



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-3154/12

Podgorica, 02.09.2024. godine

ZEC ZORICA

BAR
Čanjska 26

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-3154/12 od 02.09.2024. godine, za izgradnju novog objekta hotela na urbanističkoj parceli **UP27, ZONA B, BLOK 7**, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1176 i 1214/4 KO Mišići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čanj II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), u Baru.

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ⊖ U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, vd generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo

Obradila:

Maja Mrdak, samostalna savjetnica III

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj:06-333/24-3154/12 Podgorica, 02.09.2024. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Zorice Zec iz Beograda , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju novog objekta hotela na urbanističkoj parceli UP27, ZONA B, BLOK 7 , koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1176 i 1214/4 KO Mišići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čanj II“ („Službeni List Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13), u opštini Bar.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	ZORICA ZEC iz Beograda
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čanj II“, u Baru.</p> <p>Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana za KO Mišići i Planu parcelacije iz DUP-a „Čanj II“, UP27, ZONA B, BLOK 7 se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1176 i 1214/4 KO Mišići, u Baru.</p> <p><u>Plan</u> Prema grafičkom prilogu br. 01a – <i>Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata</i>, na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 05b – <i>Postojeće korišćenje prostora</i>, katastarska parcela broj 1176 KO Mišići je po načinu korištenja prostora šume, dok je katastarska parcela broj 1214/4 KO Mišići stanovanje.</p> <p><u>Katastarska evidencija</u> Prema listu nepokretnosti 2429 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1176 KO Mišići, livada 2.klase, površine 2523m².</p> <p>Prema listu nepokretnosti 1429 – izvod, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1214/4 KO Mišići, pašnjak 2.klase, površine 180m².</p>	

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu br. 06b – <i>Plan namjene površina, urbanistička parcela UP27, ZONA B, BLOK 7</i> , nalazi se na površinama za turistička naselja – T2 .
7.2.	Pravila parcelacije i preparcelacije
	<p>Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana za KO Mišići i prema grafičkim priložima 07-2a. - <i>Plan regulacije i nivelacije</i> i 07b. - <i>Plan parcelacije</i> iz DUP-a „Čanj II“, urbanistička parcela UP27, ZONA B, BLOK 7, sastoji se od dijelova katastarskih parcela broj 1176 i 1214/4 KO Mišići i površine je 1854,4516m².</p> <p>Navedene katastarske parcele nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čanj II“, u Opštini Bar.</p> <p>Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju</p> <p>U okviru zahvata Plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i>.</p> <p>Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole.</p> <p>Kod urbane komasacije kada se udružuju dvije ili više parcela na kojim će se graditi novi objekat novoformirana parcela se može odrediti u skladu sa uslovima iz Plana pod uslovom da površina iste ne može biti manja od 600m² pod sljedećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da je za istu obezbijeđen pristup sa javne saobraćajnice, i - da je obezbijeđena saglasnost svih vlasnika zemljišta na jedinstveno urbanističko arhitektonsko rješenje za urbanističku parcelu. <p>Prilikom komasacije kada se udružuju dvije ili više urbanističkih parcela, dio ili jedna cijela urbanistička parcela može se privesti namjeni parking prostora u funkciji planiranog objekta. Takođe, na zahtjev vlasnika, urbanistička parcela u neposrednoj blizini planiranog objekta ili u okviru zone može se privesti namjeni parking prostora isključivo u funkciji tog objekta i kao takva se ne može koristiti u druge svrhe.</p> <p>Građevinske linije su date u odnosu na regulacionu liniju s tim da prema unutrašnjim kolsko - pješačkim, pješačkim i drugim javnim površinama udaljenost ne može biti manja od 3 m od ivice istih, osim u slučaju kada se graniči sa zelenim površinama gdje udaljenost može iznositi 1,5m.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“, br. 44/18, 43/19) propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Uslovi za regulaciju i nivelaciju</p> <p>Instrumenti za definisanje ovog sistema su određeni na sljedeći način:</p>

Regulaciona linija je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Regulaciona linija je granica, u smislu korišćenja, između javnih površina i površina za druge namjene.

Građevinska linija utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat ili liniju na kojoj se gradi objekat, što je definisano posebnim uslovima za svaki tip izgradnje.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne etaže ne ulaze u obračun visina.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena tj. prva etaža iznad suterana.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi (visina prema važećim propisima). Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu, suterani i potkrovlja se uračunavaju u skladu sa posebnim propisima.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Opšti uslovi uređenja prostora

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija/adaptacija/legalizacija postojećih i uređenje terena potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima. Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba.

Građevinska linija i udaljenost od susjeda

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama). Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost. Erkeri, krovne terase, natkrivene terase na terenu, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana

odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 60% njene površine i mora biti u garanicama zone za gradnju. U slučaju udruživanja UP građevinska linija prema ulici ili javnoj površini ostaje ista ali se GL međusobna briše odnosno utvrđuje se u odnosu na ostale susjede.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Uređenje parcele

Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje), kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta. Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati zasadima vrste predložene u odjeljku teksta Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje sa sadnicom visine 3-5m i propisanog obima stabla. Sastavni dio tehničke dokumentacije je i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more i bujice, te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Nadstrešnice, natkrivene terase na terenu, stepeništa, erkeri, balkoni, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m /izuzetno 1.5m/ prema susjedu).

Teren oko građevine, 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 susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.

Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora na način da se posude za odlaganje komunalnog otpada smješta u okviru parcele u boksu ili niši ogradaenoj zidom ili živom ogradom.

T2 - HOTEL, VILA

U okviru ove namjene izgradnja se može odvijati na slobodnim parcelama, na parcelama koje se udružuju uz prethodnu saglasnost svih vlasnika pojedinačnih katastarskih parcela, pri čemu se stvaraju mogućnosti za rušenje postojećih objekata, pri čemu važe uslovi za izgradnju novih objekata koji su isti kao za parcele sa namjenom T2.

U slučaju rekonstrukcije bloka na parcelama sa namjenom T2 objekti mogu imati namjenu hotel ili turistička vila.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Turistički objekat- hotel sa kapacitetom 7do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, je centralna recepcija i hol te

restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili apartmani.

Turistička vila je smještajna samostalna turistička jedinica, po pravilu višeg standarda, a sa ugostiteljsko turističkom namjenom.

Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova za parcele sa ovom namjenom, treba uraditi projekat rekonstrukcije radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka ili radi eventualnog uklanjanja postojećih neplanski izgrađenih objekata. Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva (usaglašavanje boja objekata, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde, zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja statičke stabilnosti, parking mjesta, slobodnih površina, vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

Pored opštih uslova u analitičkim tablicama su dati parametri za svaku pojedinačnu parcelu kao i za svaki postojeći objekat na toj parceli.

Poštovanje građevinskih linija /GL/ je obavezno u slučaju dogradnje novih objekata a u slučaju održavanja objekta u postojećim gabaritima toleriše se neslaganje sa zadatom GL, osim u slučaju kada objekat zalazi u javnu površinu /ulični prostor npr./.

Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

U slučaju da se pristupi rekonstrukciji bloka neophodno je preuzeti sledeće korake:

- izvršiti detaljno snimanje stanja objekata u bloku kako bi se prikupili podaci o statičkoj stabilnosti, energetske efikasnosti, estetskim karakteristikama objekta isl.
- uraditi jedinstveno idejno rješenje rekonstrukcije bloka u skladu sa uslovima iz ovog Plana uz posebnu brigu o poboljšanju estetskog izgleda, energetske efikasnosti i statičke stabilnosti objekta.
- obezbijediti saglasnost uključenih subjekata na idejno rješenje.

osnovni urbanistički parametri

indeks zauzetosti 0.3

indeks izgradjenosti 1,2

maximalna spratnost 4 etaže (P+3)

slobodne zelene površine 80 ili 60 m²/ležaju, zavisno od kategorije
detaljno dato u poglavlju Pejzažna arhitektura

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.

	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19); •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, broj 60/18); •Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23,113/23); •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, 33/14, 91/20) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima-Dio 6. <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p> <p>Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda utvrđeni su i GUP-om opštine Bar, te u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br 13/2007). U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83). Takođe postupiti po svim mjerama zaštite na radu.</p> <p>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 mikrorejnzacijom terena za GUP Bara". Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstvava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.</p> <p>Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene 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.</p> <p>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</p>

kasnijem periodu. Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri 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 objekata, saobraćajnica i uredjenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tenničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra-i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

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 i seizmički rizik

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona. Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području Čanja, 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.

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 90 MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40). Konflikti između koncentracije i seizmičkog hazarda u primorskom pojasu najjače su izraženi u Sutormoru i u starijoj jezgri grada Ucinja (uključujući i Stari grad), a određene opasnosti prijete i Čanju, Baru, Velikom Pijesku i Novom Ulcinju do Porto Milene, ukoliko se ne bude u dovoljnoj mjeri kontrolisala dalja izgradnja.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. 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. 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.

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 i 32/11, 54/16, 146/21), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 6/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list CG", br. 26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ broj 30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71, 26/71)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 34/14 i 44/18), 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.

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

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.

Mjere zaštite na radu

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 34/14 i 44/18).

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Maksimalne temperature 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 tokom avgusta.

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

Ekstremne mjesečne temperature vazduha za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnjem 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 za stanicu Bar (- 5,3°C).

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda, te u nekim slučajevima i tokom zime (januar-februar). 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 %). Srednja godišnja relativna vlažnost je 69,6 % (min 65,3 % u februaru, max 71,4 % u septembru).

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 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnom periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Bar 4,27 (min 1,9 u julu, max 5,6 u decembru).

Vjetar (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni vjetrovi za Bar su iz pravca sjeveroistoka (20%) istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05). Postojeća kulturna i prirodna vegetacija (maslinjaci, kao i autohtona vegetacija) nesmiju se uništavati.

Ciljevi koje treba ostvariti su:

- preduprijeti svaku mogućnost zagađenja pijaće vode i obezbijediti optimalnu količinu pijaće vode za sve korisnike
- postići i održati propisani kvalitet morske vode
- spriječiti svaku mogućnost zagađenja vazduha koja utiče na zdravlje ljudi
- naći racionalnu mjeru u korišćenju zemljišta kako bi se očuvali prirodni i stvoreni resursi za dugoročan održivi razvoj
- organizovati sakupljanje komunalnog otpada iz svih naselja
- minimizirati izloženost buci prostora za rad i boravak ljudi
- oplemeniti sve prostore koji su značajni za identitet mjesta i oplemeniti prostore od javnog interesa.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 040/11,

059/11 i 052/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16 i 18/19) kao i Zakonom o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „ Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3207/2 od 13.08.2024. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planom pejzažne arhitekture grafički prilog broj 12a. na predmetnoj lokaciji je predviđeno ZTN – Zelenilo turističkih naselja.

Predstavlja kategoriju u znatnoj meri zastupljenu u okviru Plana. Osnovna funkcija ovih zelenih površina je dekorativna, ali one predstavljaju i značajan zeleni fond koji osim ove, ostvaruje i druge funkcije zelenih površina.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- U okviru parcele planira se minimum 30 % nezastrih zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža.
- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (maksimalna zauzetost podzemnih etaža u okviru parcele je 60%), zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina.
- Osim autohtonih biljaka koristiti i strane vrste kojima odgovara karakter područja. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- Voditi računa o vizurama prema moru,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle - Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
- obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun procenta zelenih površina na parceli.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

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 i 18/19), 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 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) 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 CG“, br. 48/13 i 44/15).	
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 CG“, 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 14-319/24-479 od 06.08.2024. godine.	
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	/	
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Prema grafičkom prilogu br. 09a - <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i> . Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati ove preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • 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 	

17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 10a – <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Bar, broj 5223 od 13.08.2024. godine.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 08a – <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/24-478/1 od 16.08.2024. godine.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Službeni list CG”, broj 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Službeni list CG”, broj 33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Službeni list CG”, broj 41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Službeni list CG”, broj 59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Službeni list CG”, broj 52/14) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Geomorfološke karakteristike terena</p> <p>Opština Bar, u cijelini se odlikuje vrlo nepovoljnom geomorfološkom strukturom sa malim udjelom ravnih ili ravnijih terena, velikim prostornim ograničenjima u pogledu razvoja saobraćajnih kretanja i inteziviranja privrednog razvoja na većem dijelu opštine. Saobraćajna kretanja su znatno otežana upravno na osnovni pravac pružanja planinskog vijenca.</p> <p>Predmetni prostor Čanja II karakteriše jednim dijelom blago nagnuti teren sa kotama od 1,8 mnv do 20 mnv. Taj prirodni plato predstavlja udolinu između znatno strmijih terena, koji okružuju ovaj prostor sa istočne, zapadne i sjeverne strane. Maksimalna kota terena u granicama plana iznosi nešto više od 50nmv. Nagib strmijih djelova terena se kreće od 15° do 30°.</p>

Predmetno se područje prostire podnožjem visokih planinskih masiva. Zbog planinskog vijenca koji se strmo spušta prema obali, širina primorja varira. Raznovrsnost i složenost geologije i građe terena uslovalo 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), a u tvrdim krečnjačkim stijenama klifovi, potkapine i pećine. Duž obale se proteže pribrežna terasa, koja se širi na dijelovima sastavljenim od mekših stijena.

Inženjersko-geološke karakteristike terena

Flišne zone, kao manje otporne na uticaje mora, omogućile su stvaranje pjeskovito-šljunčanih uvala, kao što je Čanj. Karakteristike terena definisane su prisustvom krečnjačkih stijena i glinovito-plastičnih, uz izraženo prisustvo fliša. Stijenske mase koje formiraju teren Čanja pripadaju grupi vodopropusnih koje svojim sastavom i poroznošću omogućavaju kretanja i akumulaciju podzemnih voda.

Podobnost terena za urbanizaciju

Teren je prikazan na karti pogodnosti za urbanizaciju gdje su glavni otežavajući faktori: izrazita nestabilnost, slaba konsolidovanost (sipar), velike strmine, visoka seizmičnost, izrazita erozija i djelovanje morskih talasa. Teren u zahvatu plana je sa aspekta pogodnosti za urbanizaciju većim dijelom u zoni terena vrlo pogodnih za urbanizaciju (I i II a), jednim dijelom u kategoriji terena mogućih za urbanizaciju uz znatna ograničenja (III a i III c) te vrlo malim dijelom zahvata u kategoriji nepodobnih za urbanizaciju (IVb).

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP27, ZONA B, BLOK 7
	Površina urbanističke parcele	1854.4516 m ²
	Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	0.30
	Maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti	1.20
	Maksimalno dozvoljena zauzetost parcele m ²	556.34 m ²
	Min. slobodne zelene površine u okviru parcele m ²	556.34 m ²
	Maksimalno dozvoljena BGP m ²	2.225.34 m ²
	Maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	4
	Broj kreveta (turista)	28
	Broj smještajnih jedinica	14

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m² korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP ili obezbijediti dovoljan broj parking mjesta na nekoj od parcela u blizini lokacije. Postoji mogućnost da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnje javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom.

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

Izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele. Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

Krovovi mogu biti kosi-jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Oblikovanje objekata

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Plan potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- za sve objekte je preporučeno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

Krov objekta

Preporučuje se da krov buden ravan. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte. Preporuka plana je da nagib krovnih ravni bude do 23°, a sjeme krova da ide paralelno sa regulacionom linijom.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, reklirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

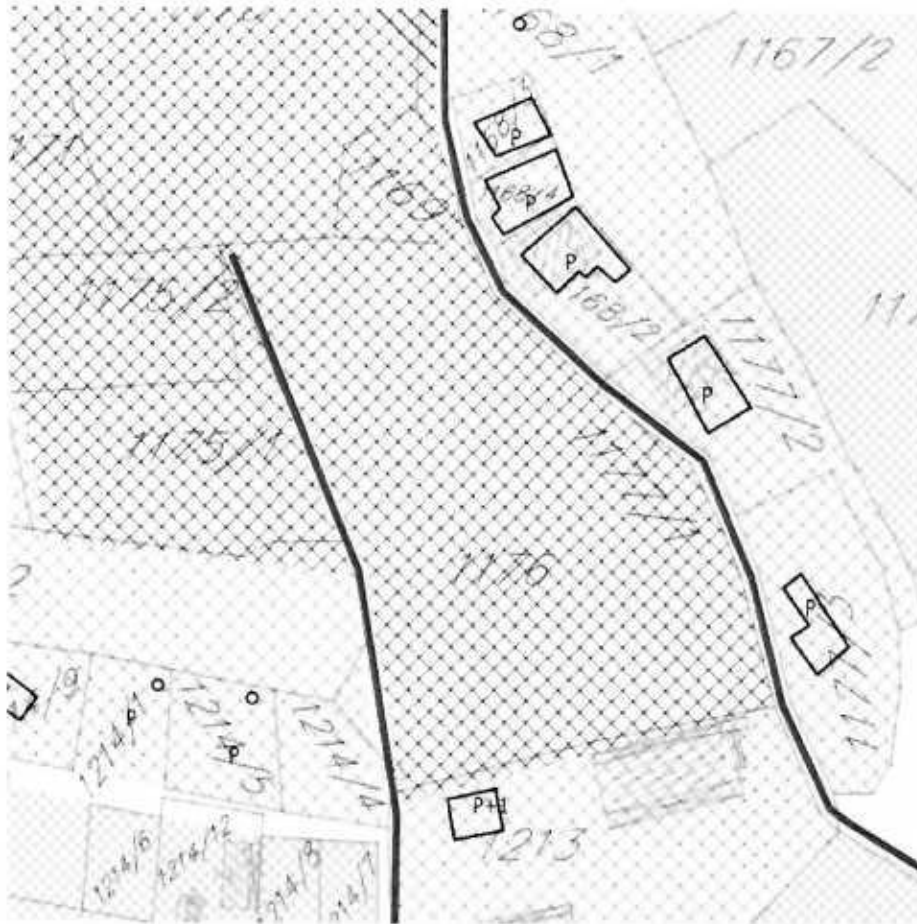
Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvođenje objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok važenja i nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Kod uličnog osvjjetljenja obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", broj 47/13).	
	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a 	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Maja Mrdak <i>Maje Mrdak</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>	
	 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević <i>M. Pavičević</i>	
	PRILOZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana i Listovi nepokretnosti, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, od 07.08.2024. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine <ul style="list-style-type: none"> - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3207/2 od 13.08.2024. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-319/24-479 od 06.08.2024. godine; - Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Bar, broj 5223 od 13.08.2024. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/24-478/1 od 16.08.2024. godine. 	



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA PPPN MD

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

- P+2 POSTOJEĆEA SPRATNOST
- OBJEKTI EVIDENTIRANI NA TERENU KOJIM NEMA NA OVJERENOJ GEODETSKOJ PODLOZI
- TURIZAM
- STANOVANJE
- TRAFOSTANICA
- ŠUMA
- POTOK
- MASLINJAK
- MAKIJA

OPŠTINA ČANJ II

CAU <small>Opština za Pritoksku i Utrošansku</small>	
OPŠTINA BAR	
Detaljni urbanistički plan "ČANJ II"	
Plan	
Mastila	1:1000
Postojeće korišćenje prostora	
05a	



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA PPPN MD
- 1171 BRŃ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP24 BRŃ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA BLOKA
- 2 BRŃ BLOKA
- △ OZNAKA ZONE

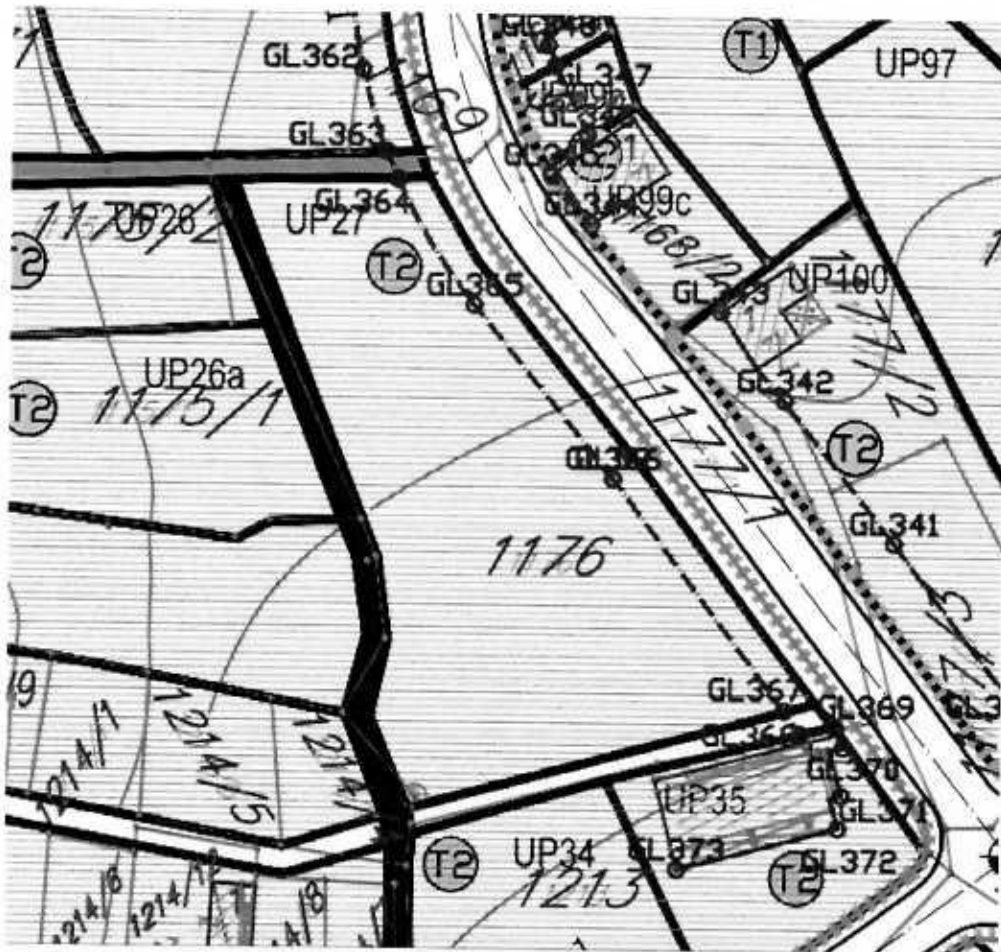
NAMJENA POVRŠINA

- T1 TURISTIČKI KOMPLEKS
- T2 TURISTIČKO NASELJE
- MN MJEŠOVITA NAMJENA
- SR SPORT I REKREACIJA
- PUJ POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
- SZ ZAŠTITNE ŠUME
- IOK OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

INSTITUT URBANISTIČKI

ČANJ LI


CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam		11.10.2011
OPŠTINA BAR		1:1000
Dizajn urbanističkog plana "ČANJ LI"		06a
Plan		1:1000
Plan namjene površina		1:1000



LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA
-  GRANICA PPPN MD
-  BROJ I GRANICA KATASTRSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA BLOKA
-  BROJ BLOKA
-  GRADEVINSKA LINIJA

NAMJENA POVRŠINA

-  HOTEL
-  MJEŠOVITA NAMJENA
-  SPORT I REKREACIJA
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
-  ZAŠTITNE ŠUME
-  OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Koordinate tačaka građevinskih linija GL

GL363	6582726.95	4669399.08
GL364	6582728.15	4669396.24
GL365	6582736.05	4669383.56
GL366	6582750.45	4669365.95
GL367	6582768.13	4669342.44
GL368	6582769.89	4669340.10

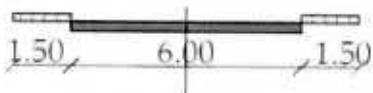
ČANJ II



CAU	Centar za arhitekturu i inženjering
OPŠTINA BAR	
Plan regulacije i nivelacije	07-2a



-Presjek 2b-2b



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA PPPN MD
- BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA BLOKA
- BROJ BLOKA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

ČANJ II

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

URBISTINA ISAK

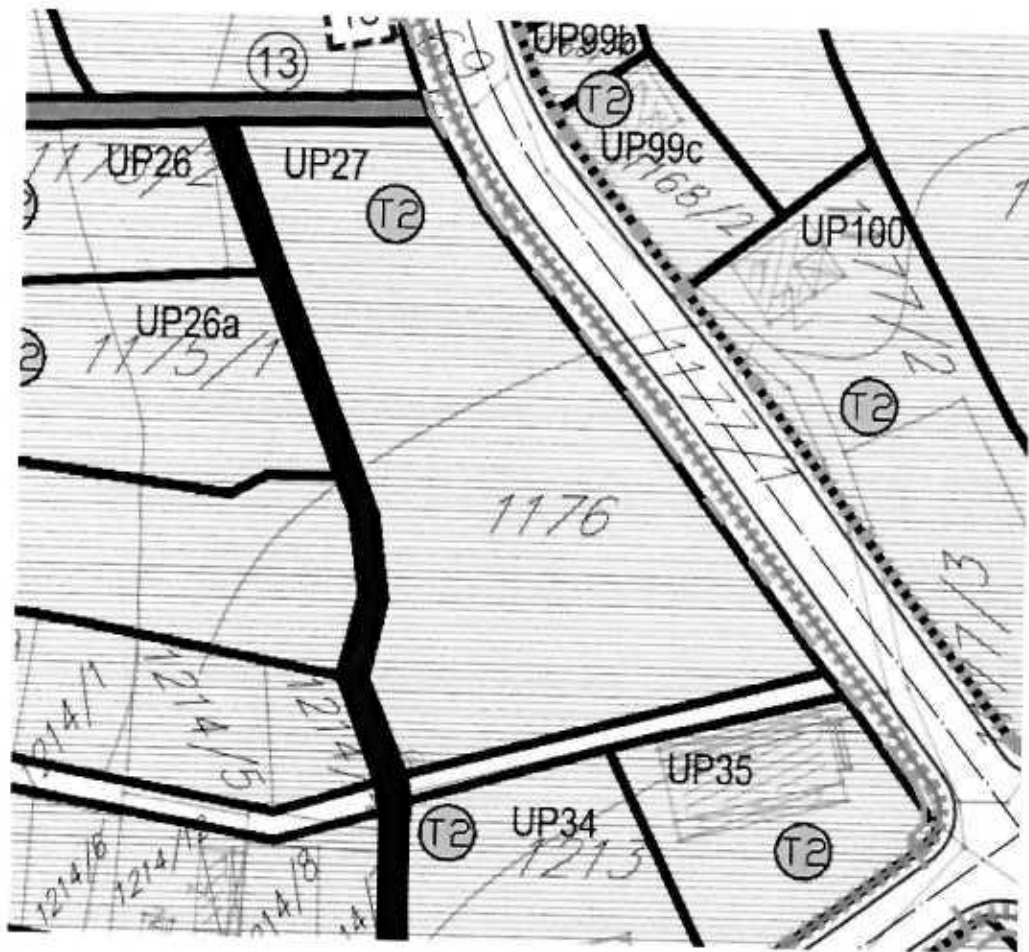
Projekat urbanističke studije "VANSUŠ"

Plan

Plan saobraćajne infrastrukture

1:500

08a



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA PPPN MD
- 1176/1 BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP24 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA BLOKA
- 2 BROJ BLOKA

ELEKTROENERGETIKA

- TS TS 35/10KV POSTOJEĆA
- TS TS 10/0,4KV POSTOJEĆA
- TS TS 10/0,4KV PLAN
- ELEKTROVOD 10KV - UKIDANJE (IZMJESTANJE)
- ELEKTROVOD 10KV PLAN
- ELEKTROVOD 35KV PLAN
- ELEKTROVOD 35KV - POSTOJEĆI

OPŠTINA BAR

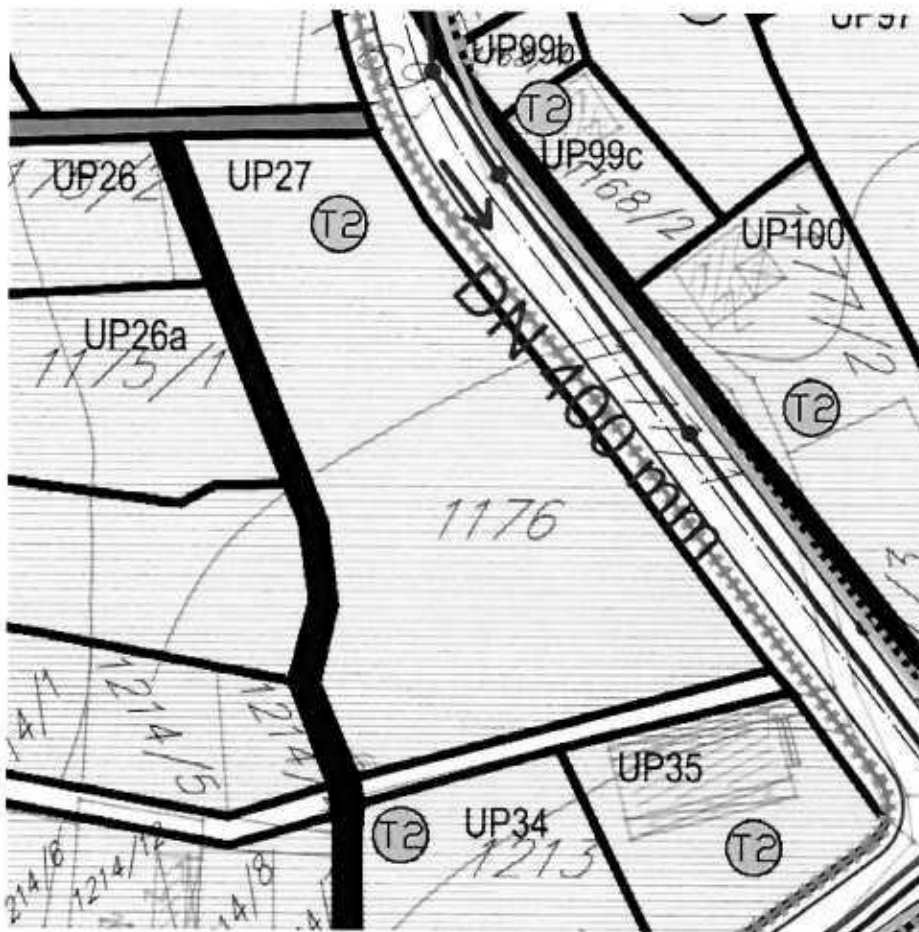
ČANJ II

OPŠTINA BAR

Detaljni urbanistički plan "ČANJ II"

Plan elektroenergetiske infrastrukture

09a



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA PPPN MD
- 534/1 BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP24 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA BLOKA
- 2 BROJ BLOKA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POTOK
- IZMJESTENI VODOVOD
- ▨ ZONA ZAŠTITE OKO CJEVOVODA (L=2m OD OSOVINE CJEVOVODA)

OPŠTINA ČANJ II

ČANJ II

Opština Čanj II

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam

OPŠTINA BAR

Detaljni urbanistički plan "ČANJ II"

Plan

Plan hidrotehničke infrastrukture

10a



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA PPPN MD
- 534/1 BROJ I GRANICA KATAstarsKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP24 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA BLOKA
- 2 BROJ BLOKA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJA

- POSTOJEĆA TK INFRASTRUKTURA
- ☒ POSTOJEĆE TK OKNO
- PLANIRANA TK INFRASTRUKTURA
- ☒ PLANIRANO TK OKNO NO1,.....,NO342

OPŠTINA BAR
ČANJ II

CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam
 OPŠTINA BAR
 Definisani uslovi izrade plana "ČANJ II"
 1991
 Plan elektronskih komunikacija

11a



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA PPPN MO
- BROJ I GRANICA KATASTARKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA BLOKA
- BROJ BLOKA

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

- PUG
- ZTH ZELENILU ZA TURIZAM (HOTELI)
- ZTN ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
- ZMN ZELENILU U OKVIRU MJEŠOVITE NAMJENE

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

- PUS
- ZIK ZELENILU INFRASTRUKTURE

- PLATO

ŠUMSKE POVRŠINE

- PS ZAŠTITNE ŠUME

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

- PUJ
- LINEARNO ZELENILO- DRVORED
- P PARK
- PS PARK ŠUMA
- ZR ZONE REKREACIJE
- PU PEŠAČKA ULICA- ZELENILU KORIDORI
- T TRG
- S SKVER



CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam
 OPŠTINA BARI
 Odjel za urbanistički projekt CAU d.o.o.
 Brijuni
 Plan pejzažne arhitekture

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 917-dj-1714/2024
Datum: 07.08.2024.



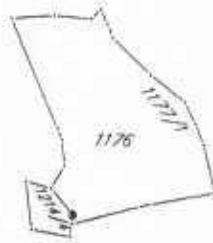
Katastarska opština: MI[...]
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcele: 1176, 1214/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176



1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176
1176



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:
Mustafagić

Provjera
Službeno lice:
Mustafagić



10000000366



102-919-27247/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-27247/2024

Datum: 07.08.2024.

KO: MIŠIĆI

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 1429 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
1214	4		7 12		CANJ	Paviljak 2. klase KUPOVINA		180	0,27
								180	0,27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1711956000000	GORJANINE ANATOLI MOSKVA MOSKVA -	Svojina	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).

Mustafagić
Mirjan Kovačević dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 07.08.2024. 09:14:19

1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-27246/2024

Datum: 07.08.2024.

KO: MIŠIĆI

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 2429 - 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	Prilog
1176			7 12	29/01/2009	ČANJ	Livada 2. klase NASLJEDE		2523	16.15
								2523	16.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0304990710103 0	KUSOVAC DRAGOLJUB FILIP BUL. KRALJA ALEKSANDRA BR. 85 Beograd 0		Susvojina 1/2
6010000060668	TANASIEVIC ZEC ZORICA UL. KARADJORDIEV TRG BEOGRAD Beograd		Susvojina 1/2

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).

Načelnik
Mustafa Gajić
Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 07.08.2024. 09:12:44

1 / 1



SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj. 03-D-3207/2

06-333/24-3154/9

Podgorica, 13. 08. 2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br 19

VEZA: 03-D-3207/1 od 02. 08. 2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-3154/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta hotela na urbanističkoj parceli UP27, ZONA B, BLOK 7, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1176 i 1214/4 KO Mišići u zahvatu detaljnog urbanističkog plana „Čanji II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/13) opština Bar, u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Zec Zorici iz Beograda, obavještavamo vas sledeće

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 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se 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)“ redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanin sredina; kao i njihovi prateći sadržaji“ 14 Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gore
tel. +382 20 446 460
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me





Crna Gora
Opština Bar

Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	
12.08.2024	
CG-333/24-3154/2	

Broj:UPI 14-319/24-479

Bar, 06.08.2024god.

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, za utvrđivanje vodnih uslova, a u Zec Zorice iz Beograda, a na osnovu člana 114 i 115 Zakona o vodama (Sl.list RCG br 27/07 i "Sl. list CG", br. 32/11, 47/11, 48/15 i 52/16), i člana 18 i 113 tačka 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

o utvrđivanju vodnih uslova

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, u postupku pripreme tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta, Hotela koji se planira graditi na UP27, Zona B, blok 7, koja se sastoji od kat. parcela br.1176 i 1214/4 KO Mišići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čanj II“(Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar, utvrđuju se sledeći vodni uslovi:

Ukoliko na predmetnoj lokaciji postoje tehnički uslovi za priključenje na fekalni kolektor izdati od strane D.o.o. Vodovod i kanalizacija - Bar, investitor je dužan projektnom dokumentacijom priključi na isti. Ukoliko ne postoji tehnička mogućnost priključenja, definišu se sledeći vodni uslovi za izradu alternativnog rešenja vodonepropusne septičke jame ili ekološkog bioprečištača do izgradnje nedostojće hidrotehničke infrastrukture.

Septička jama

1.Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 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;

Ekološki bioprečištač

2.Adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima

za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni listu CG", br. 45/2008 i 9/2010, 26/12 i 52/12); proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom;

3. Nakon izrade Glavnog projekta, investor podnosi, ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.

4. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. 14-319/24-479 od 03.08.2024 godine za izdavanje vodnih uslova za izgradnju septičke jame i drugih objekata i sistema za prikupljanje, prečišćavanje odvođenje i ispuštanje otpadnih voda za izgradnju novog objekta Hotela koji se planira graditi na UP27, Zona B, blok 7, koja se sastoji od kat. parcela br.1176 i 1214/4 KO Mišići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čanj II“(Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar.

Uz zahtjev je podnjeta sledeća dokumentacija:

-osnovne podatke o lokaciji, namjeni objekta,

-Nacrt-urbanističko-tehnički uslovi

-Situacioni plan Urbanističke parcele sa kat. parcela KO Mišići, opština Bar.

Rješavajući po zahtjevu utvrđeno je da za predmetno područje nije izgrađen sistem za odvođenje otpadnih voda i da se za planirani objekat investitor može opredeliti i projektnom dokumentacijom planira jedno od predloženih alternativnih rešenja, za objekat planiran na katastarskoj parceli br.1176 i 1214/4 KO Mišići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čanj II“(Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 39/13), Opština Bar.

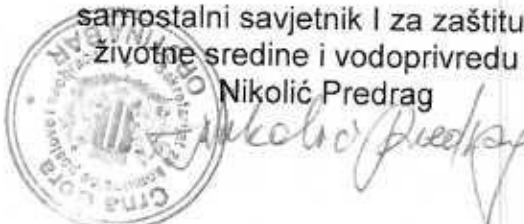
Imajući u vidu izloženo, Sekretarijat je ocijenio da su ispunjeni uslovi za izdavanje traženih vodnih uslova, na osnovu člana 114 i 115 Zakona o vodama, odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Rješenje je shodno članu 113 tačka 2 Zakona o upravnom postupku donjeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka iz razloga jer je utvrđeno da se rješenje donosi u korist stranke.

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.

Dostavljeno:Imenovanon, a/a.

samostalni savjetnik I za zaštitu
životne sredine i vodoprivredu
Nikolić Predrag





DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. 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

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj: 5223
Bar, 13.08.2024.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	16.08.2024			
Org. ad.	Ad. Vas. broj	Tehnički broj	Priloga	V. red. broj
		06-333/24-	3154/10	

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

Predmet: Tehnički uslovi


Na osnovu vašeg akta broj 06-333/24-3154/4 od 30.07.2024.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 02.08.2024.godine pod brojem 5223, (prema zahtjevu Zec Zorice iz Beograda) dostavljamo vam tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta - hotela, na urbanističkoj parceli br. 27, Zona B, Blok 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Čanj II", koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela br. 1176 i 1214/4 KO Mišići, Opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

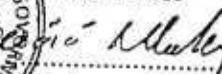
S poštovanjem,

Tehnički direktor


Alvin Tombarević



vršni direktor


Mladen Đuričić



CKB 510-239-02

PBCG 535-10438-05

NLB 530-20001-53

HB 520-19659-74

LB 565-544-07

ZB 575-786-92

ERSTE 540-8494-77

AB 555-9002565371-68

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 5223

Bar, 13.08.2024.godine

Na osnovu zahtjeva Zec Zorice iz Beograda, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, broj 06-333/24-3154/4 od 30.07.2024.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 02.08.2024.godine pod brojem 5223, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta - hotela, na urbanističkoj parceli br. 27, Zona B, Blok 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Čanj II", koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela br. 1176 i 1214/4 KO Mišići, Opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

1. Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. U slučaju da je 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 osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvođa min 50cm. Pri čemu unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $a \times b = 100 \times 80\text{cm}$.
2. Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera 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 se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. 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 stambeni dio objekta poslovni dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim vodomjerom sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.

- d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenom – višestambenom vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
6. Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno.
 7. 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.
 8. Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
 9. Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

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 $\varnothing 160\text{mm}$.
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" SI. 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. Revizijska 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. Revizijska 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. Revizijska 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

1. U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.
Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagađiti vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.
Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
2. Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
3. U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija, čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom (do njihovog konačnog ukidanja) trasu novog (izmještenog) cjevovoda planirati u okviru predmetne urbanističke parcele, a tehničko rješenje može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Vodovod:

- o Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti u skladu sa detaljnim urbanističkim planom "Čanj II" - faza hidrotehnika.

Fekalna kanalizacija:

- o Priključenje objekta na fekalni kolektor predvidjeti u skladu sa detaljnim urbanističkim planom "Čanj II" - faza hidrotehnika.

Atmosferska kanalizacija:

- o Priključenje objekta na atmosferski kolektor predvidjeti u skladu sa detaljnim urbanističkim planom "Čanj II" - faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa 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. Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
3. 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.

S poštovanjem,

P.J.Razvoj i projektovanje:

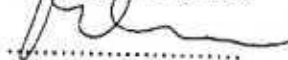
Obradila:

Rmuš Iva



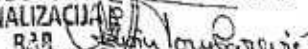
P.J. Razvoj i projektovanje:

Branislav Orlandić



Tehnički direktor:

Tombarević





Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

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

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

21. 08. 2024			
Broj	Priloga	Prilozi	Ukupno
06-333/24-3154/11			

Broj: UPI 14-341/24-478/1

Bar, 16.08.2024. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnog priključka, za potrebe izgradnje objekta - hotela, na urbanističkoj parceli UP27, u zoni „B“, bloku „7“ u zahvatu DUP-a „Čanj II“, („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 39/13), koja se sastoji od djelova katastarskih parcela broj 1176 i 1214/4 KO Mišići, opština Bar:

1. Priključak na javnu saobraćajnicu projektovati u skladu sa Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu;
3. Širinu priključka planirati u zavisnosti od usvojenog mjerodavnog vozila;
4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
6. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
7. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
8. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
9. Na mjestu priključenja UP na javnu saobraćajnicu predvidjeti prelazne i oborene ivičnjake;
10. Na priključku UP na javnu saobraćajnicu projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
11. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćaja i saobraćajne signalizacije, koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 06-333/24-3154/3 od 30.07.2024. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/24-478 od 05.08.2024. godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za potrebe izgradnje objekta - hotela, na urbanističkoj parceli UP27, u zoni „B“, bloku „7“ u zahvatu DUP-a „Čanj II“, („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 39/13), koja se sastoji od djelova katastarskih parcela broj 1176 i 1214/4 KO Mišići, opština Bar.

Uz zahtjev je priložen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije.

Članom 17 Zakona o putevima propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

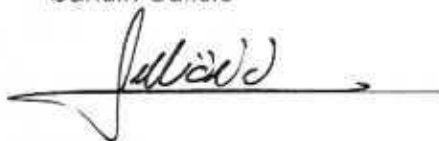
Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

Razmatrajući predmetni zahtjev, a uzimajući u obzir naprijed navedene propise, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Rješenje je donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka iz razloga jer je utvrđeno da se Rješenje donosi u korist stranke.

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 organa i taksira se sa 3 € administrativne takse.

Viši savjetnik III za saobraćaj,
Sandin Suličić



VD Sekretar
Milo Markoč



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva; a/a.
Kontakt tel.: 030/311-561
E-mail: sekretarijat.kps@bar.me