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: 06-333/25-3685/6

Podgorica, 28.05.2025. godine

DOO "DESETKA BERANE"

BERANE
Rudeš bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-3685/6 od 28.05.2025.godine, za građenje novih objekata turističkog naselja T2 4*, na lokaciji urbanističke parcele UP228, Blok 13 Zone C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks", (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi br.32/16), opština Bar.

MINISTAR
Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA 13

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

Saglasna:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:
Boško Todorović,v.d.generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Obradila:
Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 06-333/25-3685/6** **Podgorica, 28.05.2025. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), i podnijetog zahtjeva **doo"DESETKA" iz Berana,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za građenje novih objekata turističkog naselja T2 4*, na lokaciji urbanističke parcele **UP228, Blok 13 Zone C,** koja se sastoji od kat.parcele br.4038 KO Kunje i djelova kat.parcela br.4039,4040,4036,4107/1,4035/1,4035/3 i 4037 KO Kunje, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks", (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi br.32/16), opština Bar.**	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**doo"DESETKA" iz Berana**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks", opština Bar. Prema Geodetsko-katastarskoj podlozi sa granicom plana na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata. Prema grafičkom prilogu „Postojeće korišćenje prostora" predmetna lokacija je na prostoru neizgrađenih površina (šuma-makija). Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 3034-prepis KO Kunje od 17.03.2025.godine evidentirane su: kat.parcela br.4037/2 kao šume 5.klase površine 6453m2,kat.parcela br.4038 kao pašnjak 4.klase pov.756m2,kat.parcela br.4039/2 kao šume 5.klase površine 978m2, kat.parcela br.4040 kao šume 5.klase pov.919m2; u listu nepokretnosti 281-prepis KO Kunje od 28.05.2025.g. evidentirane su kat.parcela br.4035/1 kao šume 5.klase pov.2014m2 i 4036 kao pašnjak 4.klase pov.762m2; u listu nepokretnosti 1810-prepis KO Kunje od 28.05.2025.g. evidentirana je kat.parc.br.4035/3 kao šume 5.klase pov.400m2; u listu nepokretnosti 2256-prepis KO Kunje od 28.05.2025.g. evidentirana je kat.parc.br.4107/1 kao šume 5.klase pov.279 629m2.	
7.	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Turizam - turističko naselje (T2) Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim	

sadržajima. U turističkom naselju se moraju obezbjediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi. Pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje ima centralnu recepciju i prijemni hol, restoran sa kuhinjom i zajednički sanitarni čvor za goste.

Vila- Vila je luksuzna kuća, visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Urbanističke parcele namjene turizam T2 su parcele na kojima je predviđena izgradnja novih objekata. Prema Analitičkim pokazateljima za zonu C na UP228 predviđeno je:

na L1-hotel i centralni sadržaji spratnosti P+2,a na L2-vila,L3-vila,L4-vila,L5-vila,L6-vila- sve vile su spratnosti P+1

▪ objekte na urbanističkoj parceli organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu ▪ max zauzatost urbanističke parcele iznosi 30% ▪ max indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi 0.8 ▪ udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu i najviše 70% u vilama i depadansima ▪ predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+2 za osnovne objekte i P+1 za vile i depadanse; ▪ parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu. ▪ izuzetno od pretežne namjene na urbanističkoj parceli se mogu planirati i - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti - objekti sporta i rekreacije - objekti djelatnosti kulture ▪ najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo ▪ zelene površine u okviru urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet ▪ u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta, ▪ projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju je planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelalma, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata, kao i obezbedjenja potrebnog broja parking mjesta.

Na urbanističkim parcelama za turizam T1 i T2, planirano je organizovanje objekata koji moraju ispunjavati propisane tehničke uslove za organizovanje ovakve vrste turističkih objekata

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

-Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore", broj 36/18).

7.2. **Pravila parcelacije**

UP228, Blok 13 Zone C, koja se sastoji od kat.parcele br.4038 KO Kunje i djelova kat.parcela br.4039,4040,4036,4107/1,4035/1,4035/3 i 4037 KO Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks".

Čitav prostor zahvaćen ovim planom podijeljen je na tri urbanističke zone A,B,C, u okviru kojih je izvršena podjela na urbanističke parcele i urbanističke blokove, kao osnovne urbanističke jedinice. Parcelacija je prikazana na dostavljenoj topografsko katastarskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu Plan parcelacije.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistički blokovi se sastoje od više urbanističkih parcela. Urbanističke parcele mogu biti sačinjene od jedne ili više

katastrskih parcela, ili od dijela katastarske parcele. Sve urbanističke parcele moraju imati obezbijeđen direktan kolski ili pješački pristup sa javne kolske saobraćajnice.

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. Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje vise urbanistickih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore", br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su: Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.U planu nije koordinatno određena iz razloga što se koordinate parcela poklapaju sa istom i samim tim je određuju. ***Građevinska linija*** utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o.oom, čiji je horizontalni gabarit definisan gradjevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom. Suteren može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suterenu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretitranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se gradjevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad medjuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3m - za stambene etaže do 3.5m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

•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", br. 60/18).

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uredio teren, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu s ovim uslovima:

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto gradjevinske površine;
- u okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren-prizemlje-sprat-potkrovlje);
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti rasčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući

kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Konstrukcija objekta

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

8. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Hidrogeološke odlike terena

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja hidrogeoloških pojava na izučavanom području mogu se izdvojiti: • dobro vodopropusne stijene predstavljene pukotinsko-kavernozne poroznosti, predstavljene krečnjacima, dolomitičnim krečnjacima i dolomitima gornjo kredne starosti; • slabo vodopropusne stijene pretežno pukotinske poroznosti predstavljene slojevitim do pločastim krečnjacima srednjoeocenske starosti; • kompleks slabo vodopropusnih i nepropusnih stijena intergranularne poroznosti predstavljen deluvijalno-eluvijalnim sedimentima. (Ovi sedimenti imaju veoma malo rasprostranjenie i u konkretnom slučaju nemaju većeg praktičnog značaja). • vodonepropusne stijene predstavljene sedimentima fliša gornjoeocenske starosti.

Inženjersko – geološke karakteristike terena

Na osnovu inženjersko-geoloških karakteristika stijenske mase šireg područja mogu se podijeliti u sledeće inženjersko-geološke grupe: 1. Vezane stijene (dobro okamenjene i poluokamenjene stijene); 2. Poluvezane stijene; 3. Nevezane stijene. Inženjersko-geološke pojave i procesi Inženjerskogeološke pojave i procesi su posledica litološkog sastava, klimatskih i hidrogeoloških odlika područja, odnosno prirodnih procesa i antropogenog djelovanja. Na ovom dijelu terena eroziono dejstvo voda izraženo je u vidu spiranja, jaružanja, abrazionog djelovanja mora i procesa karstifikacije

Nosivost terena

Teren u okviru granica Detaljnog urbanističkog plana izgrađuju pretežno dobro nosive karbonatne stijenske mase i flišni sedimenti. Nosivost flišne raspadine na padinama je najčešće u granicama qa = 100 - 200 kN/m, kompaktnog fliša preko 800 kN/m2, odnosno krečnjaka preko 5000 kN/m2.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

-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 3/23) 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).
-Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
-Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br.34/14, 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. 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.

9. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

unapredjenje životne sredine

▪ u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potročnja toplotne energije;
▪ predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
▪ kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
▪ drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; ▪ inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
▪ predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;
▪ suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti;

oblikovanje i uređenje prostora

▪ oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadrzajem planiranih objekata; ▪ likovno i oblikovno rjesenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada; ▪ obradu fasada objekata raditi od odgovarajucih materijala kvalitetnih tehničkih karkteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta; ▪ projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora; ▪ na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent. Kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente; ▪ obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao I javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni; ▪ prostore između zgrada planirati maximalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje;

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl.list CG", br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16); Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG", br.54/16)i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine br.03-D-1427/2 od 07.05.2025.godine

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine 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 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

ZTH- Zelenilo za turizam (Hoteli)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: Zastupljenost i kvalitet ovih površina bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Uređenje parcela sa namjenom T1 i T2:

- Za dobijanje adekvatnih kategorija turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina- normativ za hotele je 60-100m2 zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje") po korisniku, za objekte od 3*-5*.
- Za parcele ovih namjena, kod kojih je maksimalni indeks zauuetosti 0,2, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 80% zelenih I slobodnih površina, od čega slobodne zastrte i manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 50% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža.
- Za parcele kod kojih je maksimalni indeks zauzetosti 0,3, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 70% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte,

	I manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 40% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža. - Zelene površine prikazane na grafičkom prilogu Namjena površina, a označene kao PUO, predstavljaju površine koje ne ulaze u obračun zelenih površina na parceli I nije moguće ostvariti potrebne procente zauzetosti zelenim površinama na ovim površinama, a van urbanističke parcele. - Ove površine su takođe u funkciji hotela i vila, ali ne ulaze u obračun jer se realizuju van urbanističke parcele. - U toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu stručnu analizu postojećeg biljnog fonda na predmetnoj parceli; - Izvršiti taksaciju biljnog materijala, koja podrazumijeva zdravstveno i dekorativno vrednovanje stabala, sa predloženim mjerama njege, ukoliko se na lokaciji utvrdi da postoji vrijedno zelenilo - Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, - Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina - Uz urbanističke parcele ove namjene, a uglavnom u zoni A, planirani su prodori zelenila, koji treba da obuhvataju drvorede, jednoredne ili duple, sa spratom žbunaste vegetacije, duž kojih su planirane pješačke staze - Ove prodore I staze potrebno je opremiti odgovarajućim osvetljenjem I urbanim mobilijarom, kao I predvidjeti mjesta za odmor - Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu. - Kod ozelenjavanja hotela I ekskluzivnih vila 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 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan, - Obodom, granicom parcele, a naročito prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi - Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje,u okviru iste parcele. - Planiranje vodenih površina, bazena I dekorativnih vodenih ogledala i fontana takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila. - Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina u okviru parcele. - Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. - Predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina - Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, potporni zidovi, stepeništa, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena I pejzažne arhitekture.
11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se

	preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010): i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, ii) ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava, iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) . Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
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**
	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). **Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova br.UPI 14-319/25-273 od 06.05.2025.g. izdato od Sekretarijata za komunalne poslove I saobraćaj opštine Bar.**
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	- ▪ u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta, uz prethodnu izradu idejnog rješenja za kompletnu urb.parcelu I definisati faznost realizacije. Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbedjenja uslova priključenja.
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Kako je planom na zahvatu predviđeno formiranje urbanističkih parcela, sa definisanom namjenom i opredijeljenom maksimalnom BGP, to ce se konačni

	proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BGP za ukupno integrisano područje. Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su: - T1 —hoteli - T2 – Turistička naselja - T3 – Auto kamp - MN – Mješovita namjena - SR – Sport i rekreacija Saobraćajne površine su: - Kolske i pješačko kolske saobraćajnice Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature: - (30-100) W/m2 , Drugi mogući kriterijum za definisanje vršnog opterećenja je broj smještajnih jedinica i kreveta u turističkim objektima, te prema broju stanovnika na zahvatu: 2,5 kW po turističkom lezaju ZONA C T1 i T2 – hoteli i turistička naselja Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotelske objekte ovakve kategorije (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : pvr = 2.5 kW/lezaju. nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih hotelskih objekata na nivou zone C: PvrT = N x pvr = 566 x 2.5 kW = 1415 kW Ovi objekti su definisani kao hotelski objekti, a izračunato vršno opterećenje je 1,415 MW. 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
17.2	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova od javnih preduzeća. **Akt tehničkih uslova broj 2751 od 09.05.2025.godine izdati od doo VODOVOD I KANALIZACIJA Bar**
17.3	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu Planirane saobraćajne infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa. **Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-272/1 od 09.05.2025. godine.**
17.4	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -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 infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- 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://ekinfrastruktura.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.
- Prema grafičkom prilogu *Telekomunikacije*

Uklanjanje komunalnog otpada

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja. Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada. Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način. Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu s Planom upravljanja otpadom koji je usvojila opština Bar.

18. **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

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	**UP228**
Površina urbanističke parcele	**8965,95m2**
Indeks zauzetosti parcele	**0,3, max.površina prizemlja 2689 m2**
Indeks izgrađenosti	**0,8**

Max.Spratnost	**P+2, P+1** Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3m - za stambene etaže do 3.5m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.
BRGP	**7172m2** (max.broj turist.ležaja 120, max.broj smješt.jedinica 60)

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Potrebe za parkiranjem treba rješavati unutar parcela. Za objekte koji zahtijevaju više parking mjesta parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta. Potrebe za parking mjestima riješiti saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

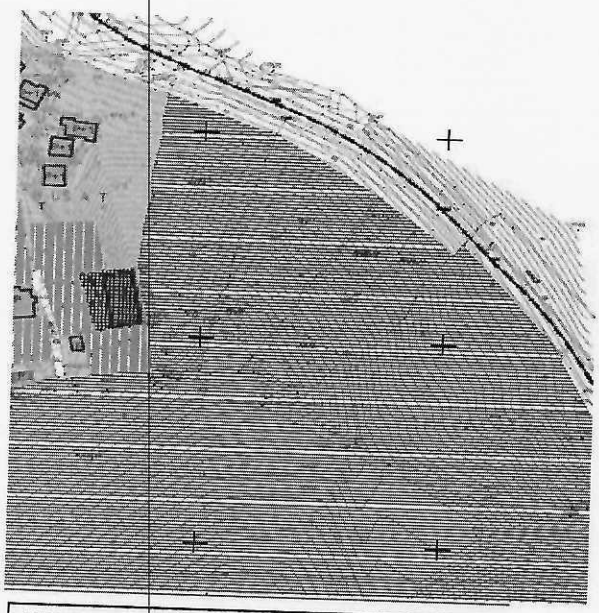
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list Crne Gore", br. 47/13).

DOSTAVLJENO:

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

	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	**Branka Nikić** **Nataša Đuknić**
	DRŽAVNA SEKRETARKA	**Marina Izgarević Pavićević**
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	**Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj br.03-D-1427/2 od 07.05.2025.godine;** **Akt tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Bar , broj 2751 od 09.05.2025.godine;** **Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-272/1 od 09.05.2025. godine.**



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA STARIH OBJEKATA
- GRANICA NOVOGRAĐENJEM OBJEKATA
- SPRATNOST OBJEKATA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA

IZGRAĐENE POVRŠINE

- TURISTIČKO STANOVANJE
- INDIVIDUALNO STANOVANJE
- CENTRALNE DJELATNOSTI

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

- ŠUMA - MAKIJA
- NEIZGRAĐENE I NEUREĐENE POVRŠINE
- MASLINJACI

Na osnovu člana 47 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 44/12, 10/13, 30/13, 32/14), člana 41 Statuta Opštine Bar ("Sl. list CG", broj ...), Skupština Opštine Bar na ... sjednici, održanoj ... 2016 godine, donijela je

ODLUKU

O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA «PEČURICE – TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: 01-...
Bar: ..... 2016. godine

PREDSJEDNIK
RADOMIR MOJAKOVIĆ

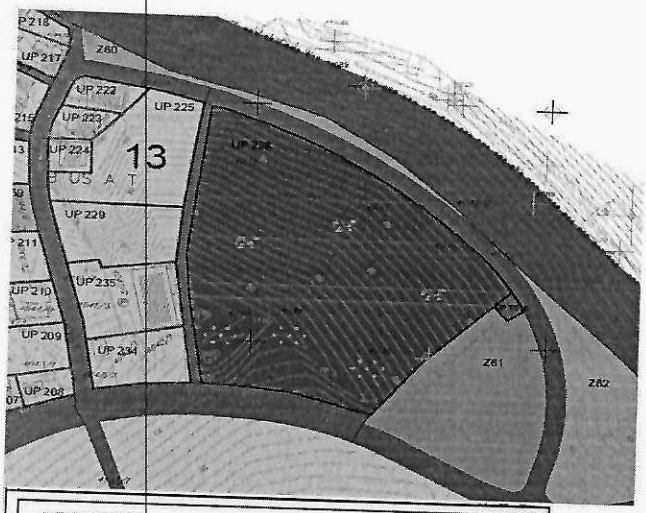
Detaljni urbanistički plan:

PEČURICE

Turistički kompleks

izradilac plana	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
naručilac	OPŠTINA BAR	
naziv radnog materijala	DUP Pečurice - Turistički kompleks	godina izrade plana: 2016.
naziv crteža iz plana	Plan	R-razmjera: 1:2500
naziv grafičkog prikaza	**Postojeće korišćenje prostora**	broj grafičkog prikaza: 5

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 1 GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- A GRANICA ZONE
- Z01 OZNAKA ZONE
- OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- T1 TURISTIČKI KOMPLEKSI
- T2 TURISTIČKA NASELJA
- T3 AUTO-KAMP
- MN MJEŠOVITA NAMJENA
- SR SPORT I REKREACIJA
- PO DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- OK OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- OIK OBJEKTI IKOTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
- DR DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- ZZ ZAŠTITNE ŠUME
- PJN POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE
- SN POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
- PVO POVRŠINSKE VODE

Na osnovu člana 42 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, bis, 63/18, 80/20, 30/21, 43/23, 73/23 i 73/23-bis) i člana 41 Statuta opštine Bar („Sl. list CG - opštinski propisi", br. 06/17 i 29/18), Skupština opštine Bar, na sjednici održanoj dana 00.00.2018 godine, donijela je

ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
PEČURICE – TURISTIČKI KOMPLEKS

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

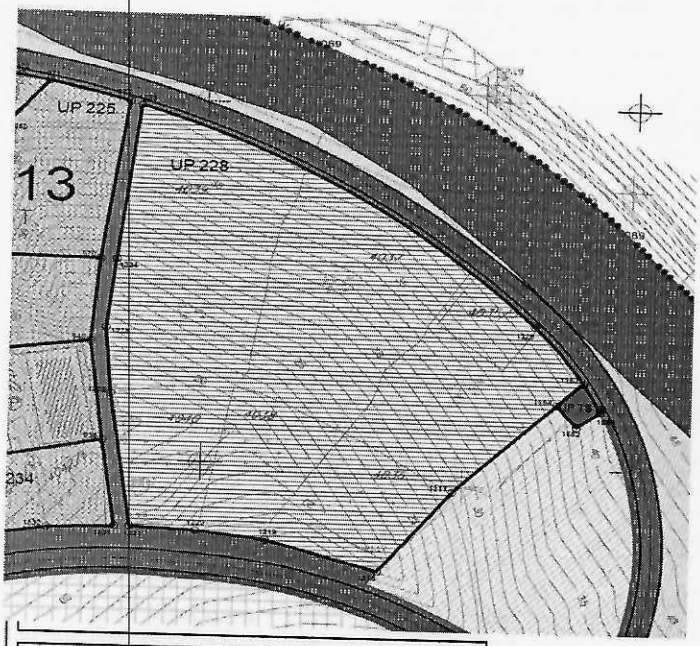
Broj: 00-000
Bar, 00.00.2018 godine

PREDSJEDNIK
Nikola Nikolić

Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

Naziv planskog dokumenta:	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
Korisnik:	OPŠTINA BAR	
Naziv radnog dokumenta:	DUP Pečurice - Turistički kompleks	Datum izrade plana: 2018.
Naziv grafičkog dokumenta:	Plan	Razmjera: 1:1000
Naziv grafičkog priloga:	Plan namjena površina	Broj grafičkog priloga: 07a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: _____
Bar, _____ 2016. godine

PREDSJEDNIK
RADOMIR NOVAKOVIĆ

Detaljni urbanistički plan:

PEČURICE

Turistički kompleks

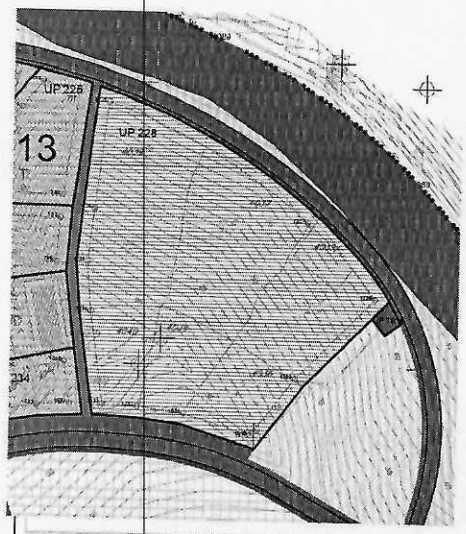
Izradilac plana	ČAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
Nosilac	OPŠTINA BAR	
Naziv planskog dokumenta	DUP Pečurice - Turistički kompleks	Datum izrade plana: 2016.
Naziv grafičkog dokumenta	Plan	Razmjera: 1:1000
Naziv grafičkog priloga	Plan parcelacije	Broj grafičkog priloga: 08a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i izgradnje
13
PODGORICA

Koordinate tačaka UP-a

1217	6595858.39	4651293.40
1218	6595841.35	4651270.85
1219	6595815.29	4651279.05
1220	6595799.29	4651281.15
1221	6595783.96	4651282.00
1222	6595778.95	4651318.20
1223	6595777.56	4651336.27
1224	6595779.69	4651355.35
1225	6595784.82	4651398.42
1226	6595876.81	4651339.33
1563	6595600.57	4653172.42
1564	6595572.19	4653160.80

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
- TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE

OBLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: _____
Bar, _____ godine

PREDSJEDNIK
Radomir Mitrović

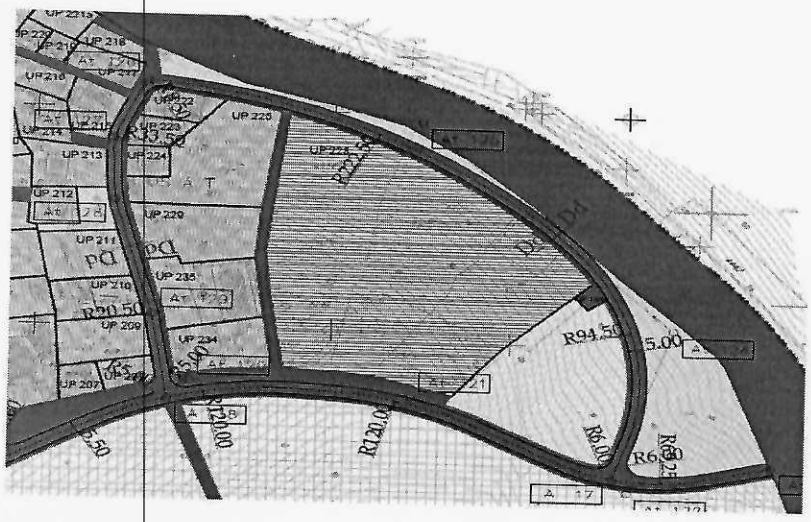
Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

Urbanistički zavod	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
Investitor	OPŠTINA BAR	
Naziv planskog dokumenta	DUP Pečurice - Turistički kompleks	godina izrade plana: 2016.
Naziv crteža dokumenta	Plan	Razmjera: 1:1000
Naziv grafičkog priloga	Plan nivelacije i regulacije	broj grafičkog priloga: 09a

1226	6595788.20	4651393.04
1227	6595858.97	4651351.21
1228	6595883.12	4651324.53
1229	6595855.35	4651296.01
1230	6595839.86	4651275.52
1231	6595816.16	4651282.97
1232	6595799.67	4651285.14
1233	6595787.47	4651285.81
1234	6595782.92	4651318.62
1235	6595781.58	4651336.20
1236	6595783.67	4651354.90

koordinate građevinske linije

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 1 GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- OZNAKA UBRANISTIČKOG BLOKA
- A GRANICA ZONE
- OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- IVIČNJAK
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- A A PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
- TAČKE TANGENTE SAOBRAĆAJNICE

Na osnovu člana 47 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 43/11, 35/13, 39/13, 44/15), člana 47 Statuta Opštine Bar ("Sl. list CG", broj 2/18 - prečišćeni tekst), Skupština Opštine Bar, na _____ sjednici održanoj _____ 2018 godine, donijela je

ODLUKU

O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS"

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: 00-00
Bar: _____ 2018. godine

PREDSJEDNIK
RADOMIR NOVAKOVIĆ

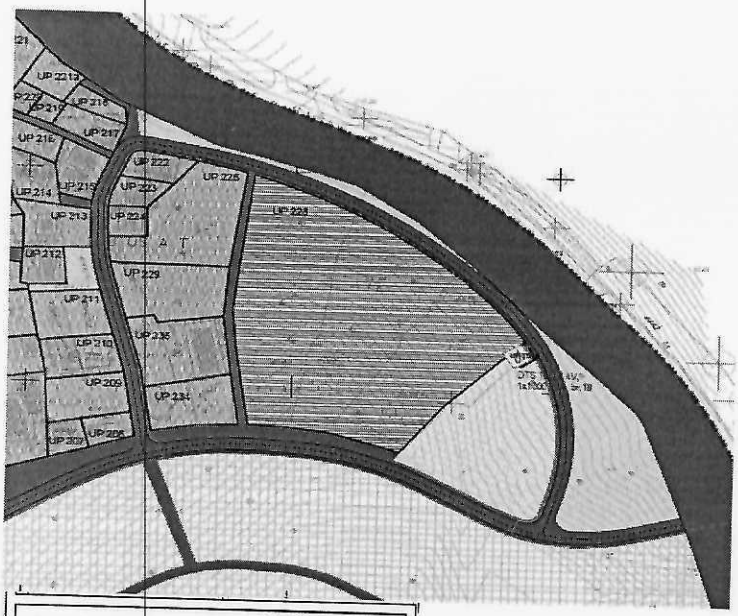
Detaljni urbanistički plan:

PEČURICE

Turistički kompleks

Izradivač rješenja	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
Naručilac	OPŠTINA BAR	
Naziv glavnog dokumenta	DUP Pečurice - Turistički kompleks	godina izrade plana: 2016.
Naziv grafičkog dokumenta	Plan	razmjera: 1:1000
Naziv grafičkog priloga	Plan saobraćajne infrastrukture	broj grafičkog priloga: 10a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO SETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 10kV - PLANIRANI
- TS TRAFOSTANICA
- TS TRAFOSTANICA - PLANIRANA

O D L U K U
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS"

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: 01-[illegible]
Bar, [illegible] 2016. godine

PREDSJEDNIK
RADOMIR NIKEZIĆ

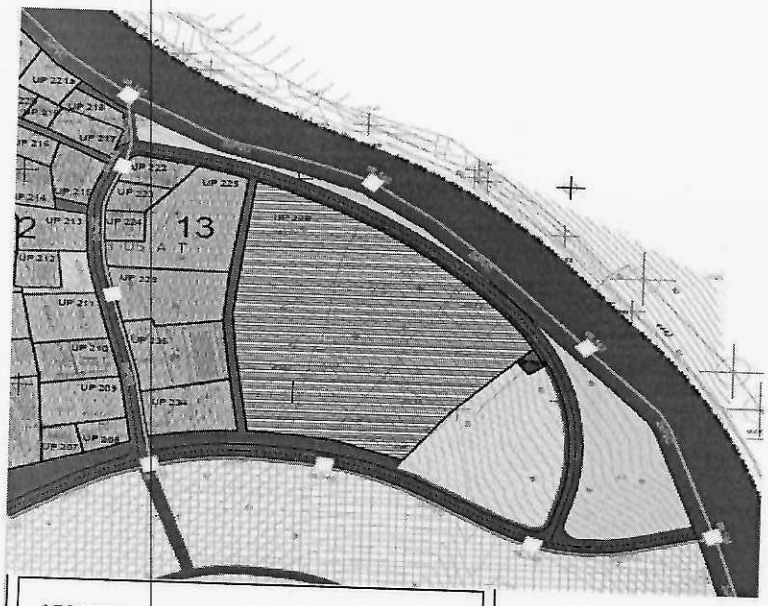
Detaljni urbanistički plan:

PEČURICE

Turistički kompleks

	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
	OPŠTINA BAR	
	DUP Pečurice - Turistički kompleks	2014.
	Plan	1:1000
	Plan elektroenergetske infrastrukture	**11a**

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANO TK OKNO

ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE - TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: _____
Bar: _____ 2016. godine

PREDSJEDNIK
RADOMIR KOMNENIĆ

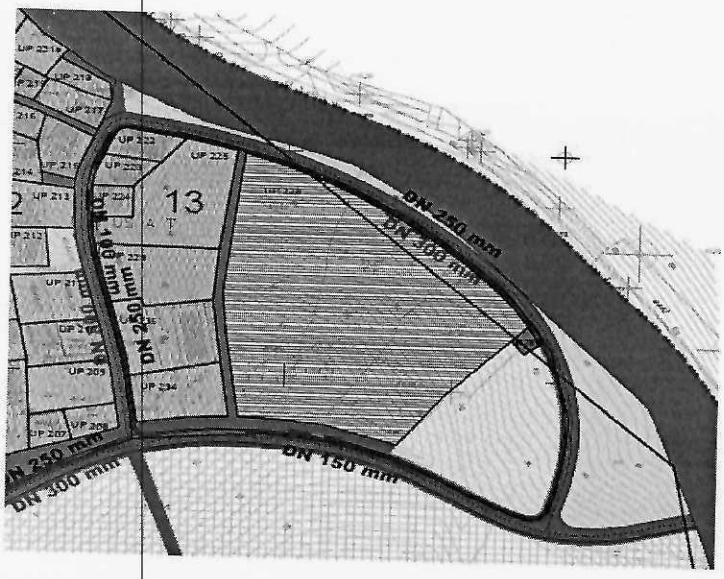
Detaljni urbanistički plan:

PEČURICE

Turistički kompleks

Obrađivač plana	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
Naručilac	OPŠTINA BAR	
Naziv planskog dokumenta	DUP Pečurice - Turistički kompleks	Datum izrade plana: 2016.
Naziv crteža dokumenta	Plan	Razmjera: 1:1000
Naziv podloge planu	Plan elektronske komunikacije	Broj podloge planu: 12a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- PLANIRANI VODOVOD
- VODOVOD VEĆIH RIBA
- IZVALIDACIONI VOD
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- IZVALIDACIONI VOD
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- PLANIRANI REVIZIONI OKNO

Detaljni urbanistički plan:

PEČURICE

Turistički kompleks

	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
	Naručilac:	
	DUP Pečurice - Turistički kompleks	
	Plan:	1:1000
	Plan hidrotehničke infrastrukture	13.a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA

LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP7 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA ZONE
- A OZNAKA ZONE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- GRANICA MORSKOG DOBRA

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

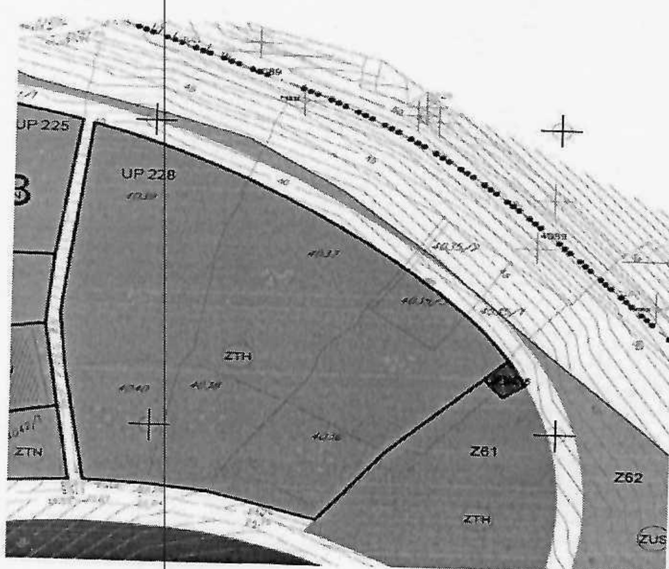
- P PARK
- S SKVER
- ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
- PŠ PARK ŠUMA

POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

- ZTH TURISTIČKI KOMPLEKSI
- ZTN TURISTIČKA NASELJA
- ZK AUTO-KAMP
- SRP SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

- ZAŠTITNI POJASEVI
- ZELENILO INFRASTRUKTURE



[illegible]

ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
«PEČURICE – TURISTIČKI KOMPLEKS»

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: [illegible]
Bar, ________ 2016. godine

PREDSJEDNIK
[illegible]

Detaljni urbanistički plan:
PEČURICE
Turistički kompleks

[illegible]	CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam	
[illegible]	OPŠTINA BAR	
[illegible]	DUP Pečurice - Turistički kompleks	2016.
[illegible]	Plan	1:1000
[illegible]	Plan pejzažnog uređenja	14a

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
13
PODGORICA

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 2751
Bar, 09.05.2025.godine

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 13. 05. 2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-	333/25-	3685	/2	

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu zahtjeva „DESETKA" DOO, iz Berana, shodno vašem aktu, broj 06-333/25-3685/4 od 25.04.2025. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 30.04.2025.godine pod brojem 2751, dostavljamo vam tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za građenje novih objekata turističkog naselja T2 4, na lokaciji urbanističke parcele UP228, Blok 13, zona »C«, koja se sastoji od katastarske parcele broj 4038 KO Kunje i dijelova katastarskih parcela broj 4039, 4040, 4036, 4107/1, 4035/1, 4035/3, i 4037 KO Kunje u zahvatu DUP-a »Pečurice turistički kompleks« opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor:
.....
Alvin Tombarević

Izvršni direktor
.....
Mladen Đuričić

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj:2751
Bar,09.05.2025.godine

Na osnovu zahtjeva „DESETKA" DOO, iz Berana, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/25-3685/4 od 25.04.2025. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 30.04.2025.godine pod brojem 2751, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za građenje novih objekata turističkog naselja T2 4, na lokaciji urbanističke parcele UP228, Blok 13, zona »C«, koja se sastoji od katastarske parcele broj 4038 KO Kunje i dijelova katastarskih parcela broj 4039, 4040, 4036, 4107/1, 4035/1, 4035/3, i 4037 KO Kunje u zahvatu DUP-a »pečurice turistički kompleks« 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 Ø ≥ 50mm potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude h=160cm (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvoda min 60cm. Unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od axb=100x80cm.
2. U slučaju da je predviđena ugradnja vodomjera profila Ø50mm 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 silazak. Poklopac treba da bude kružnog presjeka min dimenzija Ø600mm ili kvadratnog 600x600mm, nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Potrebno je predvidijeti zasebno mjerenje utroška vode za poslovni dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. Za mjerenje isporučenih količina vode za profile priključka 50mm ili veće predvidijeti ugradnju kombinovanog vodomjera sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze klase tačnosti »2«.
6. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je Ø100mm, 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 hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm 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 Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 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 Ø 160mm.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separatni, 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 predvidijeti 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 predvidijeti 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 predvidijeti 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 predvidijeti 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 predvidijeti šahte od poliestera.

b)Postojeće hidrotehničke instalacije

Na predmetnom prostoru ne postoje hidrotehničke instalacije kojim upravlja i koje održava DOO »Vodovod i kanalizacija«- Bar.
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) predvidijeti u skladu sa predmetnim planskim dokumentom- faza hidrotehnika.

d) ***Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija***

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa 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.

Obradio:
PJ Razvoj i projektovanje:
.....
Nenad Lekić

Tehnički direktor:
.....
Tombarević Alvin

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 Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 13. 05. 2025				
Org. jed	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06 -	333/25	- 36	85/3	

Broj: UPI 14-341/25-272/1

Bar, 09.05.2025. 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), 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), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javni put, za potrebe građenja novih objekata turističkog naselja T2 4*, na lokaciji urbanističke parcele UP 228, blok 13, zona „C", u zahvatu DUP-a „Pečurice-turistički kompleks" („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", br. 32/16), koja se sastoji od katastarske parcele broj 4038, KO Kunje i djelova katastarskih parcela broj 4039, 4040, 4036, 4107/1, 4035/1, 4035/3 i 4037, KO Kunje, opština Bar:

1. Predmetna urbanistička parcela nema kontakt sa postojećim opštinskim putevima. Jedina mogućnost priključenja je na DUP-om planiranu saobraćajnicu, oznake poprečnog presjeka „Dd-Dd", koji je moguće realizovati nakon izgradnje predmetne saobraćajnice;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javni put;
3. Širinu kolskog ulaza/izlaza planirati tako da je obezbijeđena prohodnost 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 priključku na javni put projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
10. 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 nj e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj 06-333/25-3685/3 od 25.04.2025. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/25-272 od 05.05.2025. godine, za izdavanje saobraćajnih uslova u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata turističkog naselja T2 4*, na lokaciji urbanističke parcele UP 228, zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks" („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", br. 32/16), opština Bar.

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 Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 13-05-2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	3685/4		

Broj:UPI 14-319/25-273

Bar, 06.05.2025god.

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 ime Do.o. Desetka iz Berana, 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 Nj 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, turističkog naselja T2 4*,na lokaciji urbanističke parcele UP228, Zona C, Blok 13, koja se sastoji od kat. parcela br.4038 KO „Kunje",i djelova kat. parcele br. 4039, 4040, 4036, 4107/1, 4035/1, 4035/3, i 4037 KO Kunje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice -turistički kompleks" (Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 32/16), 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 bioprečistača do izgradnje nedostojeće 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 cemetnim 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 bioprečistač

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

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 14. 05. 2025

Org. jed.	Sed. kljs. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	12	3658	5

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1427/2

Podgorica, 07. 05. 2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-1427/1 od 29. 04. 2025. godine
PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-3685/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata turističkog naselja T2 4*, na lokaciji urbanističke parcele UP228, Zone C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pečurice-turistički kompleks", (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br. 32/16), opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru doo „DESETKA BERANE" iz Berana, 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 II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelske komplekse van urbanih sredina, kao i njihove prateće sadržaje", redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta namjene turističko naselje, smatramo da je **neophodno da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.**

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Crna Gora AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE PODGORICA

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

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