



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 276  
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I  
UREĐENJE PROSTORA  
Direkcija za izdavanje  
urbanističko-tehničkih uslova  
Broj: 08-332/22-5052/6  
Podgorica, 31.08.2022.godine

MARK PROJECTS DOO

Podgorica  
Meše Selimovića br. 8

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj: 08-332/22-5052/6 od 31.08.2022.godine, za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 5, zona E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Marellica" („Sl.list CG“ - opštinski propisi, broj 32/09), u Baru.


OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Olga Adžić



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoraru za inspeksijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- A/A

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

|      |   |   |  |
|------|---|---|--|
| 1.   | <p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA<br/>Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova<br/>Broj: 08 – 332/22-5052/6<br/>Podgorica, 31.08.2022. godine</p>   |  | <p>Crna Gora<br/>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p> |
| 2.   | <p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva „MARK PROJECTS“ DOO iz Podgorice, izdaje:</p>  |   |  |
| 3.   | <p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br/><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>  |   |  |
| 4.   | <p>za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli UP5, u zoni E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Marellica" („Sl.list CG“ - opštinski propisi, broj 32/09), koju čine katastarske parcele broj: 2013/2, 2013/3, 2013/4 i dio kat. parcele broj: 2013/1 KO: Dobra voda, opština Bar.</p>  |   |  |
| 5.   | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>   | „MARK PROJECTS“ iz Podgorice  |  |
| 6.   | <p><b>POSTOJEĆE STANJE</b><br/><b>KATASTARSKA EVIDENCIJA</b></p> <p>Katastarske parcele br. 2013/2, 2013/3, 2013/4 , 2013/1 KO: Dobra voda, opština Bar, nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Marellica" („Sl.list CG“ - opštinski propisi, broj 32/09)<br/>Prema listu nepokretnosti 2311 – izvod, na katastarskoj parceli br. 2013/1 KO: Dobra Voda, evidentirana je njiva 6. klase površine 5590 m<sup>2</sup> i ruševina pomoćne zgrade površine 25 m<sup>2</sup> . Na kat.parceli br. 2013/4 evidentirana je njiva 6.klase, površine 18 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 1552 – izvod, na katastarskoj parceli br. 2013/2 KO: Dobra Voda, evidentirana je njiva 6. klase površine 61 m<sup>2</sup>. Na kat.parceli br. 2013/3 evidentirana je njiva 6.klase, površine 13 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>PLAN</b><br/>U grafičkom prilogu broj 07, Analiza postojećeg stanja, na katastarskoj parceli br. 2013 KO: Dobra voda koja čini UP5, u zahvatu Dup-a „ Marellica“, u zoni E, evidentiran je pomoćni objekat označen br. 1. Shodno grafičkom prilogu br. 5 - namjena površina – postojeće stanje, namjena parcele su niske šume i makije.<br/>Za rušenje postojećih objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 112 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20).</p> |   |  |
| 7    | <b>PLANIRANO STANJE</b>   |   |  |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>   |   |  |

## Turističko stanovanje

Na urbanističkim parcelama u zoni E planirana je izgradnja objekata u okviru namjene turističko stanovanje, koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu, više objekata koji čine jedinstven kompleks. Za ove objekte dozvoljeni su kapaciteti, koji su dati u tabelama.

Izbor kategorije objekata izvršiti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.) i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti.

Pravila i kriterijumi za zonu E

Tabela 3

| Zona E | Oznaka urbanističke parcele | Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> ) | Površina pod objekti Iz= 0.4 | Gradevinska bruto površina li=1,5 | Spratnost Objekta 4 etaže |
|--------|-----------------------------|---|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
|        | 1                           | 3475  | 1390                         | 5212                              |                           |
|        | 2                           | 1741  | 696                          | 2611                              |                           |
|        | 3                           | 2512  | 1005                         | 3768                              |                           |
|        | 4                           | 5598  | 2239                         | 8397                              |                           |
| →      | 5                           | 4163  | 1665                         | 6244                              |                           |

7.2.

## Pravila parcelacije

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen Detaljnim urbanističkim planom je izdijeljen na zone i urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.

U grafičkom prilogu br. 9 Parcelacija, nivelacija i regulacija prikazane su granice urbanističkih parcela koje predstavljaju novu parcelaciju. Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka.

### KARAKTERISTIČNE TAČKE PRELOMA URBANISTIČKIH PARCELA

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 733 6595431.08 4658216.35 | 745 6595512.66 4658159.30 |
| 734 6595449.84 4658231.38 | 746 6595518.47 4658159.28 |
| 735 6595461.77 4658238.96 | 747 6595509.20 4658149.85 |
| 736 6595465.07 4658234.65 | 748 6595504.54 4658152.28 |
| 737 6595467.83 4658236.46 | 749 6595508.04 4658154.81 |
| 738 6595470.59 4658235.54 | 750 6595509.54 4658159.92 |
| 739 6595547.02 4658176.51 | 751 6595509.56 4658170.20 |
| 740 6595549.61 4658167.24 | 752 6595501.40 4658169.04 |
| 741 6595544.56 4658163.03 | 753 6595497.92 4658169.54 |
| 742 6595540.06 4658168.90 | 754 6595491.56 4658167.01 |
| 743 6595531.56 4658174.84 | 755 6595481.74 4658167.78 |
| 744 6595520.72 4658164.90 | 756 6595484.90 4658166.92 |
|                           | 757 6595454.75 4658174.54 |
|                           | 758 6595450.79 4658181.39 |
|                           | 759 6595450.20 4658193.13 |
|                           | 760 6595438.83 4658205.58 |

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“, br.44/18 i 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

7.3.

## Gradjevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

|    |  |
|----|--|
|    | <p>Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p>U grafičkom prilogu br. 9 Parcelacija, nivelacija i regulacija prikazane su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajne linije do kojih se može graditi.</p> <p>Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 5m. Ukoliko površina i oblik urbanističke parcele ne omogućavaju ovu udaljenost od susjedne parcele, objekat se može graditi i na manjoj udaljenosti uz prethodnu saglasnost susjeda.</p> <p>Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.</p> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.</p> <p>Maksimalna spratnost data u tekstualnom i grafičkom dijelu plana data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).</li> <li>- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).</li> </ul> |
| 8. | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>  |
|    | <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list RCG“, br.26/10 i 48/15)</p> <p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.</p> <p>Proračune za objekat raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS. Projektovanjem objekata obezbijediti njihovu stabilnost na seizmičke uticaje prema karti mikroseizmičke rejonizacije Bara i prema vazećim zakonskim propisima.</p>  |
| 9. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>   |
|    | <p>Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštitne objekte prirode.</p> <p>Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele.</p> <p>Odrediti posebno mjesto za propisani način eventualnog odlaganja tečnog otpada.</p> <p>Podzemnu izdan potrebno je štititi u duhu pozitivnih važećih zakonskih propisa.</p> <p>Podzemne garaže i objekti turizma, prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treba da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda.</p> <p>Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha.</p> <p>Definisanje mjera zaštite životne sredine zasniva se na zakonskim propisima od kojih su najvažniji:</p> <p>Zakon o životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 052/16, 073/19);</p> <p>Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „Službeni list CG“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17, 84/18);</p> <p>Zakon o planiranju i uređenju prostora („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20);</p> <p>Zakon o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11 i 39/16);</p> <p>Zakon o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11 i 43/15);</p> <p>Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 028/11, 001/14 i 002/18)</p>   |

Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18)  
 Zakon za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19).  
 Shodno aktu Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2672/2 od 05.08.2022. godine neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa.

**10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelenilo u okviru turističkog stanovanja - kompleksa je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Za ove površine neophodno je:

- u toku izrade projektna dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td.,
- za turističke objekte od 3\*- min. 60m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4\*-min. 80m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5\* mora biti min. 100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima,
- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota), obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Zelene površine uz saobraćajnicu-zeleni koridor)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile,apartmane,vikendice i td.,
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom,
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu).Dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, ali na mjestima gdje nije moguće uklapanje pojedinih sadnica može se izvršiti njihovo presađivanje, u okviru iste parcele (preuzeti uslove iz podkategorije –Maslinjaci)
- predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka- kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile i vikendice,
- planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,izbjegavati betonske prefabrikate,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera( administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama prema moru,
- nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozidaprirodno lomljenog kamena,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.

|     |   |
|-----|---|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm.</li> </ul> <p>Predlaže se intezivni krovni vrt.</p> <p>Vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka ,</li> <li>- na strmim terenima predlažu se pokrivači tla umjesto travnjaka,</li> <li>- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,</li> <li>- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,</li> <li>- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 25-30cm,</li> <li>- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.</li> <li>- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo.</li> <li>- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,</li> </ul> |
| 11. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ako se prilikom izvođenja građevinskih, ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač je dužan da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10“):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnogoštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica,</li> <li>2) Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru</li> <li>3) Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava,</li> <li>4) Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni</li> </ol>  |
| 12. | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svakom objektu obezbediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p> <p>Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takodje u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica</p>  |
| 13  | <p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Na parceli se mogu graditi bazeni i ostali sadržaji koji su prateći turističkoj namjeni.</p>  |
| 14. | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>  |

|      |   |
|------|---|
| 15.  | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>  |
|      | Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).   |
| 16.  | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>  |
|      | U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, moguća je fazna realizacija planiranih kapaciteta. Kroz idejno urbanističko rješenje će se definisati izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora. Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor.   |
| 17.  | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>   |
| 17.1 | Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu   |
|      | Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> <li>• Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG</li> <li>• Prema grafičkom prilogu br.12 Plan elektroenergetske infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa.</li> </ul>   |
| 17.2 | Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu   |
|      | Prema grafičkom prilogu br.13 „Plan hidrotehničke infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa. Tehnički uslovi broj: 4863/2 od 09.08.2022. godine izdati od strane DOO“ Vodovod i kanalizacija“ – Bar.  |
| 17.3 | Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu   |
|      | Prema grafičkom prilogu br.11 „Plan saobraćajne infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajno-tehnički uslovi broj: UPI 14-341/22-403/1 od 11.08.2022. godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine opštine Bar.  |
| 17.4 | Ostali infrastrukturni uslovi   |
|      | Elektronska komunikacija<br>Prilikom izrade tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija poštovati: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakon o elektronskim komunikacijama ( „Sl list CG“, br.40/13, 056/13, 002/17, 049/19).</li> <li>• Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( „Sl list CG“, br.33/14)</li> <li>• Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( „Sl list CG“, br.41/15)</li> <li>• Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( „Sl list CG“, br.59/15)</li> <li>• Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( „Sl list CG“, br.52/14)</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>• Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>• Web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu br.14 „Plan telekomunikacione infrastrukture.</p> |



|     |  |  |
|-----|--|--|
| 18. | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>  |  |
|     | Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG”, broj 28/93, 27/94 i 26/07 i „Sl.list CG”, broj 73/10 i 28/11 ) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima tla i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju).  |  |
| 19. | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>   |  |
|     | /  |  |
| 20. | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>  |  |
|     | Oznaka urbanističke parcele  | UP 5, zona E   |
|     | Površina urbanističke parcele  | 4163 m <sup>2</sup>  |
|     | Površina pod objektima   | 1665 m <sup>2</sup>  |
|     | Maksimalni indeks zauzetosti   | 0,4  |
|     | Maksimalni indeks izgrađenosti   | 1,5  |
|     | Bruto građevinska površina objekata (max BGP)  | 6244 m <sup>2</sup>  |
|     | Maksimalna spratnost objekta   | 4 etaže<br>Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže.<br>Maksimalna spratnost data u tekstualnom i grafičkom dijelu plana data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora. |
|     | Maksimalna visinska kota objekta   | Definisana je maksimalnom spratnošću objekta.  |
|     | <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>  |  |
|     | Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom.<br>Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:<br>TURIZAM - hoteli 50PM/100soba<br>TURIZAM - apartmani 1PM/1 smješt. jed.<br>STANOVANJE-individualno 1PM/1 stan<br>STANOVANJE-kolektivno 1PM/1-1.2 stan<br>UGOSTITELJSTVO 20-30PM/1000m <sup>2</sup> korisne povr.<br>DJELATNOSTI 20-40PM/1000m <sup>2</sup> korisne površine. |  |



Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Rampa za ulazak u garažu može početi od definisane građevinske linije.

Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža, poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- širina prolaza min 5.5m.
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5.0 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.
- širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Uređenje parcele

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Opšti uslovi, Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Organizaciju lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela za koje je preporučeno Idejno urbanističko rješenje, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti.

Spratnost objekata treba da bude promjenljiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte, kao i konfiguraciju terena.

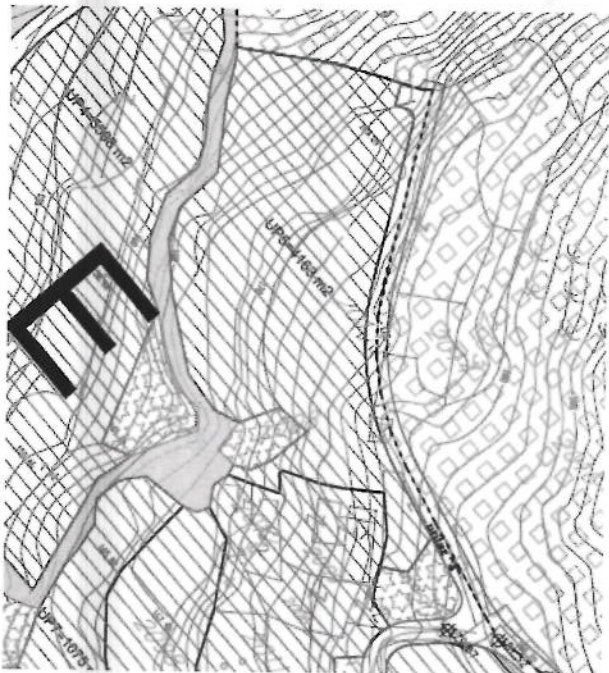
Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće

|     |   |   |
|-----|---|---|
|     | <p>- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote</p> <p>- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima.</p> |   |
| 21. | <p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podnosiocu zahtjeva</li> <li>• Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje</li> <li>• U spise predmeta</li> <li>• Arhivi</li> </ul>   |   |
| 22. | <p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>  | <p>Olga Adžić<br/>Nataša Đuknić</p>     |
| 23. | <p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>  | <p>Olga Adžić</p>   |
| 24. | <p><b>M.P.</b></p>  | <p><b>potpis ovlaštenog službenog lica</b></p>   |
| 25. | <p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>• Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>• List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prilozi broj: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15</li> <li>• Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2672/2 od 05.08.2022. godine</li> <li>• Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine broj: UPI 14-341/22-403/1 od 12.08.2022. godine</li> <li>• Akt DOO Vodovoda i kanalizacije Bar broj: 4863/2 od 09.08.2022. godine</li> </ul> |



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

### LEGENDA



- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
- ☐☐☐☐ površine za turističko stanovanje
- ▒▒▒▒ staze i pristupi
- ▒▒▒▒ uređeno zelenilo
- ▒▒▒▒ zaštitno zelenilo
- ▒▒▒ vodotoci
- ▒▒▒▒ more
- ▒▒▒▒ trafostanica
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje

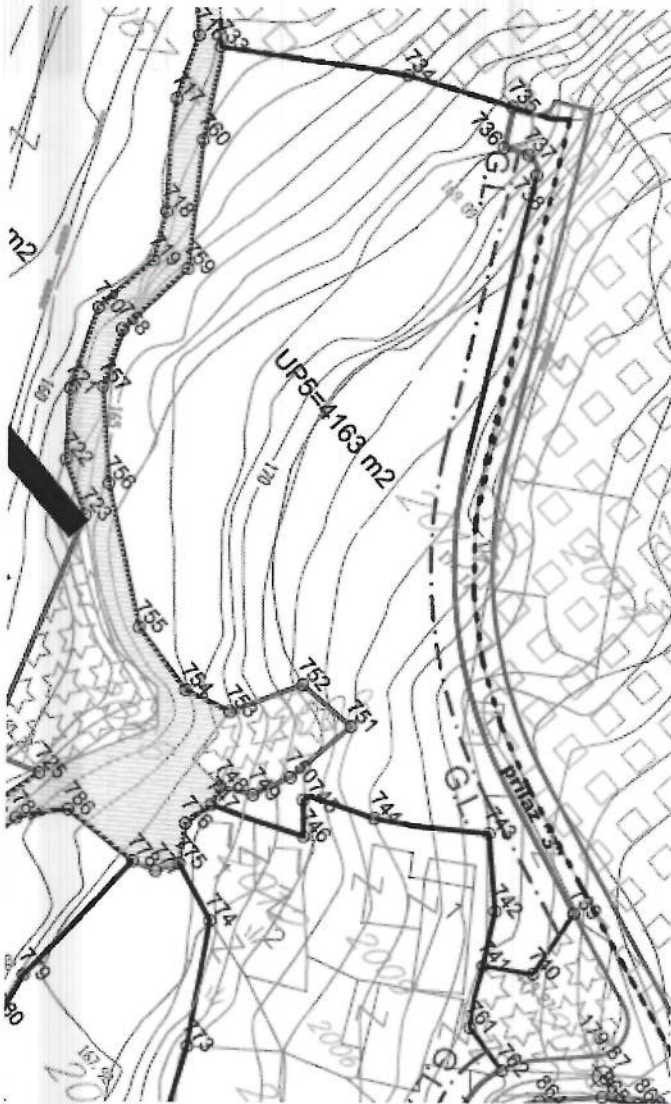
NAMJENA POVRŠINA

8

MOVTEK PROJEKT

Urbanističko planiranje, prostorno planiranje, inženjering i arhitektura





KARAKTERISTIČNE TAČKE PRELOMA URBANISTIČKIH PARCELA

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 733 | 6595431.08 | 4656215.35 |
| 734 | 6595449.84 | 4656231.36 |
| 735 | 6595461.77 | 4656238.96 |
| 736 | 6595465.07 | 4656234.65 |
| 737 | 6595487.83 | 4656236.46 |
| 738 | 6595470.59 | 4656235.54 |
| 739 | 6595547.02 | 4656176.51 |
| 740 | 6595549.61 | 4656167.24 |
| 741 | 6595544.56 | 4656163.03 |
| 742 | 6595540.08 | 4656168.90 |
| 743 | 6595531.96 | 4656174.84 |
| 744 | 6595520.72 | 4656164.80 |
| 745 | 6595512.86 | 4656159.30 |
| 746 | 6595516.47 | 4656156.28 |
| 747 | 6595505.50 | 4656149.85 |
| 748 | 6595504.54 | 4656152.28 |
| 749 | 6595508.04 | 4656154.81 |
| 750 | 6595509.54 | 4656150.92 |
| 751 | 6595509.66 | 4656170.20 |
| 752 | 6595501.40 | 4656169.04 |
| 753 | 6595497.92 | 4656150.54 |
| 754 | 6595491.95 | 4656157.01 |
| 755 | 6595481.74 | 4656157.76 |
| 756 | 6595464.90 | 4656166.92 |
| 757 | 6595454.75 | 4656174.54 |
| 758 | 6595450.79 | 4656181.39 |
| 759 | 6595450.30 | 4656193.13 |
| 760 | 6595438.83 | 4656205.58 |

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
"MARELICA"

R/1:1000

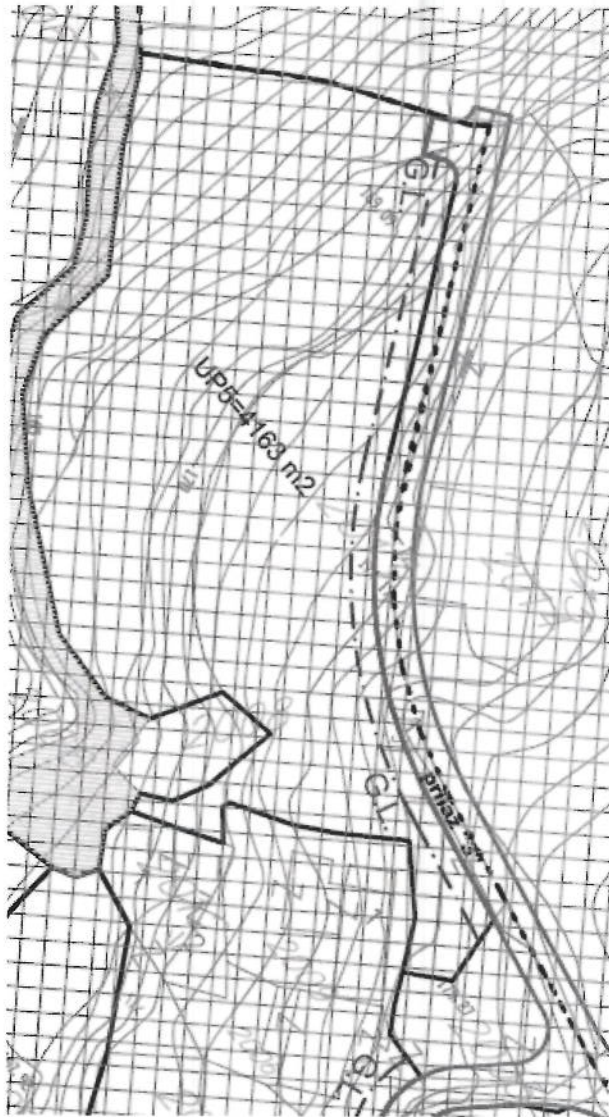
LEGENDA

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
- gradjevinska linija
- 1,54,250 prelomne tačke urbanističkih parcela
- staze i pristupi
- uredjeno zelenilo
- zaštitno zelenilo
- vodotoci
- more
- TS trafostanica
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje

PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA 9

NOI projekt

Urednik: [illegible]  
[illegible]



### Pravila i kriteriji za zonu zahvata DUP-a

| zona    | Indeks zauzetosti        | Indeks Izgrađenosti | spratnost objekata |
|---------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| zona A1 | max 0,4<br>/0,75 u nizu/ | max 1,5             | 4 etaže            |
| zona A2 | max 0,4<br>/0,75 u nizu/ | max 1,5             | 4 etaže            |
| zona B  | max 0,4<br>/0,75 u nizu/ | max 2,0             | 10 etaža           |
| zona B1 | max 0,5                  | max 3,8             | 10 etaža           |
| zona C  | max 0,4<br>/0,75 u nizu/ | max 1,5             | 4 etaže            |
| zona E  | max 0,4<br>/0,75 u nizu/ | max 1,5             | 4 etaže            |

### DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

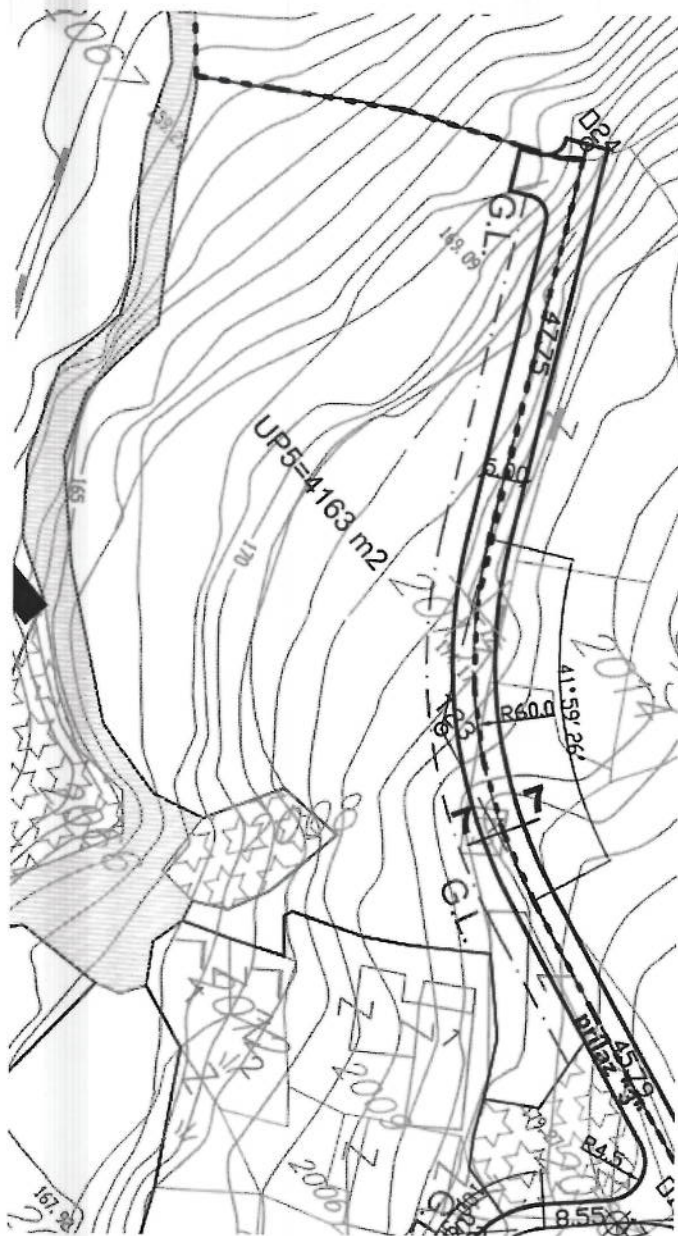
R/1:1000

#### LEGENDA

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- ▨ zone turističkog stanovanja (A1,A2,C i E)
- ▩ zone turističkog stanovanja (B, B1)
- ▧ zone zaštitnog zelenila (D)
- granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
- ST gradjevinska linija
- staze i pristupi
- vodotoci
- more
- TS trafostanica
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje







**KOORDINATE TJEJENA  
JADRANSKE MAGISTRALE**

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| M1 | 6594648.30 | 4656639.27 |
| M2 | 6594798.35 | 4656418.46 |
| M3 | 6594953.63 | 4656320.52 |
| M4 | 6595051.69 | 4656209.39 |
| M5 | 6595096.18 | 4656043.48 |
| M6 | 6595155.84 | 4655890.30 |
| M7 | 6595155.66 | 4655674.41 |

**KOORDINATE TAČAKA  
PARKINGA**

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| P1  | 6594865.97 | 4656375.81 |
| P2  | 6594971.00 | 4656300.56 |
| P3  | 6594987.52 | 4656281.98 |
| P4  | 6595040.99 | 4656203.46 |
| P5  | 6595135.77 | 4656093.59 |
| P6  | 6595155.75 | 4655700.39 |
| P7  | 6594869.92 | 4656359.13 |
| P8  | 6594954.11 | 4656300.49 |
| P9  | 6594985.76 | 4656265.27 |
| P10 | 6595025.13 | 4656207.36 |
| P11 | 6595027.59 | 4655923.93 |
| P12 | 6595143.76 | 4655800.37 |

**KOORDINATE TAČAKA  
ULICE I PD GUP-U**

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| S0 | 6594917.16 | 4657059.21 |
| S1 | 6594934.44 | 4656631.98 |
| S2 | 6595320.67 | 4656289.92 |
| S3 | 6595289.95 | 4656012.70 |
| S4 | 6595495.11 | 4655903.61 |
| S5 | 6595598.25 | 4655737.68 |

**KOORDINATE TAČAKA  
PRESJEKA DOSTAVNA**

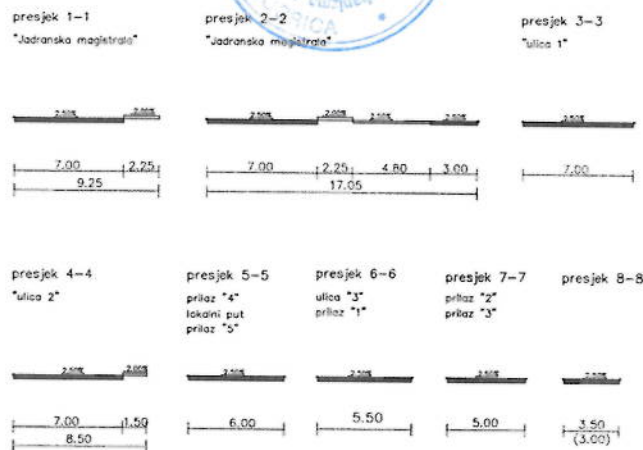
|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| O1  | 6594507.36 | 4656612.32 |
| O2  | 6594730.17 | 4656518.78 |
| O3  | 6595325.59 | 4656213.26 |
| O4  | 6595063.06 | 4656206.05 |
| O5  | 6595080.29 | 4656183.14 |
| O6  | 6595074.25 | 4656123.97 |
| O7  | 6595025.84 | 4656184.18 |
| O8  | 6595040.60 | 4656161.74 |
| O9  | 6594803.37 | 4656541.70 |
| O10 | 6594898.60 | 4656424.42 |
| O11 | 6595149.50 | 4656304.32 |
| O12 | 6595325.02 | 4656126.15 |
| O13 | 6595315.50 | 4656057.94 |
| O14 | 6595582.10 | 4656027.62 |
| O15 | 6595572.07 | 4656173.58 |
| O16 | 6595747.76 | 4656193.95 |
| O17 | 6595714.04 | 4656248.84 |
| O18 | 6594917.57 | 4657049.15 |
| O19 | 6595201.92 | 4656095.17 |
| O20 | 6594544.75 | 4656617.78 |
| O21 | 6594704.13 | 4656553.25 |
| O22 | 6594717.68 | 4656605.52 |
| O23 | 6595399.07 | 4656214.00 |
| O24 | 6595466.79 | 4656245.12 |
| O25 | 6594791.79 | 4657136.84 |
| O26 | 6594930.55 | 4657141.99 |
| O27 | 6595236.34 | 4655582.78 |

**KOORDINATE TJEJENA  
OSTALIH ULICA**

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| T1  | 6594749.95 | 4656518.78 |
| T2  | 6594770.84 | 4656482.75 |
| T3  | 6594873.49 | 4656438.45 |
| T4  | 6594881.14 | 4656378.26 |
| T5  | 6595049.70 | 4656088.33 |
| T6  | 6595096.62 | 4656132.25 |
| T7  | 6595192.22 | 4656297.11 |
| T8  | 6595251.53 | 4656271.03 |
| T9  | 6595280.59 | 4656272.71 |
| T10 | 6595319.77 | 4656243.02 |
| T11 | 6595354.84 | 4656237.11 |
| T12 | 6595324.15 | 4656165.51 |
| T13 | 6595325.59 | 4656100.45 |
| T14 | 6595351.71 | 4656099.63 |
| T15 | 6595378.78 | 4656082.74 |
| T16 | 6595462.35 | 4659702.23 |
| T17 | 6595543.54 | 4656042.72 |
| T18 | 6595587.31 | 4656052.82 |
| T19 | 6595501.28 | 4656066.53 |
| T20 | 6595396.11 | 4656155.55 |
| T21 | 6595595.13 | 4656129.83 |
| T22 | 6595572.07 | 4656173.58 |
| T23 | 6595508.04 | 4656187.61 |
| T24 | 6595600.85 | 4656171.16 |
| T25 | 6595621.76 | 4656202.44 |
| T26 | 6595716.81 | 4656192.60 |
| T27 | 6595724.35 | 4656210.37 |
| T28 | 6595711.91 | 4656227.55 |
| T29 | 6595722.33 | 4656228.10 |
| T30 | 6595692.63 | 4656300.26 |
| T31 | 6595586.49 | 4656351.08 |
| T32 | 6595577.24 | 4656382.91 |
| T33 | 6595531.26 | 4656443.89 |
| T34 | 6595436.85 | 4656505.56 |
| T35 | 6595407.89 | 4656585.62 |
| T36 | 6595297.32 | 4656635.42 |
| T37 | 6595206.20 | 4656700.51 |
| T38 | 6595119.49 | 4656859.65 |
| T39 | 6595072.09 | 4656669.81 |
| T40 | 6595051.06 | 4656769.21 |
| T41 | 6595015.29 | 4656655.07 |
| T42 | 6594982.37 | 4656591.41 |
| T43 | 6594974.47 | 4656947.62 |
| T44 | 6594898.60 | 4656440.65 |
| T45 | 6594836.21 | 4656499.12 |
| T46 | 6595149.50 | 4656291.08 |
| T47 | 6595226.30 | 4656246.06 |
| T48 | 6595200.10 | 4656153.95 |
| T49 | 6594706.54 | 4656588.97 |
| T50 | 6594733.47 | 4656628.99 |
| T51 | 6594680.37 | 4656640.33 |
| T52 | 6594673.18 | 4656609.14 |
| T53 | 6594682.52 | 4656747.87 |
| T54 | 6595797.90 | 4656158.80 |
| T55 | 6595831.22 | 4656199.47 |
| T56 | 6595854.00 | 4656155.51 |
| T57 | 6595973.41 | 4656082.13 |
| T58 | 6595795.66 | 4656111.97 |
| T59 | 6594892.09 | 4657094.58 |
| T60 | 6594820.86 | 4657107.22 |
| T61 | 6594616.99 | 4656712.26 |
| T62 | 6594597.02 | 4656668.17 |
| T63 | 6594707.02 | 4656514.00 |
| T64 | 6594666.09 | 4656568.15 |
| T65 | 6595084.23 | 4656202.12 |
| T66 | 6595057.66 | 4656173.11 |



**Poprečni presjeci**



**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
"MARELICA"**

R/1:1000



**LEGENDA**

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
- gradjevinska linija
- staze i pristupi
- koridor saobraćajnice
- ||||| šetaliste uz more
- vodotoci
- ☐ trafostanica



### LEGENDA

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- gradjevinska linija
- kolovoz - plan
- staze i pristupi
- uredjeno zelenilo
- zaštitno zelenilo
- vodotoci
- more



### DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

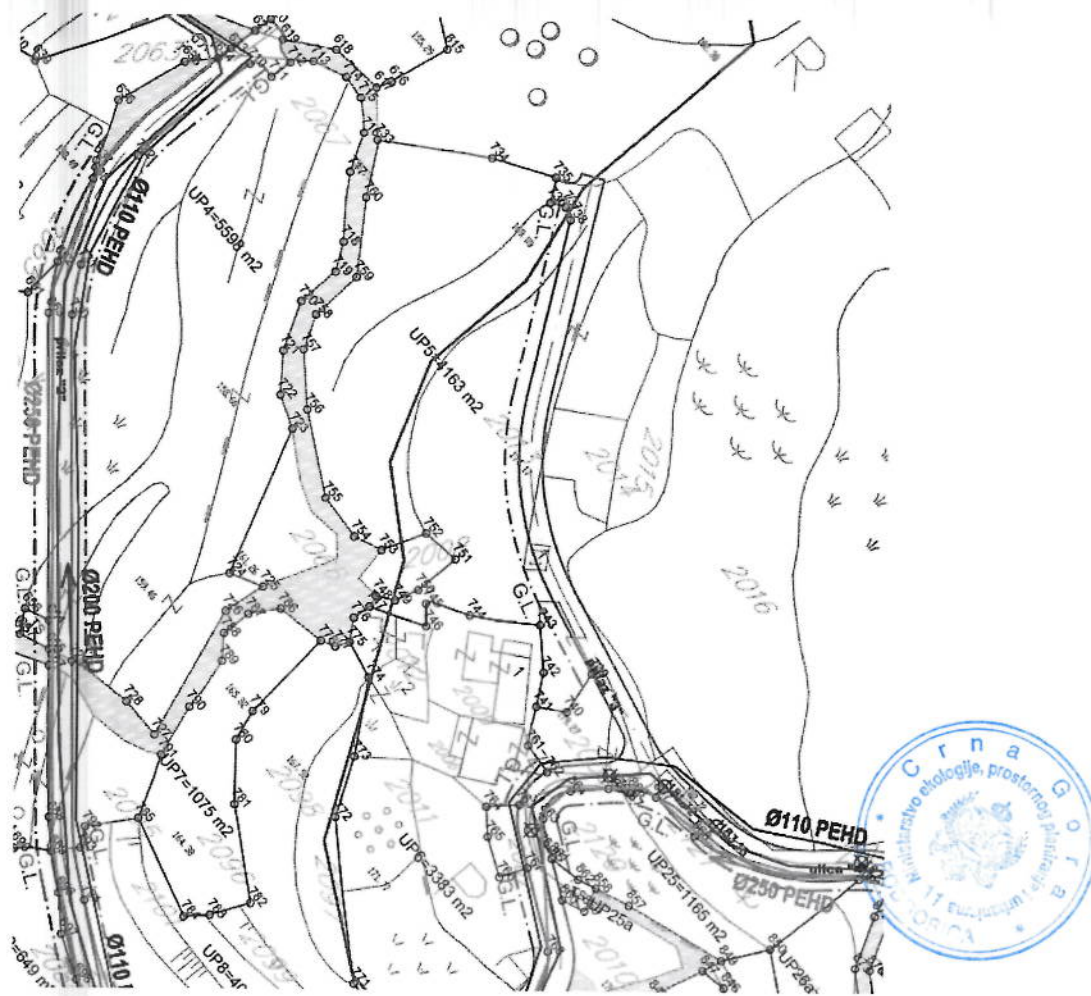
R/1:1000

#### LEGENDA



- dalekovod 35 kV - izmješta se
- zaštićena zona ispod
- dalekovoda 35 kV - od 15m
- stub DV 10kV
- trafostanica 10/0,4kV -postojeća
- trafostanica 10/0,4kV
- dalekovod 10 kV - postojeći
- dalekovod 10 kV - ukida se
- zaštićena zona ispod
- dalekovoda 10 kV - od 10m
- kabl 10 kV - plan
- kabloska kanalizacija - plan
- distributivni ormar NN mreže
- kabl NN mreže - plan
- trasa kablja za Malu Volujicu





### DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



#### LEGENDA

- regionalni vodovod
- vodovod
- granice visinskih zona
- kanalizacija
- atmosferska kanalizacija
  
- R** rezervoar
- P** pumpno postrojenje
- T** taložnik
  
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje
  
- ..... granica zahvata



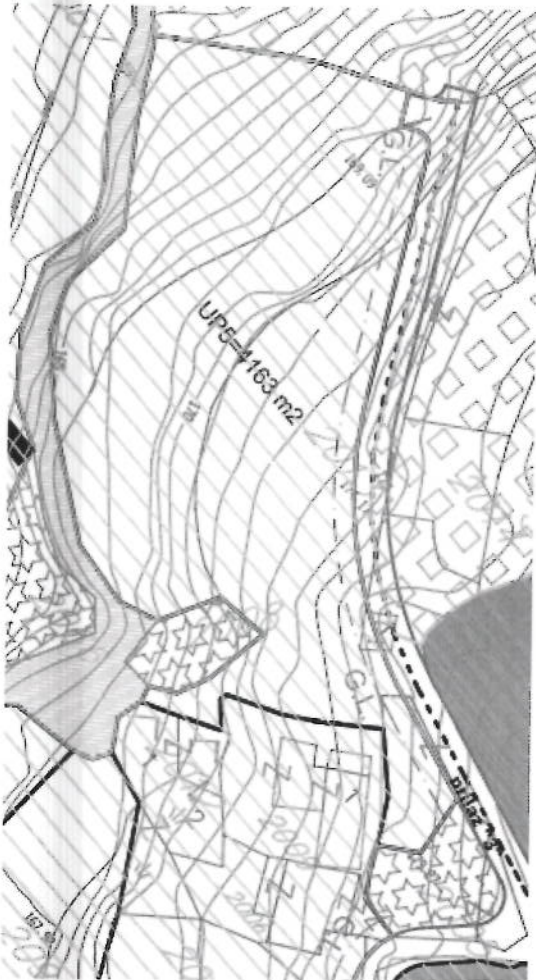
## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



### LEGENDA

- granica zahvata
- postojeće tk okno
- postojeća tk kanalizacija
- postojeći spoljasnji tk izvod
- planirano tk okno
- planirana tk kanalizacija
- NO.1,...,171 broj planiranog tk okna
- 3 (2)xPVC broj PVC 110mm cijevi u planiranoj tk kanalizaciji



## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

### LEGENDA

#### UZ-URBANO-ASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja  
Zelenilo uz saobraćajnice i  
linearno zelenilo  
Trg  
Skver



Zelene površine ograničenog korišćenja  
Zelene površine u okviru  
turističkih objekata- kompleksa

#### ZAŠTITNO ZELENILLO

Zona prirodnog pejzaža-niska šuma  
i maklja  
Maslinjaci  
Poljoprivredne površine  
tačke ili potesi značajni za  
za panoramske vrijednosti pejzaža  
pošumljavanje  
staze i pristupi  
vodotoci  
more  
granica urbanističke parcele  
granica zone  
oznaka zone  
gradjevinska linija  
granica zahvata





Crna Gora  
Agencija za zaštitu životne sredine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 500  
www.ena.org.me

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-2672/2

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

| Redni broj       | Prilog | Urednik |
|------------------|--------|---------|
| 08-332/22-5052/2 |        |         |

Podgorica, 05.08.2022.godine

**MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**

Direkcija za planiranje i uređenje prostora  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: Naš broj 03-D-2672/1 od 02.08.2022.godine

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/22-5052/3, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta namjene turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP5, zona E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“ („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi, br.32/09), Opština Bar, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se i za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta namjene turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP5, zona E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“ („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi, br.32/09), Opština Bar („Službeni list Crne Gore“, br.74/18), Opština Ulcinj, **to je neophodno, da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa.**



dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



Crna Gora  
Opština Bar  
Sekretarijat za komunalno-stambene  
poslove i zaštitu životne sredine

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Adresa: Bulevar revolucije br. 1  
85000 Bar, Crna Gora  
Tel: +382 30 311 561  
email: sekretarijat.ksp@bar.me  
www.bar.me

| Opis posla       | Redni broj | Prilog | Vrijeme |
|------------------|------------|--------|---------|
| 08-332/22-5052/4 |            |        |         |

Broj: UPI 14-341/22-403/1

Bar, 12.08.2022. godine

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/18), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe izgradnje novog objekta, na urbanističkoj parceli UP 5, u zoni E, u zahvatu DUP-a „Marellica“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/09), koju čini dio katastarske parcele broj 2013, K.O. Dobra Voda, opština Bar.

1. Priključak UP na saobraćajnicu projektovati u skladu sa Planom;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
3. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
6. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
7. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
8. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
9. Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju na samom priključku upodobiti sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje;
10. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka uraditi u skladu sa važećim standardima, propisima i normativima iz predmetne oblasti.

### O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat za planiranje i uređenje prostora – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova se obratila ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 08-332/22-5052/5 od 01.08.2022. godine, zaveden u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/22-403 od 04.08.2022. godine, za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe građenja novog objekta na urbanističkoj parceli UP 5, u zoni E, u zahvatu DUP-a „Marellica“, koju čini dio katastarske parcele broj 2013, K.O. Dobra Voda, opština Bar.

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova, broj 08-332/22-5052/5.





# DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR

030/312-938, 312-043

030/312-938

vodovodbar@t-com.me  
info@vodovod.bar-me

www.vodovod.bar-me

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

|            |                 |            |        |            |
|------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: | 12.08.2022.     |            |        |            |
| Org. jed.  | Jed. klas. znak | Podrijetlo | Priloz | Vrijednost |
|            | 08-332          | 22-5052    | 3      |            |

Broj:4863/2

Bar,09.08.2022.godine

**Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**  
**Direktorat za planiranje i uređenje prostora**  
**Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova**  
**IV proleterske brigade broj 19**  
**81000 Podgorica**

Predmet:Tehnički uslovi

Na osnovu zahtjeva »Mark Projekts« doo iz Podgorice, shodno vašem aktu br. 08-332/22-5052/4 od 01.08.2022.godine (zavedenog u arhivi DOO »ViK«-Bar dana 04.08.2022.godine pod brojem 4863), dostavljamo vam tehničke uslove:

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 5, zona E, koju čini dio katastarske parcele broj 2013 KO Dobra voda, u zahvatu DUP-a "Marellica", u Opštini Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor

Alvin Tombarević



Izvršni Direktor

Mladen Đuričić



CKB 510-239-02

ATLAS 505-5761-54

SGM 550-6467-82

PBCG 535-10436-05

HB 520-19659-74

LB 565-544-07

NLB 530-20001-53

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 4863/2

Bar, 09.08.2022.godine

Rješavajući po zahtjev »MARK PROJECTS« DOO iz Podgorice, shodno dopisu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat za planiranje i uređenje prostora, Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova br. 08-332/22-5052/4 od 01.08.2022.godine (zaveden u arhivi DOO »ViK«-Bar dana 04.08.2022.godine pod brojem 4863) , izdaju se

## TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 5, zona E, koju čini dio katastarske parcele broj 2013 KO Dobra voda, u zahvatu DUP-a "Marelica", u Opštini Bar.

### a) Opšti dio

#### *Vodovod:*

- o Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- o Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
  - a) U objektima za individualno stanovanje - višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  - b) U objektima za kolektivno stanovanje - višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više.
  - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim - kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog očitavanja.
  - d) U poslovnim prostorima u objektu - višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo



- horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- Kod vodomjera profila  $\varnothing 50\text{mm}$  i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
  - Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je  $\varnothing 100\text{mm}$ , pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
  - Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika  $\varnothing 200\text{ mm}$  i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od  $\varnothing 200\text{mm}$  voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
  - Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog  $\varnothing 250\text{ mm}$ . Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od  $\varnothing 250\text{ mm}$  potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

#### *Fekalna kanalizacija:*

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je  $\varnothing 160\text{mm}$ .
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).

- Revizijska okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

### *Atmosferska kanalizacija*

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Revizijska okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m<sup>2</sup>.
- Revizijska okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera

### **b) Postojeće hidrotehničke instalacije**

- U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.

Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.

- Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
- U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija (čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom) sa

urbanističke parcele, neophodno je izraditi projekat izmiještanja postojećeg cjevovoda shodno predmetnom DUP-u i tehničkim uslovima DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar. Ukoliko trasa novog(izmještenog) cjevovoda prolazi kroz predmetnu urbanističku parcelu, projekat može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

**c) Posebni dio**

*Vodovod:*

- Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika.

*Fekalna kanalizacija:*

- Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju predvidjeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika.

*Atmosferska kanalizacija:*

- Priključenje objekta na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika.

**d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija**

**I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta**

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa važećim *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije*. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

**II) Projekat uređenja**

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku uličnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Rukovodilac P.J. Razvoj:

*Anela Čeman*  
.....  
Anela Čeman



Tehnički direktor:

*Alvin Tombarević*  
Alvin Tombarević