



Број: 04-332/26-8389/8

Подгорица, 23.07.2026. године

ХТП „ТРЕНД КОРАЛИ“ АД

Сутоморе
Обала Ива Новаковића 66

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-8389/8 од 23.07.2026. године, за изградњу објекта хотела (површине за туризам) - Т1, на урбанистичкој парцели УП 1, зона А, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Брца“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 16/11), општина Бар.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- ☒ У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

САГЛАСНА:
Марина Мугаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИЛА:
Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

ОБРАДИЛА:
Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему
урбанистичко-техничких услова за Геопортал и
издавање урбанистичко-техничких услова

Маја Мрдак

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-8389/8 Podgorica, 23.07.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnijetog zahtjeva HTP „TREND KORALI“ AD, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta hotela (površine za turizam) - T1, na urbanističkoj parceli UP 1, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 16/11), opština Bar.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	HTP „TREND KORALI“ AD
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Plan</u> Prema grafičkom prilogu 03 - <i>Postojeće stanje – izgrađenost parcela</i>, u zahvatu DUP-a „Brca“, opština Bar, predmetna <u>lokacija je izgrađena – na lokaciji postojeći hotelski kompleks Korali.</u> Prostorno i funkcionalno kompaktna zona hotelskih kompleksa u južnom dijelu područja sa pratećim sadržajima (komercijalnim, uslužnim, ugostiteljskim, zabavnim, sportsko-rekreativnim). Na mjestu postojećeg planiran je novi turistički (hotelski) kompleks, što u početku podrazumijeva dogradnju novih sadržaja i rekonstrukciju postojećih, a za željenu kategoriju hotela 3*-4* u budućnosti i realizaciju novih/zamjenskih objekata koji će imati znatno veći broj sadržaja, čime će se oplemeniti i nadopuniti cjelokupna turistička ponuda. U turističkim zonama planirani su hoteli i turistička naselja. Rekonstrukciju i dogradnju postojećih hotela treba prethodno usaglasiti sa nadležnim republičkim i opštinskim organima kao prelazno rješenje, dok dugoročno gledano treba planirati nove, zamjenske hotele visoke kategorije na istoj površini.	

Katastarska evidencija

Prema listu nepokretnosti 107 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2117/1 KO Sutomore, dvorište, površine 9756 m²;
- na katastarskoj parceli 2117/1 KO Sutomore, zgrada broj 1, zgrade u trgov.ugost. i turiz., površine u osnovi 1052 m²;
- na katastarskoj parceli 2117/1 KO Sutomore, zgrada broj 2, zgrade u trgov.ugost. i turiz., površine u osnovi 1104 m²;
- na katastarskoj parceli 2117/3 KO Sutomore, neplodna zemljišta, površine 102 m²;
- na katastarskoj parceli 2117/9 KO Sutomore, neplodna zemljišta, površine 1 m²;
- na katastarskoj parceli 2118/1 KO Sutomore, parking, površine 882 m²;
- na katastarskoj parceli 2118/2 KO Sutomore, nekategorisani putevi, površine 951 m²;
- na katastarskoj parceli 2119/1 KO Sutomore, zgrada broj 1, zgrade u trgov.ugost. i turiz., površine u osnovi 2903 m².

Prema listu nepokretnosti 1750 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2117/2 KO Sutomore, zemljište uz zgrade, površine 902 m²;
- na katastarskoj parceli 2117/2 KO Sutomore, zgrada broj 1, stambeno-turistički objekat, površine u osnovi 868 m².

Prema listu nepokretnosti 195 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2536/2 KO Sutomore, potok, površine 23 m²;
- na katastarskoj parceli 2536/3 KO Sutomore, potok, površine 2 m²;
- na katastarskoj parceli 2539/9 KO Sutomore, neplodna zemljišta, površine 2 m²;
- na katastarskoj parceli 2540/7 KO Sutomore, neplodna zemljišta, površine 2 m².

Prema listu nepokretnosti 107 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2118/4 KO Sutomore, neplodna zemljišta, površine 46 m².

	Prema listu nepokretnosti 49 – prepis, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2125 KO Sutomore, voćnjak 1. klase, površine 97 m². Prema listu nepokretnosti 426 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2133 KO Sutomore, pašnjak 1. klase, površine 216 m². Prema listu nepokretnosti 195 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2146/1 KO Sutomore, nekategorisani putevi, površine 115 m²; - na katastarskoj parceli 2146/3 KO Sutomore, neplodna zemljišta, površine 30 m². Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu <i>Planirano stanje - Namjena površina, urbanistička parcela UP 1, zona A</i>, planirana je za površine za turizam – hoteli – T1. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG KOMPLEKSA ISPOD JADRANSKOG PUTA Sadržaji turističkog smještaja na području GUP-a predviđeni su u turističkim kompleksima, kao zonama koncentrisane izgradnje većih gustina sa dominantno turističkom namjenom. Na mjestu postojećeg turističkog kompleksa, kao i na susjednim lokacijama, planirana je rekonstrukcija postojećeg hotela "Korali" i intenzivna izgradnja novih osnovnih turističkih smještajnih sadržaja izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda. To su, prije svega objekti tipa hotela za odmor, uz učešće drugih tipova kao što su kongresni, poslovni i dr. (parcele A1, A6), zatim drugi tipovi hotelskih objekata sa manjim smještajnim kapacitetom (parcele A3, A4), kao i turistička naselja (parcele A2a, A2b i A2c). Fizičke i kvalitativne karakteristike, kao i funkcionalna organizacija u skladu sa iskazanim potrebama naručioca i budućih investitora, određuje kategoriju svakog objekta u rasponu od 3* (A1, A2a, A2b, A2c) do 4* (A3, A4, A6).

Indeks zauzetosti prostora u turističkom kompleksu limitira se na 40% za hotelski kompleks, odnosno na 35% za turistička naselja, a indeks izgrađenosti na 2,0 (2,50 za kompleks "Korali – Južno more"), odnosno na 1,80 za turistička naselja. Dozvoljena spratnost u hotelskom kompleksu je do P+6, a u turističkom naselju do P+5. Zavisno od nagiba terena dozvoljena je mogućnost izgradnje suterenskog prostora ispred, ili ispod objekta, za smještaj uslužnih i drugih zajedničkih sadržaja.

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, s tim da ukopani podrumi u kojima su garaže ne ulaze u obračun BGRP.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i oblikovanje gabarita objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Turistički kompleks mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.). Intimnost i zaštićenost unutar kompleksa obezbijediti parternim uređenjem, kombinacijom niskih zidova od lomljenog kamena, stilizovanih željeznih ograda, kao i uređenog i prirodnog zelenila.

Bazene uz hotelske sadržaje veličine do 15% površine parcele moguće je graditi a da se ne uračunavaju u zauzetost parcele.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom krevetu u hotelskom kompleksu iznosi 80 m², odnosno 70 m² za hotel "Korali", dok u turističkom naselju iznosi 50 m². Broj smještajnih jedinica, koje za hotele sadrže 2 kreveta, a za turistička naselja 3.

Udio smještajnih kapaciteta, odnosno ukupno planirana površina objekata, mora biti najmanje 70 % u osnovnom objektu hotela, a najviše 30 % u dependansima i vilama, dok je kod turističkih naselja taj odnos obrnut.

Parkiranje za potrebe gostiju i zapošljenih rješavati u garažama u okviru turističkih kapaciteta. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost od 60% površine parcele. Svi objekti kompleksa imaju saobraćajne pristupe (svi hoteli direktne kolske pristupe i sopstvene parkinge, a turistička naselja zajedničke parkinge u blizini objekata). Potrebno je obezbijediti 10 pm na 1.000 m² izgrađene površine, odnosno 5 pm za kompleks "Korali" – "Južno more", sa korekcijom od 60 % zbog manjeg korišćenja putničkih automobila.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.

Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda i kanalizacije, trofazne struje i savremenih telekomunikacija. Arhitektura objekata biće primjerena podneblju i dobrim primjerima crnogorsko-mediteranske gradnje.

	Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata hotela može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 2.000 m² za hotele, odnosno min 600 m² za pojedinačne vile), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološkoekonomski uslovi. USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA Opšti uslovi za izgradnju novih objekata Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim DUP-om, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima. Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, atehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 1, zona A, sastoji se od djelova kat. parcela 2539/1, 2117/2, 2117/9, 2117/1, 2117/8, 2536/2, 2118/4, 2119/1, 2125, 2133, 2144, 2145 KO Sutomore i kat. parcela 2117/3, 2540/7, 2540/6, 2118/1, 2118/2, 2146/3 i 2536/3 KO Sutomore, u zahvatu DUP-a „Brca“, opština Bar. U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga DUP-a, mjerodavan je zvanični katastar. Članom 14 Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela, izuzev kod onih namijenjenih izgradnji hotela i turističkih naselja, postavljena je na rastojanju od 5,5 m.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji.

Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
2. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
4. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
5. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
6. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).
7. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
8. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
9. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
10. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
11. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;

	12. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26) • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore", br. 60/18). • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). • Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima - Dio 6. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Projektnu dokumentaciju raditi shodno: - Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) - Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ", broj 30/91). - Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ", broj 8/95). - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", broj 7/84), - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG", broj 9/12), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ", br. 20/71 i 23/71).

- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).

Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorat za zaštitu i spašavanje broj 13-UP1-236/26-15829/2 od 07.07.2026. godine.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:
 - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);
 - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);
 - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);
 - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Sl.list RCG", br.54/01),
 - Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Ciljevi razvoja i organizacija prostora u pogledu odbrane

Ravnomjieran razvoj gradskih i drugih naselja, uz ograničavanje visoke koncentracije stanovništva, aktivnosti i fizičkih struktura, u skladu je sa potrebama odbrane. Pri tome poseban značaj za smanjenje posljedica visoke ugroženosti od dejstva borbenih sredstava u ratnim uslovima, predstavlja

vođenje računa o stepenu izgrađenosti i koeficijentu korišćenja zemljišta, uz ograničavanje spratnosti zgrada, kao i obezbjeđenje slobodnog prostora oko objekata sigurnog od ruševina i požara, i obezbjeđenje saobraćajnica od mogućih ruševina.

DUP Brca usklađen je sa potrebama odbrane. Njime su predviđena odgovarajuća prostorna rješenja u pogledu odbrane i zaštite od ratnih razaranja, koja se baziraju na opštim uslovima u pogledu mjera zaštite od interesa za odbranu zemlje, i na posebnim zahtjevima o potrebama odbrane dobijenim od nadležnih organa.

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda utvrđeni su GUP-om Bara i u cjelosti su primjenjive za područje Brca. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br.13/07, 05/08, 06/09, 02/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/93).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonomizacijom terena za GUP Bara".

Neophodno je takođe sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla i utvrditi druge relevantne elemente za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora. Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

Urbanističko rješenje dispozicijama novih objekata i saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih

komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Seizmički hazard

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona koji obuhvata i seizmogenu zonu Bara (Sutomora). Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9o MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 god. od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 god. od 0.32-0.40).

Priobalni pojas, kao turistički i urbano najrazvijeniji dio teritorije opštine Bar i kao važan saobraćajni centar, ima visoku vrijednost prirodnog seizmičkog hazarda. Najopasnije su zone u aluvijalnoj ravni Barskog polja i klizišta između Ratca i Sutomora i prema Velikom Pijesku. Konflikti između koncentracije gradnje i seizmičkog hazarda u primorskom pojasu posebno su izraženi u Sutomoru i ostaće u buduću ukoliko se ne bude u dovoljnoj mjeri kontrolisala dalja izgradnja.

Na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikrojezoniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gustina, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primjenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelini.

Seizmički rizici

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika. Uspostaviće se i ojačati sistem za upravljanje seizmičkim rizikom; ovaj sistem obuhvata identifikaciju elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje osjetljivosti ovih elemenata, kontrolu seizmičkog urbanog planiranja, projekata i izgradnje, uspostavljanje sistema za sveobuhvatnu spremnost na djelovanje u slučaju zemljotresa, kao i podizanje društvene svijesti po pitanju seizmičkog rizika. Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seizmičkih rizika su:

- Definisanje seizmološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa.
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema.
- Prostorno – urbanističko planiranje u seizmičkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi.
- Upotreba integrisanog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva. Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata;
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi;
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa;
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima;
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije;
- preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama;
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike za područje Sutomora date su na osnovu podataka dobijenih i obrađenih za meteorološku stanicu Bar.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C - 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29,3°C do 32,8°C) je tijekom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju vrlo pravilan hod sa maksimumom tokom julail avgusta i minimumom tokom januara i februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 17°C, dok srednja temperatura nikada nije ispod 5°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu, a završavaju tek u novembru. Srednja mjesečna temperatura kreće se u granicama 15-16°C, a prema stanici u Baru iznosi 15,6°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnom periodu maksimum oko 33-34°C, a minimum 15-17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu julu za stanicu Bar (37,7°C). Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru (- 5,3°C).

Broj ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, prosječno bude oko 107 godišnje, pri čemu je najveći broj tih dana u julu i avgustu (oko 29-30 dana mjesečno). Ukupan broj ljetnih dana za stanicu je Bar oko 97,4.

Tropskih dana, s dnevnom temperaturom od 30°C i više, ima najviše u junu, julu i avgustu (prema stanici Bar 13,0).

Mraznih dana, s najnižom temperaturom ispod 0°C, ima tokom decembra, januara i februara, a rijetko i marta. Broj mraznih dana za stanicu Bar iznosi 8,0.

Temperatura tla tokom godine pokazuje veoma pravilan hod, pa preko zime s dubinom blago raste, dok je u ljetnjim mjesecima obrnuto.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosjecno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more. **Srednja godišnja količina padavina** za Bar iznosi 1230,8 l/m². **Ekstremne 24 h padavine** za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) za Primorje iznose 234 l/m², a za Bar 213,27 l/m².

Vjetar (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Bar najučestaliji sjeveroistok (20%), istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

Za čitavo Primorje **maksimalne brzine** imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5 m/s. Za stanicu za Bar najveću srednju brzinu ima pravac sjever (5 m/s, s učestalošću od 5,9%), a najveću maksimalnu brzinu sjeveroistok (18 m/s).

Ekstremni udari vjetra (prema Teoriji ekstrema) čije djelovanje može poprimiti karakter elementarne nepogode imaju godišnje prosječnu brzinu od 30 m/s (108 km/h) u stanici u Baru. S obzirom na to, udari vjetra brzine od 30,0 +/- 3,60 m/s sasvim su redovna pojava na području Bara.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. **Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti** javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara i februara. Vrijednosti **srednje dnevne relativne vlažnosti** pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10 %-20 %), a znatno izraženije tokom zime (oko 20 %-30 %). **Srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** za stanicu Bar iznose 69,6 %.

	Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 42% neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnom periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za stanicu Bar 4,27 (min 1,9 u julu, max 5,6 u decembru). Srednje mjesečne vrijednosti na svim stanicama pokazuju da se preko 50 % pokrivenosti neba oblacima javlja u periodu novembar-april, te da se 18-22 % oblačnosti na svim stanicama javlja u mjesecima julu i avgustu. Osunčanje predstavlja trajanje sijanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2455 sati, od kojih je 931 sat (40%) tokom ljeta (jun, jul, avgust). Zimi je osunčanje znatno smanjeno, pa tokom januara ima svega oko 125 sati, odnosno 5% godišnje vrijednosti. Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Planirana organizacija namjena, sadržaja i aktivnosti na području DUP-a proizilazi iz težnje ka podizanju značaja Sutomora kao ekskluzivnog turističkog centra u regionalnim, državnim okvirima, kao i očuvanju i zaštiti životne sredine sa jedne, ali i adekvatnom aktiviranju neizgrađenih područja uz rekonstrukciju i revitalizaciju postojećih i izgradnju novih fizičkih struktura. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2026/2 od 20.07.2026. godine. Uslovi za uklanjanje čvrstog otpada Upravljanje otpadom u okviru zaštite životne sredine podrazumijeva nastanak, prikupljanje, skladištenje, transport, tretman, reciklažu, korišćenje i odlaganje sekundarnih sirovina, štetnih i opasnih materija. Upravljanje otpadom zavisi od više faktora, a prije svega od njegovih osobina i na osnovu toga može se predvidjeti rješenje minimiziranja, sakupljanja, reciklaže, transporta i odlaganja. Rješenje problema sakupljanja, transporta i deponovanja čvrstog otpada razmatrano je u okviru integralnog rješavanja problema čvrstog otpada na nivou Crne Gore, a što je definisano Strateškim master planom za upravljanje otpadom. Master plan je predložio 8 (osam) međuopštinskih deponija od čega 3 u Primorskom regionu, odnosno jednu u opštini Bar (za Bar i Ulcinj). Planirana količina otpada po danima koju bi trebalo transportovati i tretirati na sanitarnim deponijama iznosila bi u danu za vrijeme turističke sezone i godišnje za Bar 93,88t/dan 23.574,20t/god, a za Ulcinj 89,24 t/dan 16.831,60t/god. Podaci su izvedeni na osnovu procjene broja stalnih

	stanovnika i povremenih korisnika - sezonskog stanovništva, a produkcija otpada za primorski region je računata sa 0,9 kg/po stanovniku/po danu odnosno za turiste 1,5 kg/po turistu/po danu. Mada, sa povećanjem broja stanovnika i standarda života, povećava se i otpad, koji se sve više smatra resursom, a računa se da u većim svjetskim gradovima po jednom stanovniku danas dnevno ima već i 3,5 kg otpada. Realizacija ovog projekta odvijaće se kroz sljedeće segmente: • smanjivanje proizvodnje čvrstog otpada; • separacija otpada na mjestu sakupljanja otpada kroz postepeno uvođenje separacije na mjestu nastanka otpada - primarno sortiranje; • tretman organskih komponenti otpada nakon čega se može koristiti kao đubrivo ili energetski resurs; • količina otpada koji se odlaže na deponije svodi se na minimum, a način odlaganje u skladu sa prirodom; • sanacija svih postojećih deponija i smetlišta i vraćanje prirodnog izgleda zemljištu. Za područje u zahvatu DUP-a Brca čvrst otpad može se svrstati u otpad od namirnica (iz domaćinstava, hotela, restorana, prodavnica), pepeo (iz domaćinstva), smeće (papir, drvo, baštensko smeće, tekstil, guma, plastika, metalne konzerve, staklo, keramika), vozila (odbačena putnička i teretna vozila), otpad građevinskog materijala (drvena građa, cigla, cijevi, crijep, šut). Tehnologiju evakuacije otpadaka iz postojećih i planiranih objekata ostvariti preko sudova – kontejnera postavljenih u skladu sa programom javnog komunalnog preduzeća. Za smještaj sudova izraditi u nivou kolovoza posebne niše ograđene zelenilom ili betonskim zidovima propisanih dimenzija.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelene i slobodne površine u okviru turističkih zona Ove zelene površine tretirati kao zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. Za njih je neophodno kod izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, zatim izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, kao i sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Svaki objekat, urbanističke parcele, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Uređenje podrazumijeva: - Korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota); - Obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi; - Kompoziciono rješenje zelenih površina za vile i apartmane stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom autohtone primorske arhitekture; - Površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom;

- Postojeći 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), a na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele;
- Planirati pješačke staze, trgove, plate, skaline, stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem. U pravcu pružanja stepeništa i staza planirati pergole i kolonade sa visokodekorativnim puzavicama, izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo;
- Ulaze u objekte javnog karaktera (hotelski i trgovačko-ugostiteljski sadržaji) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvjetnica, perena, sukulenti, palmi itd;
- Voditi računa o vizurama prema moru;
- Za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje. Krovno zelenilo podrazumijeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase itd. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50 cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40 cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korjenov sistem. Vertikalno ozelenjavanje dopunjava 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 mogu se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta;
- Posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka. Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;
- Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan. Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4, m i obima stabla, na visini od 1,30 m, min 30-40 cm;
- Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50 cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

Turistički kompleks mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.). Intimnost i zaštićenost unutar kompleksa obezbijediti parternim uređenjem, kombinacijom niskih zidova od lomljenog kamena, stilizovanih željeznih ograda, kao i uređenog i prirodnog zelenila.

Predlog biljnih vrste za ozelenjavanje

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

Quercus ilex, Rosa canina, Tecoma radicans, Pinus pinea, Quercus Lanuginosa, Agrumi, Agava americana, Cycas revoluta Fraxinus omus,

	<i>Laurus nobilis, Pinus maritima, Cedrus deodara, Cordylina sp, Hydrangea hortensis, Ostrya carpinifolia, Magnolia sp, Cupressus sempervirens, Cercis siligastrium, Yucca sp. Lagerstroemia indica, Olea europea, Melia azedarach, Quercus pubescens, Feijoa sellowiana, Agapanthus africanus, Viburnum tinus, Paliurus aculeatus, Ligustrum japonica, Lavandula off, Aucuba arborescens, Ficus carnea, Cinnamomum camphora, Rosmarinus off, Pittosporum tobira, Ceratonia siliqua, Celtis australis, Rosa sempervirens, Chamaerops humilis, Carpinus orientalis, Phoenix canariensis, Acer campestre, Juniperus phoenicea, Mirtus communis, Washingtonia filifera, Acer monspessulanum, Spartium junceum, Wisteria sinensis, Bougainvillea spectabilis, Nerium oleander, Camelia sp. Colutea arborescens, Juniperus oxycedrus,....</i>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). <i>Trotoari i pješačke staze</i> Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Šetališta u okviru javnih zelenih i rekreativnih površina su dobro osvijetljena, označena i sa obezbjeđenim mjestima za odmor sa klupama duž pravaca kretanja; klupe treba da imaju sjedišta na visini od približno 45 cm i rukohvate na visini od približno 70 cm iznad nivoa šetne staze, pored klupa se obezbeđuje prostor površine 110 x 140 cm za smještaj invalidskih kolica. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pješačkih staza iznosi najmanje 180 cm, a izuzetno 120 cm, dok širina prolaza između nepokretnih prepreka iznosi najmanje 90 cm. Površina šetališta je čvrsta, ravna i otporna na klizanje.

	Na trgovima ili na drugim velikim pješačkim površinama, kontrastom boja i materijala obezbjeđuje se uočljivost glavnih tokova i njihovih promjena u pravcu. U koridoru osnovnih pješačkih kretanja ne postavljaju se stubovi, reklamni panoi ili druge prepreke, a postojeće prepreke se vidno obelježavaju. Djelovi zgrada kao što su balkoni, erkeri, viseći reklamni panoi i sl., kao i donji djelovi krošnji drveća, koji se nalaze neposredno uz pješačke koridore, uzdignuti su najmanje 250 cm u odnosu na površinu po kojoj se pješak kreće. <i>Pješački prelazi</i> Mjesto pješačkog prelaza je označeno tako da se jasno razlikuje od podloge trotoara. Pješački prelaz je postavljen pod pravim uglom prema trotoaru. Pješačke prelaze opremljene svjetlosnim signalima na kojima kolovoz prelazi veći broj slijepih osoba ili osoba sa oštećenim vidom potrebno je opremiti i posebnom zvučnom signalizacijom, a na mjestima gdje kolovoz prelazi veći broj djece (obdanište, škola i sl.) pješačke prelaze je potrebno opremiti svjetlosnom signalizacijom sa najavom i zvučnom signalizacijom. Prolaz kroz pješačko ostrvo u sredini kolovoza izvodi se bez ivičnjaka, u nivou kolovoza i u širini pješačkog prelaza, a najmanje 180 cm i dužine najmanje 150 cm, odnosno u širini pješačkog ostrva. Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dijela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prema uslovima nadležnog organa. 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). Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, Opština Bar broj UPI 14-319/26-384 od 08.07.2026. godine.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Predvidjeti mogućnost fazne realizacije hotelskog kompleksa shodno dinamici koju je investitor dužan uskladiti sa nadležnim organima.

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu – <i>Elektroenergetske instalacije</i> i uslovima nadležnog organa. Shodno grafičkom prilogu broj 09 – <i>Elektroenergetske instalacije</i>, na urbanističkoj parceli UP 1, zona A planom je planirana TS uz saobraćajni priključak (magistralni putni pravac), a ukida se postojeća TS 10/0,4kV. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Akt ovog ministarstva upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu, broj 04-332/26-8389/6 od 18.06.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu - <i>Hidrotehnička infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Priključivanje objekata na saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektromreža, vodovodna mreža i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih javnih preduzeća. Akt DOO "Vodovod i kanalizacija" Bar, broj 3596 od 15.07.2026. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu – <i>Regulacija saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa. Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza. Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj UPI 14-341/26-385/1 od 07.07.2026. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24)

	-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -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) -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 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geološke i geoseizmičke karakteristike Litostratigrafski sastav i tektonika terena Tereni primorja Crne Gore pripadaju jugoistočnim Dinaridima složene tektonske građe koje čine tri geotektonske jedinice, koje su najčešće poznate pod nazivima: Paraautohton, Budva-Cukali zona i Visoki krš. Geotektonska jedinica Paraautohton u literaturi je još poznata kao: Jadranska, Jadransko-jonska, Južnojadranska, Dalmatinska zona i dr. Obuhvata najisturenije djelove Primorja Crne Gore: Kobilu, Lušticu i Grbalj sa neposrednim zaleđem i područje Ulcinja između rijeke Bojane i Bara. Ova jedinica na površini ima relativno jednostavnu strukturnu građu koju čine karbonatni sedimenti gornje i donje krede sa anhidritima. Geofizičkim ispitivanjima je dokazano, da je Paraautohton prema jugozapadu (u podmorju Crne Gore) navučen na Jonsku geotektonsku zonu. Budva-Cukali zona je tektonska jedinica navučena na Paraautohton, a obuhvata uski pojas Crnogorskog primorja koji se od Sutorine na sjeverozapadu pruža padinama Orjena, Lovćena, Sozine i Rumije – gdje se na granici sa Albanijom skoro gubi, a potom se opet istočno od Skadra

pojavljuje na širokom prostoru Cukali područja. Ovoj zoni pripada i područje u zahvatu DUP-a Brca.

Po litofacijalnim i strukturnim obilježjima ova se strukturna zona znatno razlikuje od susjednih-Parautohtona na jugozapadu i Visokog krša na sjeveroistoku.

Budva-Cukali zona predstavlja rov strukturu između dvije platforme, koja je prema nekim proračunima imala širinu od 40 do 100 km, da bi krajem paleogena (prije svega u Oligocenu) ova geološka jedinica bila stisnuta u sistem izoklinih nabora, ukupne debljine od 3 do 7 km, sa čestim njihovim smicanjem i kraljuštanjem. Intenzitet poremećenosti se povećava od sjeverozapada prema jugoistoku.

Od većih kraljušti u Budva-Cukali zoni je kraljušt Lisinja, a između Sutomora i Buljarice razvijena je kraljušt Veligrada.

Tektonska jedinica Visoki krš obuhvata središnje i južne djelove Crne Gore, od Rumije, Lovćena i Orjena na jugozapadu, do Volujaka, Plužina, Durmitora, Semolja, Kolašina, Trešnjevika i Komova na sjeverozapadu.

Iz pravca sjeveroistoka je navučena preko Budva-Cukali zone, a u području Rumije – i preko Parautohtona. Trasa navlake (odnosno kraljušti) prati se od Konavlja na sjeverozapadu, pa preko Lepetića, Morinja, Kotora, Trojice, Čavara, Uništa, Brajića, Novoselja, južnih padina Rasovatca, preko Crmnice, JZ padina Sozine, preko Tuđemila, Mikulića, Međurječja, Liponjaka, Rastiša i Čapre Mahale na jugoistoku do granice Albanije. Intenzitet navlačenja, prema mišljenjima većine istraživača, mnogo je veći u jugoistočnom nego u sjeverozapadnom dijelu ove jedinice.

Seizmika

Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed uslovno nazvan "primorski", koji od Ulcinja nastavlja priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida kao posljedica permanentne aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9o MCS skale.

Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je osobito značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifikacije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu.

Takve su se pojave manifestirale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj - Petrovac, u granicama od 0,49 g do 0,21 g. Mjerenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s², maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno

pomjeranje 11 cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektiranja i izgradnje objekata.

Geomorfološka osnova i građa

Opšti izgled reljef

Litološka građa, geotektonska struktura i eroziono djelovanje egzogenih agenasa usloveli su, na prostoru Crne Gore, formiranje više reljefnih cjelina. Među njima se jasno izdvaja područje Crnogorskog primorja, koje se prostire podnožjem visokih planinskih masiva od Sutorine, zapadno od Herceg Novog, do rijeke Bojane. Zbog blizine planinskog vijenca, čije se strane strmo spuštaju prema obali, širina Primorja varira, a na predmetnom području ne prelazi 2 km.

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamican, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru.

Raznovrsnost i složenost geologije i građe terena usloвило je stvaranje vrlo dinamičnog reljefa naglih visinskih razlika na relativno malom prostoru. Izgled obale određen je sastavom stijena, pa su u mekšim glinovitim sedimentima stvoreni zalivi, zatoni i uvale (Perčin, Čanj, Sutomore), a u tvrdim krečnjačkim stijenama klifovi, potkapine i pećine. Duž obale se proteže pribrežna terasa, koja se širi na dijelovima sastavljenim od mekših stijena.

Dio obale od uvale Perčin do Žukotrice sastavljen je od brojnih rtova, manjih zaljeva, te većeg broja uvala i luka. Rtovi duž obale, brdovita uzvišenja, brežuljci i niske kosine, izgrađeni su od karbonatnih sedimenata. Utvrđeni genetski tipovi reljefa, koji karakterišu geomorfološku građu šireg područja morskog dobra su: fluviudenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski reljef.

Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, prevladaju u odnosu na akumulacione.

Abrazioni oblici, karakteristični za kamenite obale na otvorenom moru, izgrađene od klastičnih stijena tercijarnog fliša i karbonatnih sedimenata trijaskе, jurske i kredne starosti, na izvesnim odsjecima stvaraju klifove. Na stvaranje abrazionih oblika uticali su pored morske erozije, kretanje masa i rasjedna neotektonika, što pokazuje da je pretežni dio obalnog reljefa polimorfne geneze.

Akumulacioni oblici predstavljeni su pjeskovito-šljunkovitim plažama, i nastali uz niske obale od nekonsolidovanog materijala, koje izgrađuju aluvijumi, proluvijalni konusi i zastori.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1, Zona A
	Površina urbanističke parcele (m ²)	cca 25 997,5829 m ²
	Indeks zauzetosti max	40%
	Indeks izgrađenosti max	2.5
	Spratnost objekta max	P+6
	Zavisno od nagiba terena dozvoljena je mogućnost izgradnje suterenskog prostora ispred, ili ispod objekta, za smještaj uslužnih i drugih zajedničkih sadržaja.	
	Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru turističkih kapaciteta. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost od 60% površine parcele. Svi objekti kompleksa imaju saobraćajne pristupe (svi hoteli direktne kolske pristupe i sopstvene parkinge, a turistička naselja zajedničke parkinge u blizini objekata).	
	Potrebno je obezbijediti 10 pm na 1.000 m ² izgrađene površine, odnosno 5 pm za kompleks "Korali" – "Južno more", sa korekcijom od 60 % zbog manjeg korišćenja putničkih automobila.	
	<i>Mjesta za parkiranje</i>	
	Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stamben zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm. Pod ovim uslovima predviđa se:	
	- za javne garaže, javna parkirališta, kao i parkirališta uz objekte za javno korišćenje i veće stambene zgrade, najmanje 5% mesta od ukupnog broja mjesta za parkiranje; - na parkiralištima sa manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, apoteku, prodavnicu prehrambenih proizvoda, poštu, restoran i dječji vrtić, najmanje jedno mjesto za parkiranje;	
	- na parkiralištima uz benzinske pumpe, restorane i motele pored magistralnih i regionalnih puteva 5% mjesta od ukupnog broja mjesta za parkiranje, ali ne manje od jednog mjesta za parkiranje.	
	Potrebe za parkiranjem /prema GUP-u/ utvrđene su na sljedeći način:	
	Stanovanje 1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica	
	Poslovanje 10 PM /1000 m ²	
	Obrazovanje 0,25 - 0,35 PM/ 1 zaposlenom	
	Trgovina 20 - 40 PM/ 1000 m ² korisne površine	
	Uprava, pošta, banka i slično 20 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine	
	Hoteli 50 PM/ 100 soba	

	Ugostiteljstvo25 - 30 PM/ 1000 m² korisne površine Sportski objekti0,30 PM/gledaocu Bolnica, dom zdravlja 25 PM/ 1000 m² korisne površine Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima, prema standardima propisanim za određeni vid infrastrukture i uz mjere zaštite koje iziskuje svaki od njih. Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte ili vršiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja Prilikom projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet razlicitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale. Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo. Kapija na uličnoj ogradni mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl. Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti. Koristiti dopunske izvore energije, prije svega solarnu energiju čiji kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani nanajmanje uočljivim mjestima na objektima.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Uslovi za racionalno korišćenje energije Energetska efikasnost pokriva izrazito široko područje, od graditeljstva i saobraćaja do distribucije energije i pitke vode, odnosno od domaćinstava do javnih zgrada i industrije. Kako je to područje izrazito kompleksno i zahtjevno, bitno je ustanoviti pravilnu strategiju implementacija mjera energetske efikasnosti.

Opšte mjere podsticaja energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije obuhvataju istraživačke, obrazovne i promotivne mjere koje imaju veliku društvenu korist.

Jedna od osnovnih barijera implementaciji mjera energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije je neinformisanost, neznanje, te nedovoljno izražena svijest o potrebi zaštite sredine u kojem živimo. S obzirom da je racionalno korištenje i upravljanje energijom osnovna pretpostavka održivog razvoja, izuzetno je važno uključiti područje energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije u obrazovne programe i stručna usavršavanja, kao i podsticati istraživanja u tom području. Podizanje nivoa znanja jedan je od najvažnijih načina uklanjanja barijera implementaciji mjera energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije.

Veliki procenat ukupnih energetske potreba u Crnoj Gori otpada na izgradnju stambenih i javnih objekata, pa je stoga veoma značajno obratiti pažnju na ovaj sektor, jer se ovdje nalaze i najveći potencijali za uštede.

Energetska efikasnost u izgradnji objekata utiče na smanjenje potrošnje svih oblika energije, ugodniji i kvalitetniji boravak u zgradi, te uz duži životni vijek zgrade doprinosi zaštiti sredine i smanjenju emisija štetnih gasova.

Za krajnjeg korisnika, naravno, najveća je korist u smanjenju računa za grijanje, hlađenje i električnu energiju. Cijene energije i energenata će, zbog globalnih i lokalnih razloga, u idućem razdoblju i dalje rasti – što će uticati na porast troškova života i stanovanja.

Zato je potrebno dobro poznavati sopstvenu energetiku u smislu tehničkih mogućnosti i troškova te biti u stanju njome upravljati. Savremena arhitektura i gradnja danas uključuje mjere energetske efikasnosti fasadnih elemenata, zatim grijanja, ventilacije, klimatizacije i rasvjete, nadzor i upravljanje energetikom zgrade, te razmatra mogućnosti korištenja obnovljivih izvora energije u zgradama.

Područje energetske efikasnosti prepoznato je u EU kao područje koje ima najveći potencijal za smanjenje ukupne potrošnje energije, čime direktno utičemo na obaveze iz Kyoto protokola i smanjenje emisije štetnih gasova. Direktiva EU 2002/91/EC o energetskim karakteristikama zgrada jasno obavezuje na štednju energije u zgradama EU, kao i državama kandidatima.

Energetska efikasnost i obnovljivi izvori energije danas, u savremenoj energetici zauzimaju sve značajnije mjesto, te je potreba za organizovanim djelovanjem i edukacijom na tom području sve izraženija.

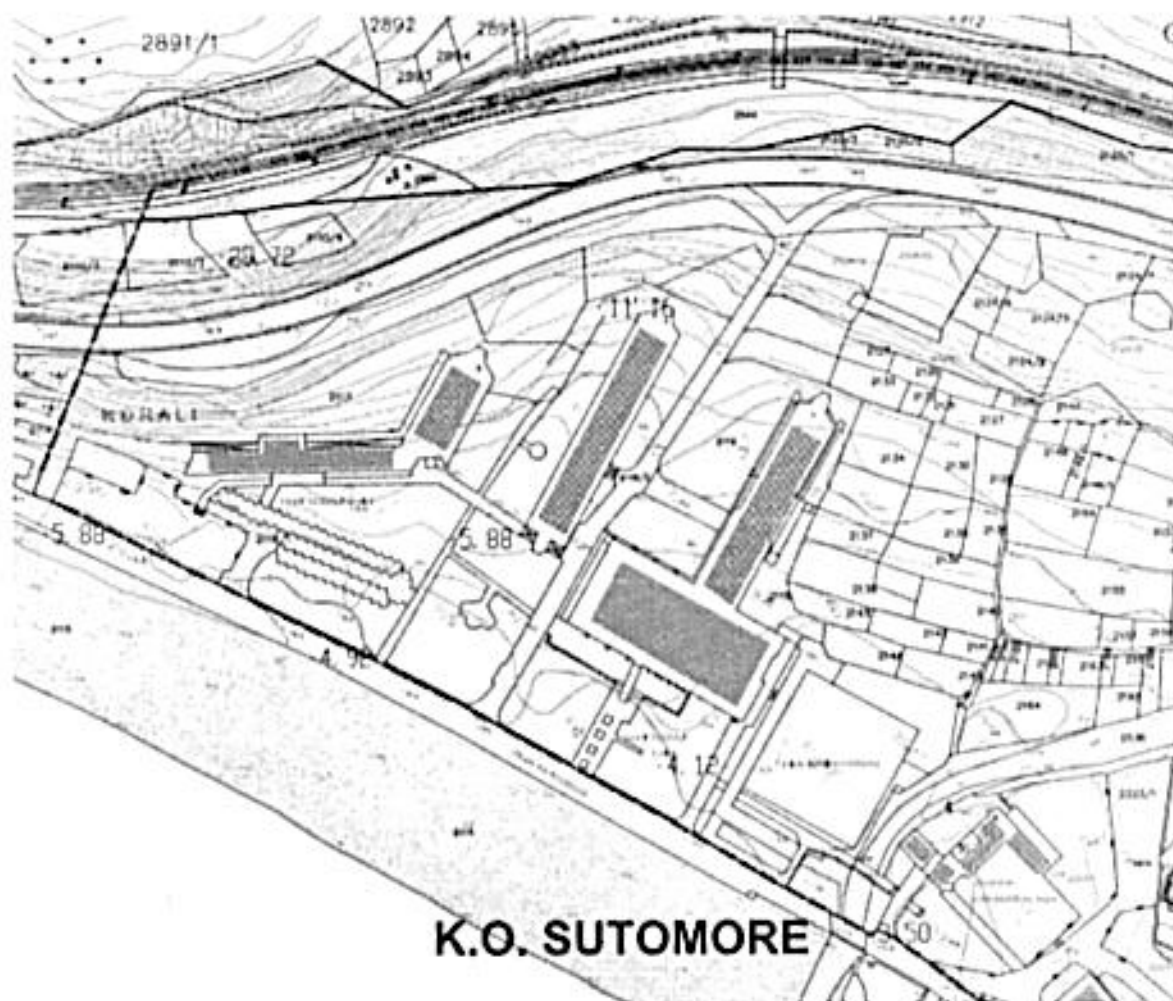
Najveći broj objekata danas nema odgovarajuću toplotnu zaštitu, kao ni odgovarajući sistem grijanja i hlađenja, te će se u budućnosti, radi potrebe uštede energije u sektoru s najvećim potencijalom ušteda, morati sprovesti niz energetske pregleda zgrada s ciljem povećanja energetske efikasnosti.

Energetska efikasnost i održiva gradnja danas, u savremenoj energetici zauzimaju sve značajnije mjesto i predstavljaju najbrži, najefikasniji i najisplativiji način smanjenja emisija štetnih gasova, uz poboljšanje kvaliteta objekata i povećanje standarda življenja u njima. Iskustva razvijenih zemalja u savremenoj energetskoj politici pokazuju da je racionalno korištenje i upravljanje energijom osnovna pretpostavka održivog razvoja.

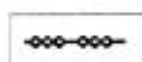
Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne

	efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja. Energetski efikasni, objekti s dobrom izolacijom i s niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima s velikom potrošnjom energije vrijednost pasti. Sve to trebalo bi pokrenuti tržište u smjeru povećanja energetske efikasnosti. Obnovljivi izvori energije Sunčeva energija se sve više koristi za pripremu potrošnje tople vode, klimatizaciju i grijanje, ali bez većeg uticaja na energetski bilans. Međutim, daljim razvojem tehnno-ekonomskih performansi sunčevih kolektora očekuje se značajniji i bilansno relevantan rast korišćenja sunčeve energije za zadovoljenje dijela energetske potreba privrede i domaćinstava. Iako analize energetskog potencijala vjetra u Crnoj Gori nisu kompletne, postoje veoma optimističke procjene energetskog potencijala vjetra, uslovljenog kombinacijama planinskih terena i mediteranskih uticaja. Na osnovu dosadašnjih istraživanja zasnovanih na podacima iz meteoroloških stanica, potencijalno dobra oblast u smislu korišćenja energije vjetra je upravo područje Bara. Na području Opštine Bar ne postoji korišćenje prirodnog gasa. Realizacija sistema snabdijevanja gasom Bara, izgradnjom gasovoda u suštini nije samo energetski cilj, već i sredstvo ekonomičnijeg privređivanja u određenim sektorima, zaštite životne sredine i sl. Do njega bi vrlo brzo došlo ukoliko bi se pronašle komercijalne količine prirodnog gasa u podmorju Crne Gore, za što postoje izgledi. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", broj 47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Maja Mrdak <i>Maja Mrdak</i> Nataša Đukić <i>Nataša Đukić</i>
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević <i>Marina Izgarević Pavićević</i> 
24.	PRILOZI	

	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana i list nepokretnosti; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2026/2 od 20.07.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, Opština Bar broj UPI 14-319/26-384 od 08.07.2026. godine; - Akt DOO "Vodovod i kanalizacija" Bar, broj 3596 od 15.07.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj UPI 14-341/26-385/1 od 07.07.2026. godine; - Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorat za zaštitu i spašavanje broj 13-UIP-236/26-15829/2 od 07.07.2026. godine.	
--	--	--



LEGENDA:



GRANICA DETALJNOG PLAN.



GRANICA KAT. OPŠTINE

OPŠTINA BAR
DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
DUP BRCA - predlog
POSTOJEĆE STANJE
GEODETSKA PODLOGA
1:1000
02.
april, 2011.



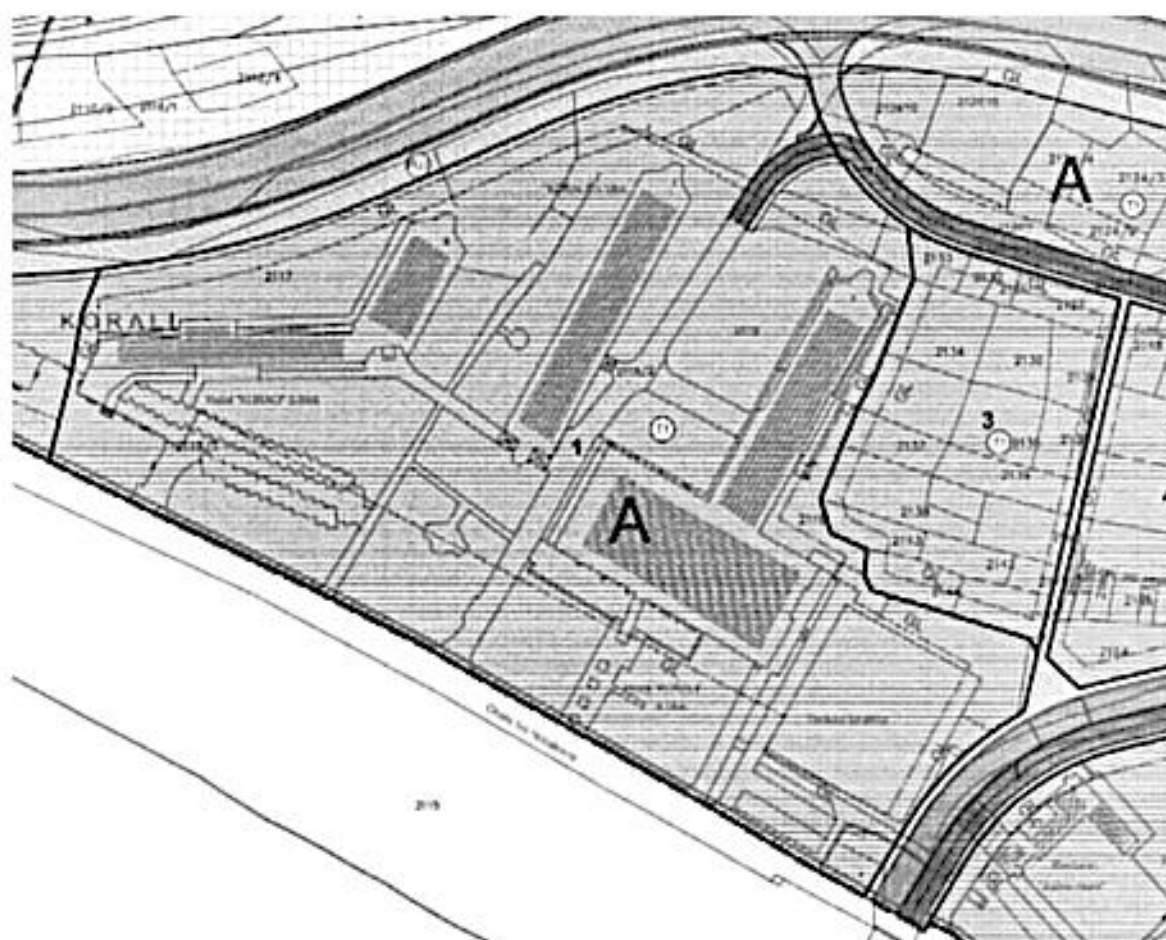


LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLAN
	IZGRADENOST PARCELA

INVESTITOR
OPŠTINA BAR
ODRADAČ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
DUP BRCA - predlog
POSTOJEĆE STANJE
OPIS
IZGRADENOST PARCELA
MAŠKERA
1:1000
LIST NR.
03.
SKUPIN
april, 2011.





LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA		POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE SA ZELENILOM OGRANIČENE NAMJENE U OKVIRU STAMBENIH OBJEKATA		GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR		POVRŠINE JAVNE NAMJENE		KOLSKO SAOBRAĆAJNICE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE		POLJOPRIVREDNE POVRŠINE -vrtarski-		JAVNI PARKING
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE SA ZELENILOM STAMBENIH OBJEKATA		ZAŠTITNE ŠUME		KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE		DRVORED		PJEŠAČKE POVRŠINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE SA ZELENILOM STAMBENIH OBJEKATA		GROBLJE		RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA
	POVRŠINE ZA TURIZAM -HOTELU		OBLIKOVANO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA		MOST
	POVRŠINE ZA TURIZAM -TURISTIČKA NASELJA		AMBIJENTALNA CJELINA		POTOCI
	POVRŠINE ZA TURIZAM -TURISTIČKA NASELJA SA ZELENILOM TURISTIČKIH NASELJA		ŽELJEZNIČKA PRUGA		
	POVRŠINE ZA TURIZAM I CENTRALNE DJELATNOSTI		REZERVNI POJAS ZA KOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ		
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE		GRANICA ZONE		
			GRADJEVINSKA LINIJA		



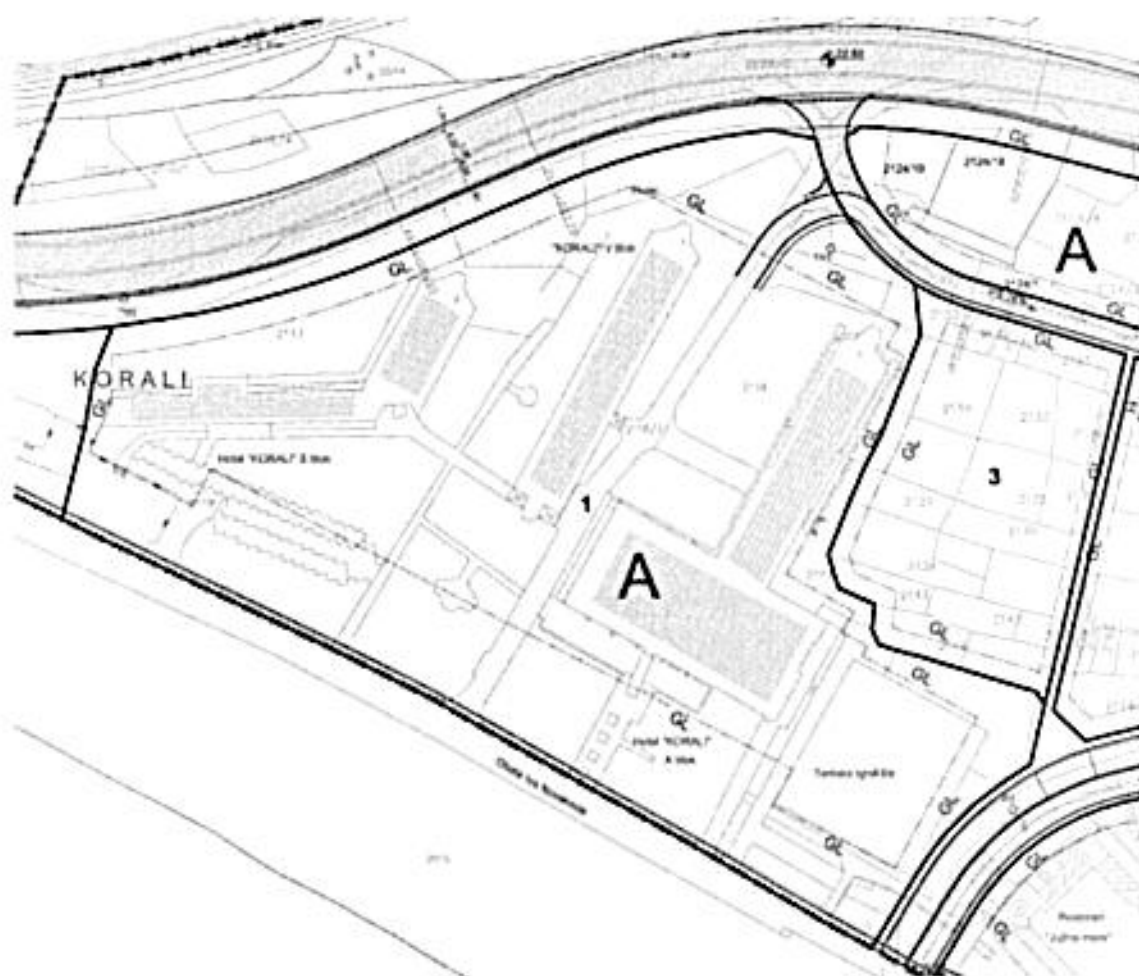
OPŠTINA BAR
DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
DUP BRICA - predlog
PLANIRANO STANJE
1:1000
04
april, 2011.

Zona A

4	6587822.09	4666386.23	24	6588012.87	4666359.37
4a	6587817.63	4666375.24	25	6588008.99	4666352.12
4b	6587815.28	4666361.72	26	6588005.02	4666343.30
4c	6587810.39	4666342.61	27	6587999.74	4666330.33
4d	6587809.55	4666339.56	28	6588002.25	4666322.10
5	6587805.02	4666341.80	29	6588011.21	4666318.13
6	6587798.92	4666344.84	30	6588010.52	4666311.99
7	6587779.90	4666354.31	31	6588012.19	4666308.17
8	6587774.41	4666356.25	32	6588023.01	4666304.98
9	6587841.74	4666389.23	33	6588032.29	4666302.08
10	6587875.66	4666398.05	34	6588051.21	4666296.23
11	6587906.55	4666410.22	35	6588053.31	4666293.03
12	6587925.46	4666418.25	36	6588049.80	4666278.11
13	6587933.17	4666421.51	37	6588033.51	4666266.25
14	6587946.26	4666426.28	38	6588020.86	4666250.57
15	6587959.83	4666430.08	39	6588010.38	4666233.39
16	6587968.00	4666431.84	40	6587966.72	4666258.36
17	6587985.60	4666434.33	41	6587934.87	4666276.09
18	6587996.60	4666432.15	42	6587902.45	4666294.34
19	6587998.63	4666424.73	43	6587876.14	4666307.64
20	6588003.90	4666413.74	44	6587852.97	4666318.70
21	6588010.10	4666405.65	45	6587829.33	4666330.04
22	6588021.17	4666396.51			
23	6588022.63	4666383.75			

INVESTITOR
OPŠTINA BAR
ODRADA
DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
DUP BRCA - predlog
PLANIRANO STANJE
OPIS
PARCELACIJA I REGULACIJA
MAŠKAR
1:1000
LIST NR.
05.
DATUM
april, 2011.





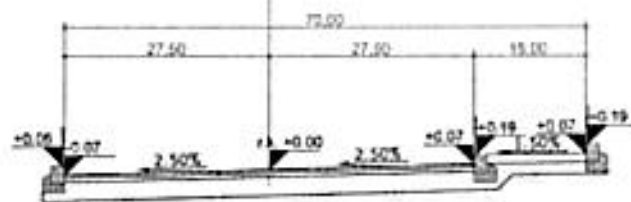
LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZA KOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKO SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	MOST
	POTOCI

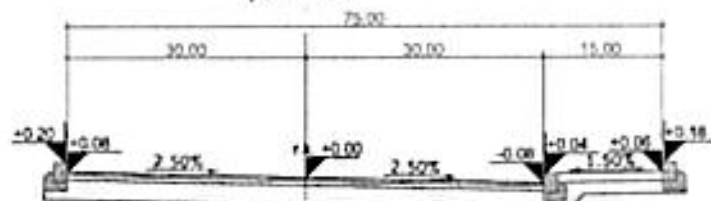
INVESTITOR	OPŠTINA BAR
ODRAŽUJE	DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
	DUP BRCA - predlog
	PLANIRANO STANJE
VRSTA	NIVELACIJA SAOBRAĆAJA
MAŠKALA	1:1000
LIST NR	06.
DATUM	april, 2011.



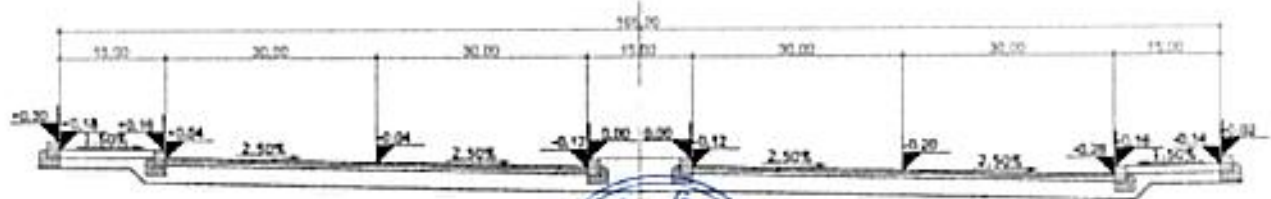
profil H - H

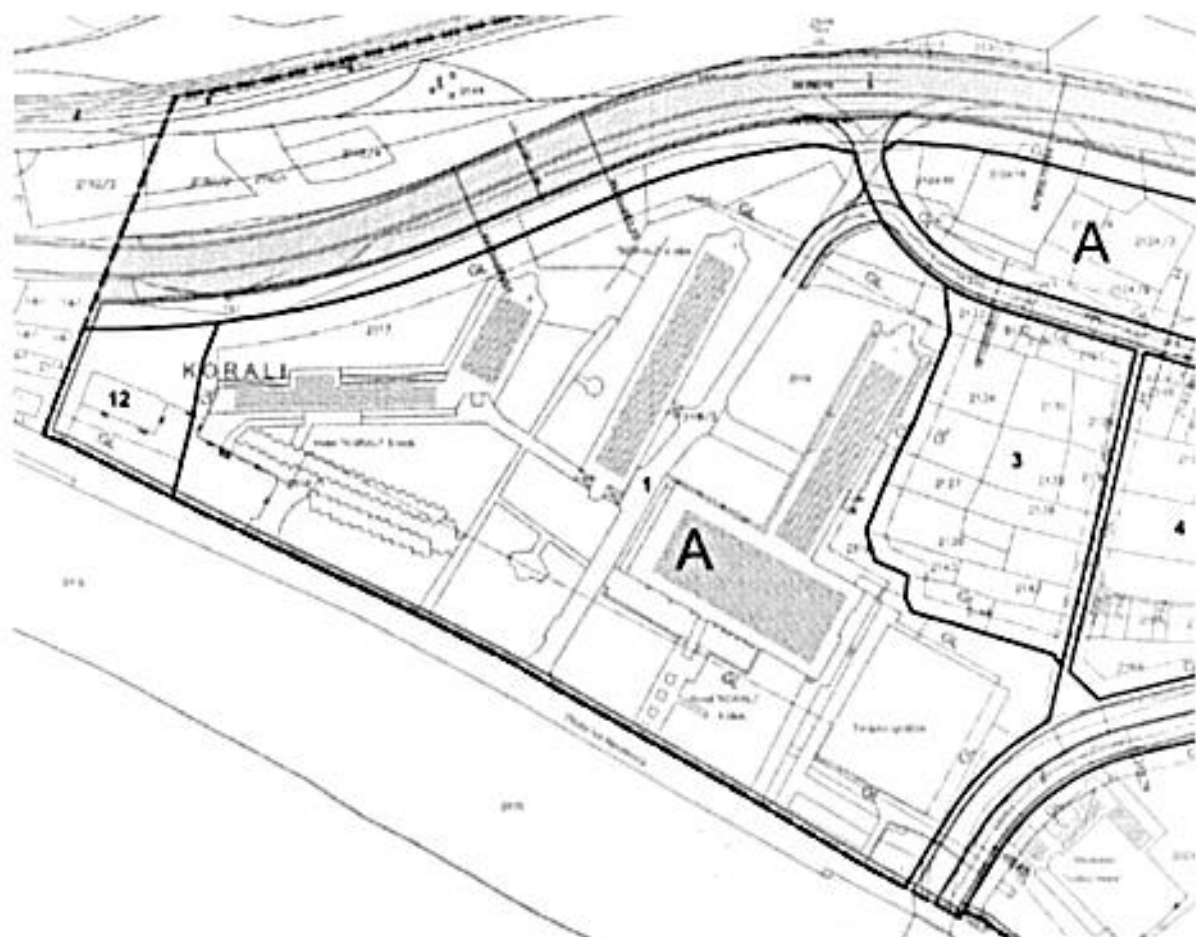


profil I - I



profil M - M





LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRADEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKA SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BIČIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	MOST
	POTOCI

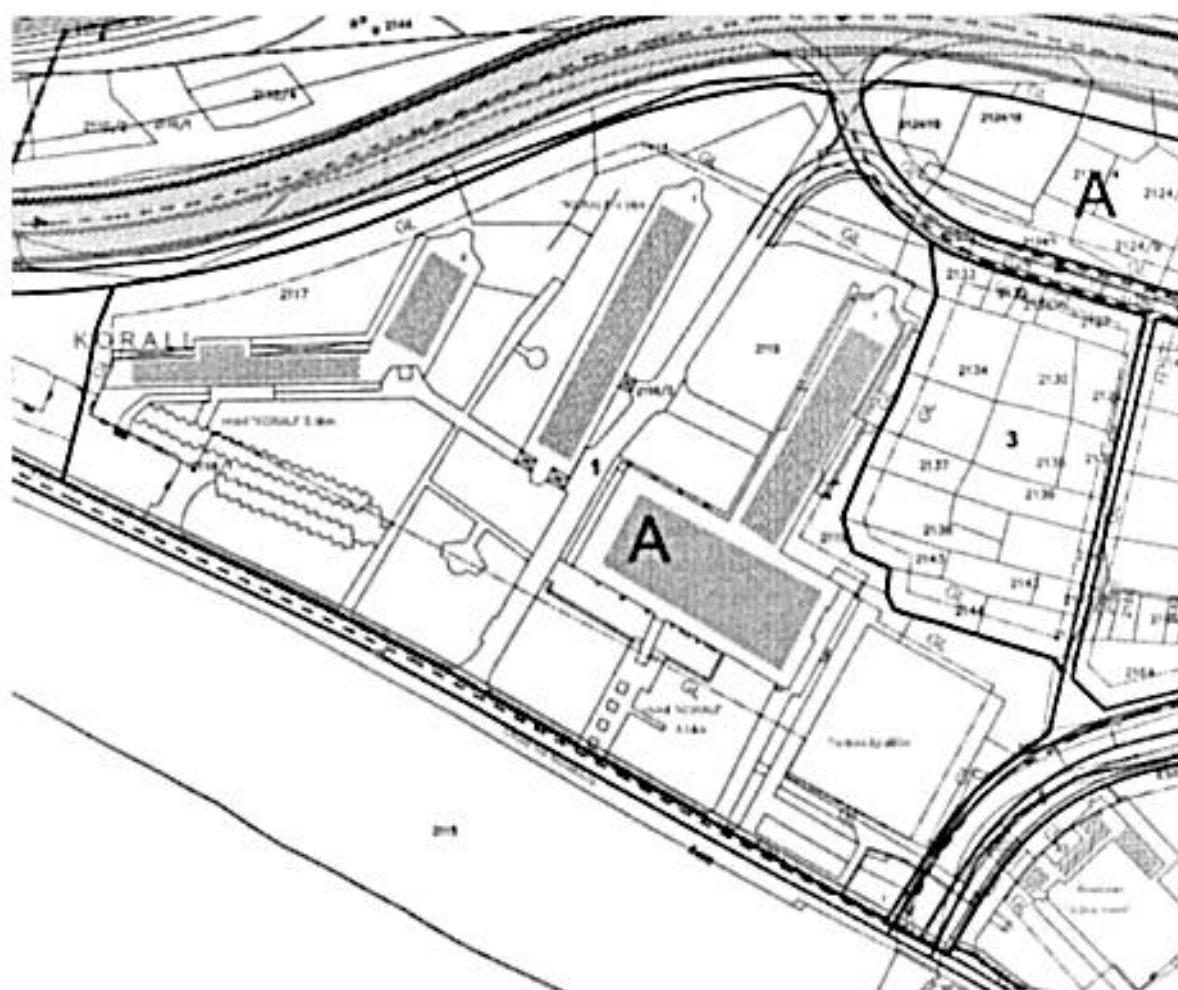
MJESTO:	OPŠTINA BAR
IZRAĐIO:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
	DUP BRCA - predlog
	PLANIRANO STANJE
VRSTA:	REGULACIJA SAOBRAĆAJA
SKALA:	1:1000
LIST NO:	07.
DATUM:	april, 2011.



SAOBRAĆAJNICA "M", "N"			
TM1 $\alpha = 1^{\circ}49'07.38''$ $T=7.94m$ $R=500.00m$ $sk=0.06m$ $Dk=15.87m$ $Y=6587710.90$ $X=4666410.01$	TM2 $\alpha = 31^{\circ}26'35.48''$ $T=70.37m$ $R=250.00m$ $sk=9.72m$ $Dk=137.20m$ $Y=6587824.83$ $X=4666393.15$	TM3 $\alpha = 37^{\circ}24'34.38''$ $T=67.71m$ $R=200.00m$ $sk=11.15m$ $Dk=130.58m$ $Y=6587986.68$ $X=4666461.92$	TM4 $\alpha = 24^{\circ}41'15.51''$ $T=87.53m$ $R=400.00m$ $sk=9.47m$ $Dk=172.35m$ $Y=6588187.03$ $X=4666410.53$
TM5 $\alpha = 68^{\circ}48'30.49''$ $T=123.27m$ $R=180.00m$ $sk=38.16m$ $Dk=216.17m$ $Y=6588375.85$ $X=4666257.23$	TM6 $\alpha = 17^{\circ}13'49.17''$ $T=75.75m$ $R=500.00m$ $sk=5.71m$ $Dk=150.36m$ $Y=6588292.50$ $X=4665998.91$	TN1 $\alpha = 56^{\circ}14'28.86''$ $T=16.03m$ $R=30.00m$ $sk=4.02m$ $Dk=29.45m$ $Y=6588495.37$ $X=4666303.83$	

SAOBRAĆAJNICA "H"			
TH1 $\alpha = 72^{\circ}30'57.54''$ $T=36.67m$ $R=50.00m$ $sk=12.01m$ $Dk=63.28m$ $Y=6588000.40$ $X=4666405.16$	TH2 $\alpha = 12^{\circ}29'09.02''$ $T=21.88m$ $R=200.00m$ $sk=1.19m$ $Dk=43.58m$ $Y=6588124.90$ $X=4666367.87$	TH3 $\alpha = 45^{\circ}41'47.66''$ $T=21.07m$ $R=50.00m$ $sk=4.26m$ $Dk=39.88m$ $Y=6588243.74$ $X=4666301.57$	





LEGENDA:

VODOVOD

	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA-Regionalni vodovod
	PLANIRANI REZERVOAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA

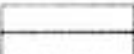
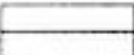
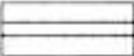
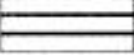
FEKALNA KANALIZACIJA

	KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVODJENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

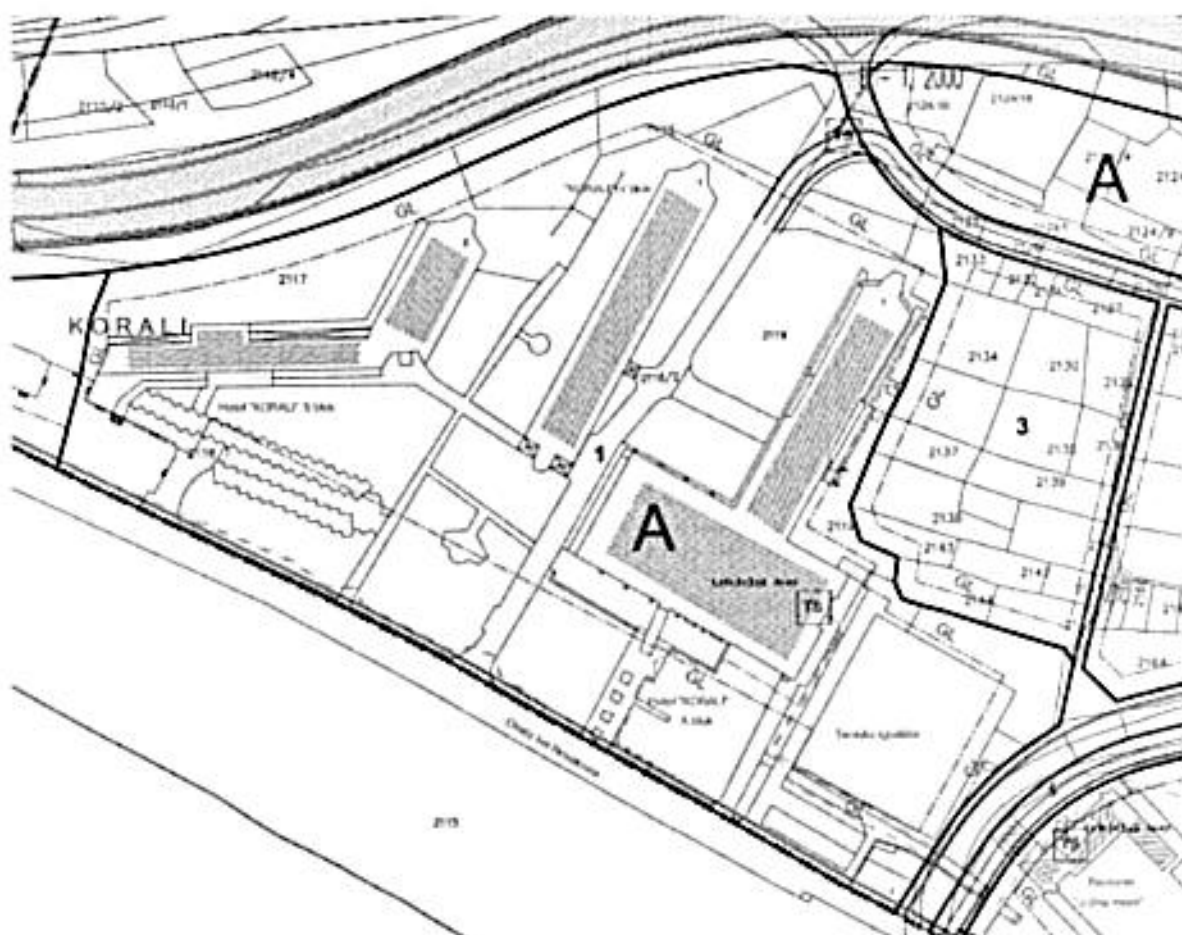
	POTOCI
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVODJENJA
	GRANICA DETALJNOG PLANA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKA SAOBRAĆAJNICE



	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	MOST
	POTOCI

POSREDOVAČ
OPŠTINA BAR
ODRABRAČ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
DUP BRCA - predlog
PLANIRANO STANJE
OPREMA
HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
MAŠINSKA
1:1000
LIST
08
DATUM
april, 2011.





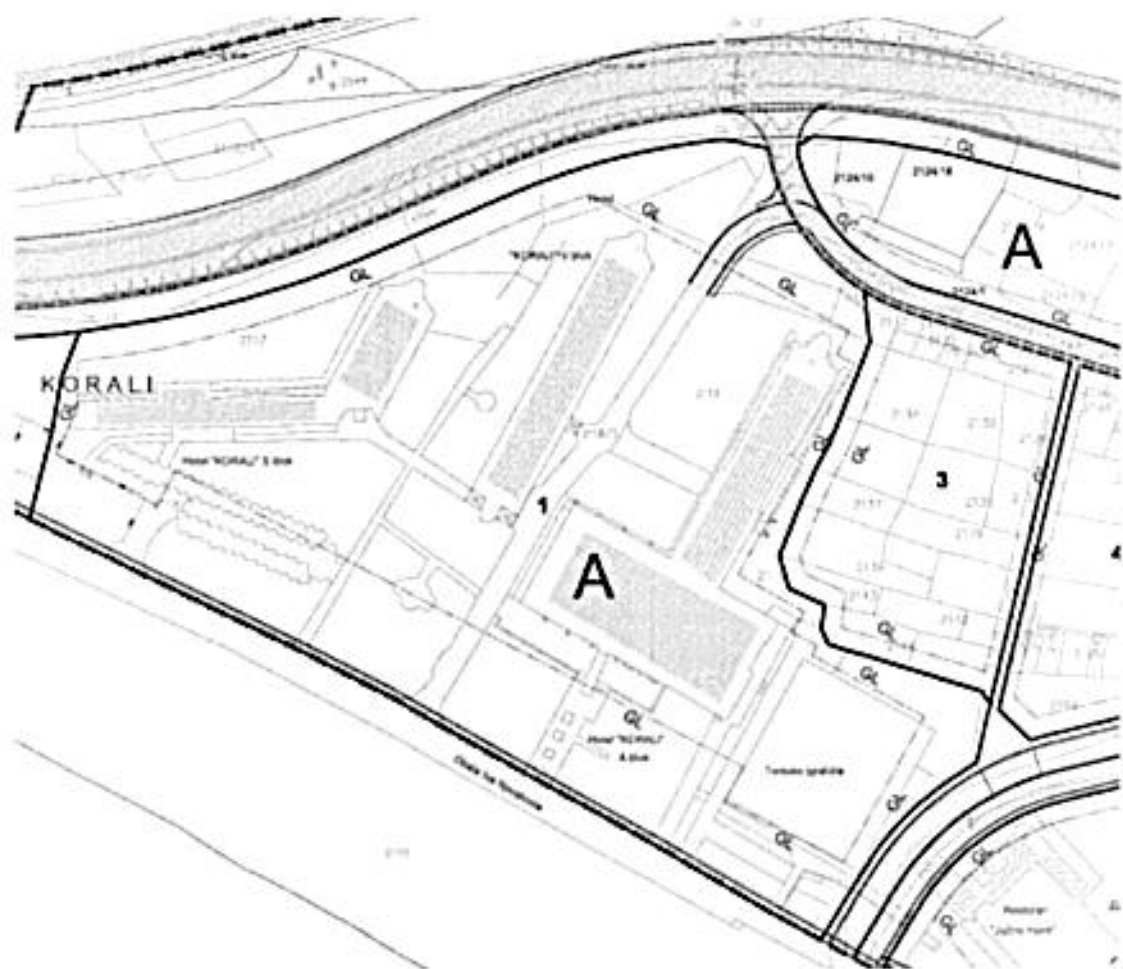
LEGENDA:

	Elektrovod 35 kV		ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	Koridor elektrovoda 35 kV		REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	Elektrovod 10 kV, planirani		GRANICA ZONE
	Elektrovod 10 kV, ukidanje		GRAĐEVINSKA LINIJA
	Elektrovod 10 kV		GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	Trafostanica 10/0,4 kV		KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
	Planirana trafostanica 10/0,4 kV, 630-1000 kVA		PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	Planirana trafostanica 10/0,4 kV, 2x630-2x1000 kVA		BICIKLISTIČKA STAZA
	GRANICA DETALJNOG PLANA		RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR		MOST
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU		POTOCI
	REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ		

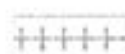


INVESTITOR	OPŠTINA BAR
ODRAĐIVAČ	DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
	DUP BRCA - predlog
	PLANIRANO STANJE
VRSTA	ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE
MAŠKALA	1:1000
LIST BR.	09
DATUM	april, 2011.





LEGENDA:



TK MREŽA



OK N TK OKNO



GRANICA DETALINOG PLANA



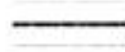
REZERVNI POJAS
ZA BULEVAR



ZAŠTITNA ZONA UZ
ŽELJEZNIČKU PRUGU



REZERVNI POJAS ZAKOLSKO
PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ



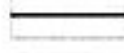
GRANICA ZONE



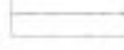
GRADEVINSKA LINIJA



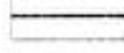
GRANICA URBANISTIČKE
PARCELE



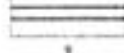
KOLSKO SAOBRAĆAJNICE



KOLSKO-PJEŠAČKE
POVRŠINE



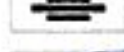
PJEŠAČKE POVRŠINE
TROTOAR



BIKLISTIČKA STAZA



RASKRŠĆE PUTEVA U
DVA NIVOA



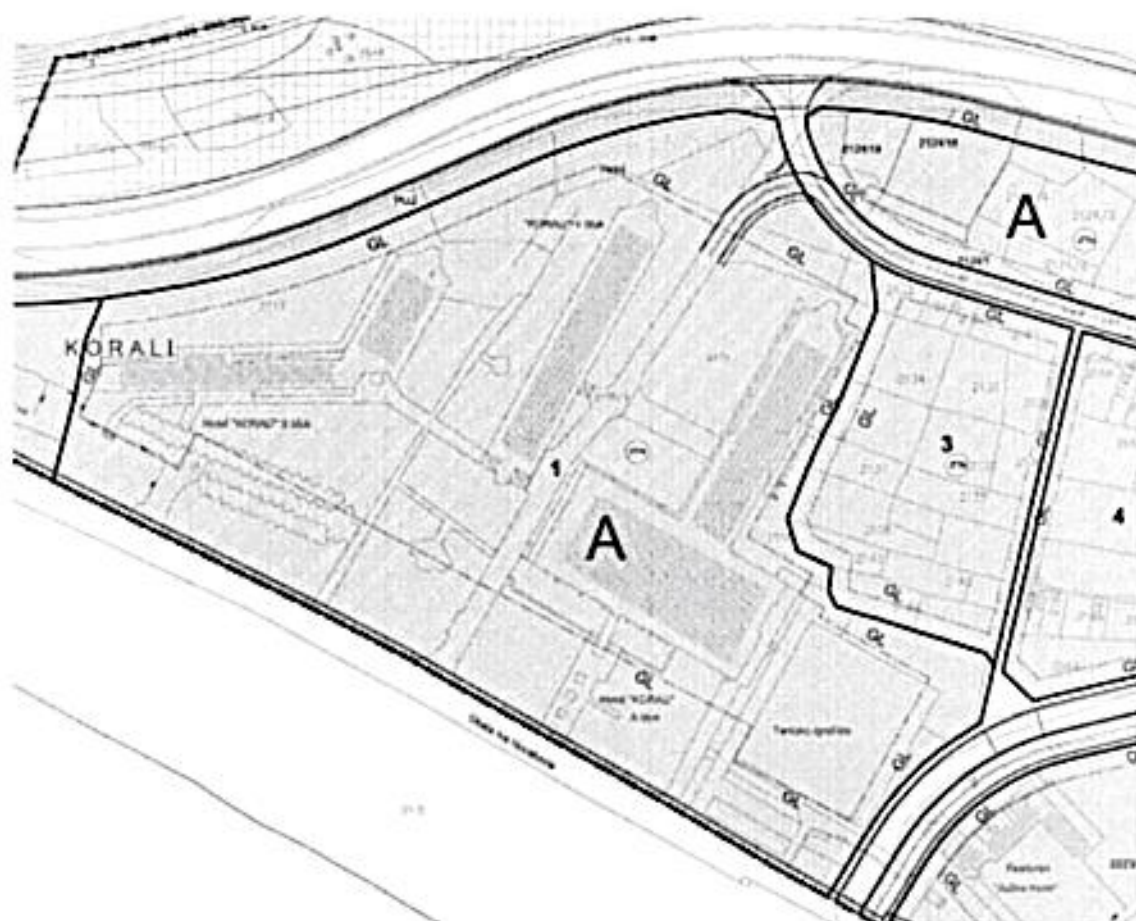
MOST



POTOCI



WERTER
OPŠTINA BAR
Ime i prezime:
DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
DUP BRCA - predlog
PLANIRANO STANJE
DRUGO
TELEKOMUNIKACIJE
Skala:
1:1000
LIST BR.
10.
Datum:
april, 2011.



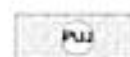
LEGENDA:

NASELJSKO- URBANO ZELENILO

I Zelene površine javnog korišćenja



Linearno zelenilo - drvoredi

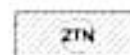


POVRŠINE JAVNE NAMJENE

II Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelenilo stambenih objekata



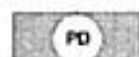
Zelenilo turističkih naselja

VANNASELJSKO ZELENILO



Zaštitne šume - autohtona vegetacija

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



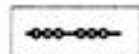
POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-maslinjak-



OBLIKOVANO
VRIJEDNO PODRUČJE
GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA



GROBLJE



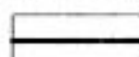
GRANICA DETALJNOG PLANA



ZAŠTITNA ZONA UZ
ŽELJEZNIČKU PRUGU



REZERVNI POJAS ZAKOLSKO
PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

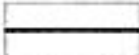
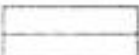
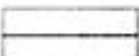
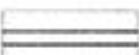
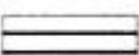


GRANICA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE
PARCELE



	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	MOST
	POTOCI

POSJETNIK
OPŠTINA BAR
POSJETNIK
DEL PROJEKT d.o.o. Budva BarProject d.o.o. Bar
DUP BRCA - predlog
PLANIRANO STANJE
POSJETNIK
PEJZAŽNO UREĐENJE
POSJETNIK
1:1000
POSJETNIK
11.
POSJETNIK
april, 2011.



R N A G O R A

RAVA ZA NEKRETNINE

RU'NA JEZINCA: BAR

917-dj-2687/2026

m: 09.07.2026.



Hotel
"KORAU" - V blok

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

K O R A U

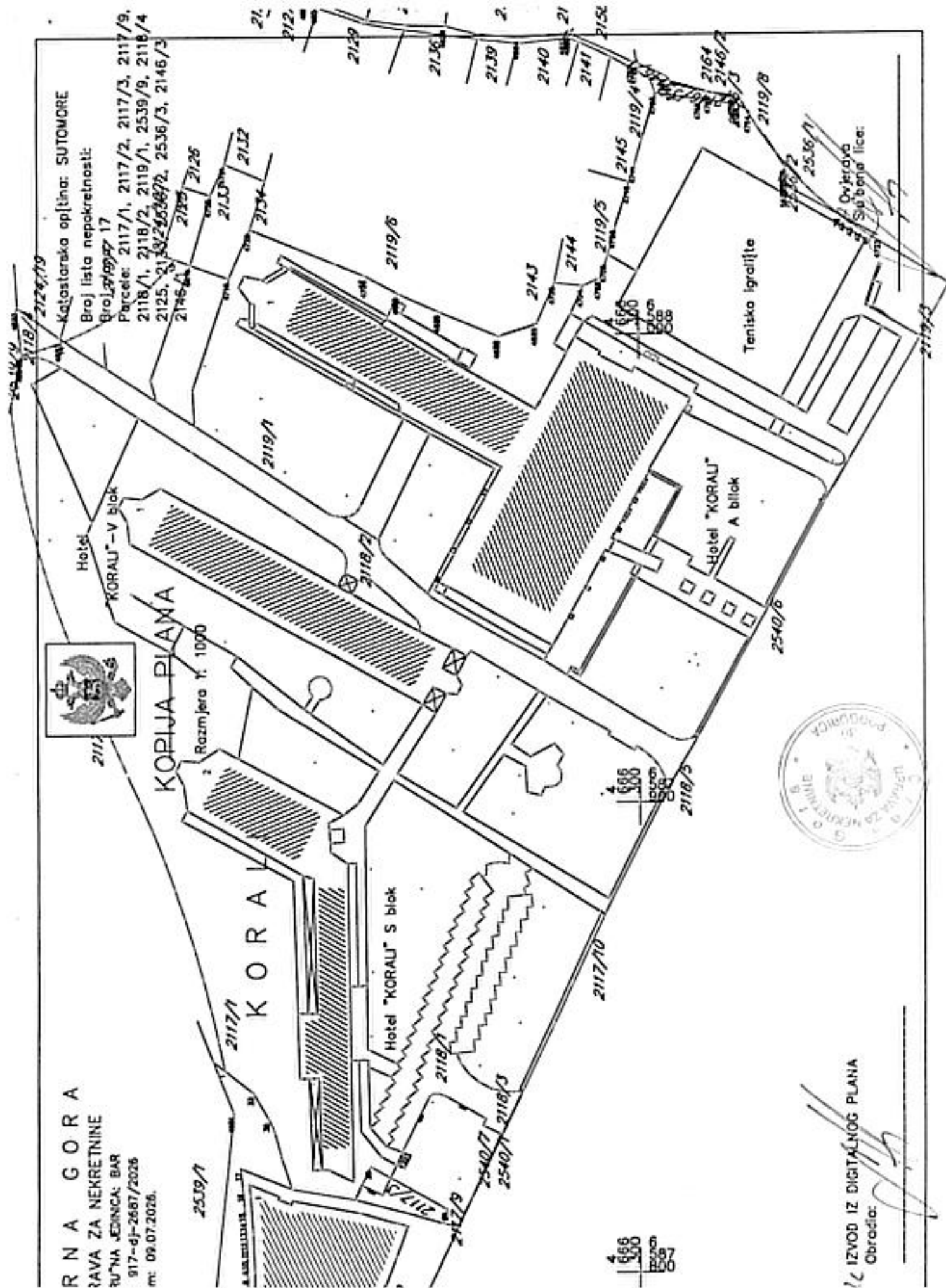
Hotel "KORAU" S blok

Hotel "KORAU"
A blok

Tenisko igralište

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-23753/2026

Datum: 08.07.2026.

KO: SUTOMORE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 107 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
2117	1		32 65	16/12/2021	SUTOMORE	Dvoriste		9756	0.00
2117	1	1	32 65		HOTEL KORALI-BLOK B	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.		1051	0.00
2117	1	2	32 64		HOTEL KORALI-BLOK C	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.		1104	0.00
2117	3				SUTOMORE	Nepodna zemljišta		102	0.00
2117	9			16/12/2021	SUTOMORE	Nepodna zemljišta		1	0.00
2118	1		32 64	16/12/2021	SUTOMORE	Parking		882	0.00
2118	2		32 64	16/12/2021	SUTOMORE	Nekategorisani putevi		951	0.00
2119	1	1	32 64		HOTEL KORALI-BLOK A	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.		2903	0.00
									16751 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002774852	HIP TREND KORALI AD SUTOMORE ULJVA NOVAKOVIĆA BB SUTOMORE Sutomore	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2117	1			1	Dvoriste	16/12/2021 9:24	Hipoteka ZALOŽNE IZJAVE O KONTINUIRANOJ KREDITNOJ HIPOTECI PO UZZ BR. 128/2016 OD 24.02.2016. GOD. DO MAKSIMALNOG IZNOSA OD 1.100.000,00 EURA, ROK DOSPJEĆA POTRAŽIVANJA 24.02.2026. U KORIST HIPOTEKARNO POVJEROCA ERSTE BANKE AD PODGORICA.
2117	1			2	Dvoriste	16/12/2021 9:24	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP. POVJEROCA PO UZZ BR. 128/2016 OD 24.02.2016.
2117	1	1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	01/03/2016 13:1	Hipoteka ZALOŽNE IZJAVE O KONTINUIRANOJ KREDITNOJ HIPOTECI PO UZZ BR. 128/2016 OD 24.02.2016. GOD. DO MAKSIMALNOG IZNOSA OD 1.100.000,00 EURA, ROK DOSPJEĆA POTRAŽIVANJA 24.02.2026. U KORIST HIPOTEKARNO POVJEROCA ERSTE BANKE AD PODGORICA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Mrdjan Kovačević, dipl. pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-23756/2026

Datum: 08.07.2026.

KO: SUTOMORE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1750 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
2117	2		32 65	20/06/2014	SUTOMORE	Zemljište uz zgradu KUPOVINA		90,2	0,00
2117	2	1	32 65	20/06/2014	SUTOMORE	Stambeno-turistički objekat KUPOVINA		87,6	0,00
								1770	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002809940	COURIER ECO DOO BAR CARA LAZARA 44 SUTOMORE Bar	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
2117	2			1	Zemljište uz zgradu	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI POSTAVLJANJA HIDROTEHNIČKI INST ALACUA U KORIST OP ŠTINE BAR
					20/06/2014 0,0	

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

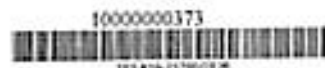


Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2539	9			2	Neploдна zemljišta	16/12/2021 9:2	Zabilješka postupka ZABILJEŽBA RESTITUCIJE
2539	9			3	Neploдна zemljišta	16/12/2021 9:2	Pravo službenosti POSTAVLJANJA TT KABLOVA
2539	9			4	Neploдна zemljišta	16/12/2021 9:2	Pravo službenosti
2540	7			1	Neploдна zemljišta	16/12/2021 9:2	Pravo službenosti POSTAVLJANJA TT KABLOVA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-23765/2026

Datum: 08.07.2026.

KO: SUTOMORE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 107 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bom. klasa	Površina m ²	Prilob
2117	9			16/12/2021	SUTOMORE	Neprodna zemljišta			0.00
2118	4		32 64	16/12/2021	SUTOMORE	Neprodna zemljišta		46	0.00
								47	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000000274852	HIP TREND KORALI AD SUTOMORE UL. IVA NOVAKOVIĆA BB SUTOMORE Sutomore	Dvojjina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2117	9			1	Neprodna zemljišta	16/12/2021 9:25	Hipoteka ZALOŽNE IZJAVE O KONTINUIRANOJ KREDITNOJ HIPOTECI PO UZZ. BR. 128/2016 OD 24.02.2016. GOD. DO MAKSIMALNOG IZNOSA OD 1.100.000,00 EURA, ROK DOSPIJEĆA POTRAŽIVANJA 24.02.2026. U KORIST HIPOTEKARNO POVJEROCA ERSTE BANKE AD PODGORICA.
2117	9			2	Neprodna zemljišta	16/12/2021 9:25	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE ŠAGLASNOSTI HIP. POVJEROCA PO UZZ. BR. 128/2016 OD 24.02.2016.
2118	4			1	Neprodna zemljišta	16/12/2021 9:34	Hipoteka ZALOŽNE IZJAVE O KONTINUIRANOJ KREDITNOJ HIPOTECI PO UZZ. BR. 128/2016 OD 24.02.2016. GOD. DO MAKSIMALNOG IZNOSA OD 1.100.000,00 EURA, ROK DOSPIJEĆA POTRAŽIVANJA 24.02.2026. U KORIST HIPOTEKARNO POVJEROCA ERSTE BANKE AD PODGORICA.
2118	4			2	Neprodna zemljišta	16/12/2021 9:35	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISANE ŠAGLASNOSTI HIP. POVJEROCA PO UZZ. BR. 128/2016 OD 24.02.2016.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-23772/2026

Datum: 08.07.2026

KO: SUTOMORE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 49 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
2125			32 64	12/08/2015	Beca	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		97
								4,08
								97
								4,08

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0101958220066	PAJKOVIĆ DUŠAN GORAN Obala Iva Novakovića br.1,Sutomore - Bar		Korišćenje 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-23774/2026

Datum: 08.07.2026.

KO: SUTOMORE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 426 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
2133			32 64	30/12/2015	Brca	Poljopr. 1. klase ODRŽAJ/POKLON		216
								0.45
								216 0.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0101958220066	PAJKOVIĆ DUŠAN GORAN Obala Iva Novakovića br.1,Sutomore Bar	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BAR**

Broj: 102-919-23759/2026

Datum: 08.07.2026.

KO: SUTOMORE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 195 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Natim korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
2146	1		32 64	16/12/2021	Beca	Nekategorisani poljivi		115
2146	3		32 64	16/12/2021	Beca	Neplošno zemljište		30
								145
								0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6010000060066	CRNA GORA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
0000002901002	OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE BR.1 Bar	Raspodjelnost	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Miroslav Kovačević, dipl.pravnik



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 03-D-2026/2

Datum: 23.07.2026	
04-332/26-8389/2	

Podgorica, 20.07.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2026/1 od 03.07.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-8389/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119/1 KO Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 16/11), opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta HTP „Trend Korali“ AD iz Bara, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14, 37/18 i 85/26), 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 navedene Uredbe, utvrđeno je da je Listom II, redni broj 12, tačka (b), predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za obavljanje poslova zaštite životne sredine.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi ukupnu korisnu površinu planiranog objekta.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada budu jasno definisao planirani sadržaji i ukupnu korisnu površinu na ovoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gore
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
Opština Bar

Sekretarijat za komunalne
poslove i saobraćaj

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

Br. UPI 14-319/26-384

Primljeno		10.07.2026	
Opština	Poslovanje	Podneta	
04-332/26-8389/3			

Datum: 08.07.2026. godine

Sekretarijat komunalne poslove i saobraćaj rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a u ime HTP „Trend Korali“ AD iz Bara za utvrđivanje vodnih uslova u postupku utvrđivanja urbanističko tehničkih uslova za odvođenje otpadnih voda do izgradnje hidrotehničke infrastrukture planirane DUP-om „Brca“, a na osnovu člana 114 i 115 stav 1. tač. 29 Zakona o vodama („Sl. list RCG“ br 27/07 i „Sl. list CG“, br. 32/11 i 47/11 i 82/20), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 60/23 i 21/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

HTP „Trend Korali“ AD iz Bara u postupku pripreme tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta namjene hotel (površina za turizam) – T1, na urbanističkoj parceli UP1, Zona A u zahvatu DUP-a „Brca“, odnosno na katastarskim parcelama br. 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119/1 KO Sutomore za odvođenje otpadnih voda do izgradnje hidrotehničke infrastrukture planirane planskim dokumentom a tiču planiranja alternativnog rješenja u cilju sakupljanja i tretmana otpadnih voda, utvrđuju se sledeći vodni uslovi:

1. Ukoliko postoje tehnički uslovi za priključenje na fekalni kolektor izdati od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“-Bar, investitor je dužan projektnom dokumentacijom predvidjeti priključenje u skladu sa uslovima DOO „Vodovod i kanalizacija“- Bar.
2. Ukoliko ne postoje tehnički uslovi priključenja, definišu se sledeći vodni uslovi za izradu alternativnog rješenja vodonepropusne septičke jame ili ekološkog bioprečišta do izgradnje nedostajuće hidrotehničke infrastrukture.

Septička jama:

- zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 150 l/stanovnik/dan;
- Zavisno hidrauličkom proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednokomorna, dvokomorna odnosno trokomorna septička jamu;
- Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom;
- Unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren;
- Postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti ekspozivni;
- Septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje;
- Obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda;



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne
poslove i saobraćaj

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

otpadnih voda i ne može se sa sigurnošću reći da li postoje tehnički uslovi za priključenje na sistem fekalne kanalizacije za objekat planiran na UP1, Zona A u zahvatu DUP-a „Brca“.

Ukoliko postoje tehnički uslovi za priključenje na fekalni kolektor izdati od strane DOO "Vodovod i kanalizacija"-Bar, investitor je dužan projektnom dokumentacijom predvidjeti priključenje na isti a ukoliko ne postoje tehnički uslovi priključenja, definisani su vodni uslovi za izradu alternativnih rješenja, do izgradnje hidrotehničke instalacije planirane u DUP-om „Brca“ na predmetnom lokalitetu.

Za donošenje ovog rješenja podnosilac zahtjeva oslobođen je plaćanja administrativne takse u skladu sa članom 74 stav 12 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Imajući u vidu izloženo, ovaj Sekretarijat je utvrdio da ispunjene pretpostavke za izdavanje traženih vodnih uslova, pa je na osnovu člana 114 i 115 Zakona o vodama, odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti Žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3 € administrativne takse.

Rukovodilac sektora za zaštitu
životne sredine i vodoprivredu
Milo Markoč



Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva,
- službi komunalne policije
- a/a



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

UI. Branka Čalovića br. 2, 85000 BAR

+382 30 312 938, +382 30 312 043

+382 30 312 938

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

Pisarnica: www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj 3596

Bar, 15.07.2025.godine

Primljeno	20.07.2026
Org. red	
06-332/26-8389/5	

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
IV Proleterske brigade broj 19
81 000 Podgorica

Predmet: Tehnički uslovi

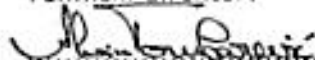
Na osnovu zahtjeva HTP „TREND KORALI“ AD iz Bara, shodno vašem aktu broj 06-332/26-8389/5 od 18.06.2026. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 02.07.2026.godine pod brojem 3596, dostavljamo vam tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel (površine za turizam) – T1, na urbanističkoj parceli broj 1, zona A, u zahvatu DUP-a »Brca« na katastarskim parcelama broj 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2, i 2119/1 KO Sutomore, opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi
- Situacija R 1:1000 izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija

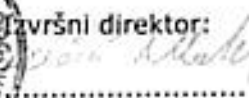
S poštovanjem,

Tehnički direktor:


Alvin Tombarević



Ozvršni direktor:


Mladen Đuričić

Na osnovu zahtjeva HTP „TREND KORALI“ AD iz Bara, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-332/26-8389/5 od 18.06.2026. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 02.07.2026.godine pod brojem 3596, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel (površine za turizam) – T1, na urbanističkoj parceli broj 1, zona A, u zahvatu DUP-a »Brca« na katastarskim parcelama broj 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2, i 2119/1 KO Sutomore, opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

1. Za registrovanje utroška vode 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. U slučaju da je predviđeni profil priključka vodomjera $\varnothing \geq 50\text{mm}$ potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude $h=160\text{cm}$ (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvoda min 60cm. Unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $a \times b = 100 \times 80\text{cm}$.
2. U slučaju da je predviđena ugradnja 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 iznosi 5D ispred i 3D iza vodomjera (D je profil priključnog voda).
3. Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da otvor na šahti na mjestu poklopca omogućava nesmetan sllazak. Poklopac treba da bude kružnog presjeka min dimenzija $\varnothing 600\text{mm}$ ili kvadratnog $600 \times 600\text{mm}$, nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Potrebno je predvidjeti zasebno mjerenje utroška vode za poslovni dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. Za mjerenje isporučenih količina vode za profile priključka 50mm ili veće predvidjeti ugradnju kombinovanog vodomjera sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze klase tačnosti »2«.
6. 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.
7. Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforских 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.

8. 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 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing$ 250 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:

1. 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 $\varnothing$ 160mm.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
4. Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti za sanitarne vode.
5. Kota dna priključne cijevi mora da bude min 2/3 D iznad kote dna priključnog šahta (D-nazivni prečnik cijevi).
6. 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 kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" Sl. list Crne Gore, br.056/2019
7. Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
9. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

1. Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
2. Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
3. Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
4. Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).
5. 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 50m².
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

U slučaju da je u granicama urbanističke parcele 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.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidjeti u skladu sa predmetnim planskim dokumentom - faza hidrotehnika i priloženom situacijom.

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 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

1. U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
2. 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.

Napomena:

Na predmetnoj lokaciji postoje vodovodni priključci manjih profila za koje ne raspolažemo sa podacima o trasi,

Prilog:

Situacija R 1:1000 – Izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija.

P.J.Razvoj i projektovanje

Obradio:

Nenad Lekić
Nenad Lekić

P.J. Razvoj i projektovanje:

Branislav Orlandić
Branislav Orlandić



tehnički direktor:

Alvin Tombarević
Alvin Tombarević



Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 09.07.2026	
Org. jed.	Adresa: Bulevar revolucije br. 1
04-32/26-8389/2	85000 Bar, Crna Gora
	Tel: +382 30 311 561
	email: sekretarijat.kps@bar.me
	www.bar.me

Broj: UPI 14-341/26-385/1

Bar, 07.07.2026. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22, 39/26), člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), izdaje sledeće:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javni put, za potrebe izrade tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene hotel (površine za turizam) – T1, na urbanističkoj parceli UP 1, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 16/11), opština Bar, odnosno na katastarskim parcelama broj 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119/1, KO Sutomore, opština Bar:

I. Opšti saobraćajno-tehnički uslovi

Urbanistička parcela UP 1, u zoni A, u zahvatu DUP-a „Brca“, ima mogućnost pristupa sa DUP-om predviđenih saobraćajnica, oznake poprečnog presjeka „H-H“ i „I-I“. Saobraćajni priključak je potrebno projektovati na saobraćajnicu, oznake poprečnog presjeka „H-H“, koja je djelimično izgrađena, a koja se priključuje na magistralni put.

II. Posebni saobraćajno-tehnički uslovi:

1. Urbanistička parcela treba da ima jedan kolski ulaz/izlaz na saobraćajnicu „H-H“, u skladu sa izvodom iz plana, grafički prilog: Regulacija saobraćaja;
2. Širinu kolskog ulaza/izlaza planirati tako da je obezbijeđena prohodnost mjerodavnog vozila;
3. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
4. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
5. Saobraćajni priključak na parcelu se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od min. 5,00m. U tom slučaju, u obračun od 5,00m se računaju dimenzije javnih površina do saobraćajnice na koju se urbanistička parcela priključuje;
6. Na priključku na javni 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. Na priključku na javni put projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju. Režim saobraćaja na priključku i prilaznom putu mora biti usklađen sa režimom saobraćaja na javnom putu;
10. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćajne infrastrukture i projekat saobraćajne signalizacije i opreme, u skladu sa članom 9 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.19/25, 92/25, 160/25), koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje



Broj: 13-UP1-236/26-15829/2

Podgorica, 07.07.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

PODGORICA

Prim. broj:	22. 07. 2026
Dag. broj	04-332/26
Red. broj	8389/6
Prilog	
Vrijednost	

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-8389/7 od 18.06.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/26-15829/1 dana, 01.07.2026. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MISLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel (površine za turizam) – T1, na urbanističkoj parceli UP 1 /zona "A"/, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj: 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119/1 K.O. Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bica", opština Bar, po podnosiocu zahtjeva HTP "TREND KORALI" A.D. Bar., Broj: 13-UP1-236/26-15829/2 od 07.07.2026. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR



Adresa: Jovana Tomasevića 46,
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 461-801
www.mup.gov.me



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-8389/7 od 18.06.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/26-15829/2 dana: 01.07.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotel (površine za turizam) – T1, na urbanističkoj parceli UP 1 – zona "A", koju čine dijelovi katastarskih parcela broj: 2117/1, 2117/3, 2118/1, 2118/2 i 2119/1 K.O. Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bica", opština Bar, po podnosiocu zahtjeva HTP "TREND KORALI" A.D. Bar.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 28/25, 49/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17), daje sledeće:

MIŠLJENJE

– Prihvata se dostavljeni **akt** - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sledećim:

– Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("prestanke, ulaz i izlaz") - **OPASNIH MATERIJALA** (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima i gasovima i **DRUGIM MEDIJIMA** (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim (sa VIK-om), Elektrotehničkim (ES i SS), Mafinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **IZRADITI - PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nisu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95). Projektant je dužan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije pozove na standarde koji se primenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa evropskim standardima, a kada takvih tehničkih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske i međunarodne priznate standarde, tehničke propise ili norme. Obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOМЕНА: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih ljestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platou za intervencije vatrogasnih vozila" na strani objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori. Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek moguć i u svim uslovima vanjskog stanja.

Obradilo:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Stjepan Mijatović

Adresa: Jovana Trumbića, 12
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 451-804
www.gov.me/mup