



Број: 04-332/26-5772/14

Подгорица, 08.07.2026. године

Сеферовић Аднан

БАР

Достављају се урбанистичко-технички услови, број 04-332/26-5772/14 од 08.07.2026. године, за израду техничке документације за грађенје новог објекта у оквиру површина за мјешовите намјене на УП 57, зона Б, подзона Б1, блок 5, која се састоји од дјелова катастарских парцела бр: 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 и 3051/2 КО Добра Вода, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Велики Пијесак“ у општини Бар („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, бр. 115/20).

МИНИСТАР

Славон Радновић



Достављено:

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

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала

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

Обрадила

Станиславка Никчевић, самостална савјетница 1

Broj: 04-332/26-5772/14
Podgorica, 08.07.2026. године



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Seferović Adnana, izdaje:

1. **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**
za izradu tehničke dokumentacije

2. za građenje novog objekta u okviru površina za mješovitu namjenu na urbanističkoj parceli UP 57, zona B, podzona B1, blok 5, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela br: 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 KO Dobra Voda, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“) broj 115/20), Opština Bar.

3. **PODNOŠILAC ZAHTEVA:** **SEFEROVIĆ ADNAN iz Bara**

4. **POSTOJEĆE STANJE**

Katastarske parcele br. 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 KO Dobra Voda nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“ u Baru.

PLAN:

Prema grafičkom prilogu br. 6 – *Analiza postojećeg stanja*, predmetna lokacija je neizgrađena.

5. **PLANIRANO STANJE**

5.1 **Namjena parcele odnosno lokacije**

Predmetna lokacija **UP 57, zona B, podzona B1, blok 5** se prema grafičkom prilogu list broj 8 „*Namjena površina*“ nalazi na površinama za mješovitu namjenu.

Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u zoni B, podzona B1, blok 5

Broj urbanističk parcele UP	Površina urbanističk e parcele	Površina prizemlja	Spratnost objekta	Indeks zauzetost i	Indeks izgrađenost	Status parcele
57	2482	993	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađen parcela

Mješovite namjene su površine namijenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za

	upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.																																																																											
5.2	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 57, zona B, podzona B1, blok 5, sastoji se od dijelova kat. parcela br: 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 KO Dobra Voda, u zahvatu DUP-a „Veliki pijesak“, Opština Bar. Urbanističke parcele u zahvatu plana su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, tj. karakterističnim tačkama preloma urbanističkih parcela. Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele UP 57, zona B, podzona B1, blok 5 <table><tr><th>BR.</th><th>Y</th><th>X</th></tr><tr><td>216</td><td>6595229.87</td><td>4655576.13</td></tr><tr><td>217</td><td>6595231.61</td><td>4655574.13</td></tr><tr><td>218</td><td>6595230.77</td><td>4655553.04</td></tr><tr><td>219</td><td>6595225.71</td><td>4655537.20</td></tr><tr><td>220</td><td>6595227.88</td><td>4655523.59</td></tr><tr><td>221</td><td>6595229.18</td><td>4655505.72</td></tr><tr><td>222</td><td>6595210.35</td><td>4655504.18</td></tr><tr><td>223</td><td>6595210.73</td><td>4655509.18</td></tr><tr><td>224</td><td>6595205.36</td><td>4655503.77</td></tr><tr><td>225</td><td>6595205.87</td><td>4655509.23</td></tr><tr><td>226</td><td>6595210.94</td><td>4655563.49</td></tr><tr><td>227</td><td>6595215.85</td><td>4655572.69</td></tr><tr><td>228</td><td>6595229.91</td><td>4655494.84</td></tr><tr><td>229</td><td>6595230.94</td><td>4655487.29</td></tr><tr><td>230</td><td>6595242.35</td><td>4655489.34</td></tr><tr><td>231</td><td>6595259.39</td><td>4655491.83</td></tr><tr><td>232</td><td>6595265.80</td><td>4655491.36</td></tr><tr><td>233</td><td>6595271.98</td><td>4655491.91</td></tr><tr><td>234</td><td>6595271.91</td><td>4655509.71</td></tr><tr><td>235</td><td>6595268.80</td><td>4655518.00</td></tr><tr><td>236</td><td>6595251.51</td><td>4655548.91</td></tr><tr><td>237</td><td>6595237.47</td><td>4655566.97</td></tr><tr><td>238</td><td>6595231.45</td><td>4655561.60</td></tr><tr><td>239</td><td>6595271.98</td><td>4655491.91</td></tr></table> Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za izdavanje građevinske dozvole.	BR.	Y	X	216	6595229.87	4655576.13	217	6595231.61	4655574.13	218	6595230.77	4655553.04	219	6595225.71	4655537.20	220	6595227.88	4655523.59	221	6595229.18	4655505.72	222	6595210.35	4655504.18	223	6595210.73	4655509.18	224	6595205.36	4655503.77	225	6595205.87	4655509.23	226	6595210.94	4655563.49	227	6595215.85	4655572.69	228	6595229.91	4655494.84	229	6595230.94	4655487.29	230	6595242.35	4655489.34	231	6595259.39	4655491.83	232	6595265.80	4655491.36	233	6595271.98	4655491.91	234	6595271.91	4655509.71	235	6595268.80	4655518.00	236	6595251.51	4655548.91	237	6595237.47	4655566.97	238	6595231.45	4655561.60	239	6595271.98	4655491.91
BR.	Y	X																																																																										
216	6595229.87	4655576.13																																																																										
217	6595231.61	4655574.13																																																																										
218	6595230.77	4655553.04																																																																										
219	6595225.71	4655537.20																																																																										
220	6595227.88	4655523.59																																																																										
221	6595229.18	4655505.72																																																																										
222	6595210.35	4655504.18																																																																										
223	6595210.73	4655509.18																																																																										
224	6595205.36	4655503.77																																																																										
225	6595205.87	4655509.23																																																																										
226	6595210.94	4655563.49																																																																										
227	6595215.85	4655572.69																																																																										
228	6595229.91	4655494.84																																																																										
229	6595230.94	4655487.29																																																																										
230	6595242.35	4655489.34																																																																										
231	6595259.39	4655491.83																																																																										
232	6595265.80	4655491.36																																																																										
233	6595271.98	4655491.91																																																																										
234	6595271.91	4655509.71																																																																										
235	6595268.80	4655518.00																																																																										
236	6595251.51	4655548.91																																																																										
237	6595237.47	4655566.97																																																																										
238	6595231.45	4655561.60																																																																										
239	6595271.98	4655491.91																																																																										

	Zone urbanističkih parcela predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim prilogima. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 84/26), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
5.3	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovinu saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća. Građevinska linija prikazana na grafičkim prilogima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta. Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Spratnost objekata data je kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi. Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima". Smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine („Sl.list CG“, br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl. list CG“, br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Za terene nagiba preko 20 % broj suterenskih etaža nije ograničen u mjeri u kojoj to geomehanička svojstva terena dozvoljavaju, koja, obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogućava postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren. Ovo se posebno odnosi za zone koje su kontaktne zona Morskog dobra.

Opšti uslovi za izgradnju objekata

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;
- udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2.5 m
 - slobodnostojeći objekti – 2.5 m;
 - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2.5 m prema slobodnom dijelu parcele;
 - izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenusaglasnost korisnika susjedne parcele;
- kota prizemlja za stambene objekte je max. 1.0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- krovove raditi kose ili ravne ili ozelenjene kod etaža povučenih po terenu;
- 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 ispitivanjima terena;
- izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata.

Planskim rješenjem je data mogućnost izgradnje novih stambenih objekata. Novi objekti stanovanja i mješovite namjene su planirani u okviru planskih podzona kao interpolacija na površinama iste namjene.

U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).

Za objekte koji svojom oblikovnom materijalizacijom neprimjereni prirodnom okruženju, predlaže se vizuelna sanacija koja će se sprovoditi detaljnim smjernicama datim u ovom planu.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama izneposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, uz primjenu materijala primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

Urbanističko tehnički uslovi za planirane objekte Stambeni objekti

Na novim formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Objekti se mogu planirati kao slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks.
- Namjena objekta je stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu.
- Indeks izgrađenosti max. 1,8.
- Maksimalna spratnost 5 nadzemnih etaža.
- Izuzetak, zbog konfiguracije terena cijelog naselja i velike visinske razlike kote magistralnog puta i samog dijela uz more, a imajući u vidu već izvedenu spratnost većina objekata, za objekte uz more i objekte uz regulisani potok, spratnost je do visine već izvedenih objekata, tj. 6 nadzemnih etaža.
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m (slobodnostojeći objekti - 2,5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu - 2,5 m prema slobodnom dijelu parcele); izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjtljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.
- Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli ukoliko se može planirati udruživanje - u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj) ili na javnom parking prostoru.
- Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje.
- Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.

Nadzemne etaže, bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.

U tabelama prikazani su parametri za nove, tj. novoplanirane urbanističke parcele koje su nastale udruživanjem pojedinih parcela; neizgrađene urbanističke parcele, kao i one urbanističke parcele na kojima se, u skladu sa parametrima ovog plana, može graditi, rekonstruisati, dograditi ili nadgraditi objekat.

	Na grafičkim prilogima su dati parametri za sve urbanističke parcele. Prosječna veličina stanova za stanovanje je 100 m², a prosječna veličina poslovnih prostora 75 m². Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 84/26); Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 66/23, 113/23 i 12/24).
6.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) 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). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. 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 br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.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“, br.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)

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

- **Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, broj 13-UIP-236/26-12294/2 od 01.06.2026. godine.**

Mjere zaštite na radu

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

Smjernice za sprečavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima sesprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko-tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br.13/07, 05/08, 06/09, 02/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/93).

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Planskim rješenjem predviđeno je:

- sprečavanje zagađivanja tla, mora, vodotokova i podzemnih voda;

- kapacitet vodovodne mreže i hidranti prema potrebama protivpožarne zaštite;
- odgovarajući sistem vodosnabdijevanja pijaćom i tehničkom vodom;
- zaštita od površinskih voda preko kanalizacionog sistema, dimenzionisanog da odgovara pojavi mjerodavne kiše;
- izrada planova zaštitnih mjera od elementarnih nepogoda i akcidentnih stanja za sve važnije hidrotehničke i druge objekte;
- povećanje učešća uređenih zelenih površina u cilju unapređenja estetskih vrijednosti lokacije, zaštite od svih oblika nestabilnosti i erodibilnosti zemljišta, optimalnog korišćenja slobodnog zemljišta, biološke i ekološke ravnoteže sredine;
- obezbjeđivanje ujednačenog prostornog i funkcionalnog razvoja i usmjeravanjena autonomnost pojedinih funkcionalnih cjelina;
- za uslove mikrolokacija, rastojanja objekata ne smiju biti manja od najnižih kriterijuma za očekivane efekte (rušenje, požar).

Uslovi i mere za zaštitu od zemljotresa:

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“, br.39/64).

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.

Klimatske karakteristike

Područje Bara, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C , a manja od 18°C . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C .

Vjetar

Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazdušnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova. Na osnovu obrade podataka o brzini i pravcu vjetra za period 1981-2010 godine sa meterološke stanice u Baru, dobijena je klimatološka ruža vjetrova. Na osnovu ove ruže vjetrova može se zaključiti da najveću čestinu javljanja imaju vjetrovi iz pravca sjeveroistok (NE) 33 %.

Temperatura vazduha

	Godišnji hod srednje temperature vazduha za područje Bara karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od 8.8°C i najvišom u julu od 24.5°C odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16.1°C. Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 13°C u januaru do 29.1°C u julu i avgustu. Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 5°C u januaru i februaru do 19.7°C u avgustu. <i>Relativna vlažnost vazduha</i> Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 62 % u julu do 72 % u oktobru. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68 %. <i>Količina padavina</i> Režim padavina na području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (decembar 169.6 lit/m²) i minimumom u julu (29.9 lit/m²). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1312.7 lit/m². Prosječan broj dana sa padavinama na godišnjem nivou je 113 dana. Najmanje dana sa padavinama ima u julu, prosječno 4 a najviše u decembru, prosječno 14. <i>Broj sati sijanja sunca (osunčavanje)</i> Na području Bara prosječno godišnje ima 2570 sati sijanja sunca. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, prosječno 111, kada je i obdanica najkraća, a najviše u julu 352. <i>Oblačnost</i> Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Bara je 4 desetine pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6 desetina, a najmanja u julu i avgustu 2 desetine.
7.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Mjere zaštite prirode Shodno članu 10 Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG“, br. 54/16) mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i godišnji programi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet. Osim sprovođenja mjera na ovaj način, a shodno članu 14 Zakona o zaštiti prirode mjere zaštite u praksi se sprovode kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara. Da bi se sprječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta.

	Pri realizaciji planskih rješenja, a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine. Mjere koje se odnose na čvrsti otpad Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o upravljanju otpadom iz („Sl. list CG”, br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. Probleme komunalnog i eventualno opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta. Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG”, br. 50/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, br. 64/11 i 39/16), kao i Pravilnikom o kvalitetu 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 CG”, br. 56/19). Takođe, za cijeli planski prostor neophodne su i redovne administrativne mjere (učešće ekološke inspekcije), kao i ostale nadležne inspekcije (građevinska inspekcija, inspekcija zaštite na radu, komunalna inspekcija i dr.), kao i sprovođenje monitoringa. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG”, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1559/2 od 28.05.2026. godine.
8.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom. Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura. Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja. Shodno grafičkom prilogu list broj 14 „Pejzažna arhitektura”, predmetna urbanistička parcela UP 57, ZONA B, PODZONA B1, BLOK 5, planirana je za zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO).

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – Olea europaea)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu

Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)

U okviru površina mješovite namjene planirana je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i turističkih objekata (hoteli).

Zelene površine rješavati na principima parkovskog uređenja sa kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvenasto-žbunastim grupacijama, sjenovitim mjestima sa klupama za miran odmor odraslih, dječijim igralištima i šetnim stazama. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata kao i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba.

- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30 cm
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane
- Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: visina sadnica min. 2,50-3,00 m, obim stabla na visini od 1m min. 12-14 cm
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu zelenih površina

- Za objekte parterne arhitekture preporučuje se upotreba autohtonih prirodnih materijala (kamen, drvo, šljunak i td.)
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Uslovi za uređenje:

- minimalni procenat zelenila objekte hotela iznosi 20%
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticajan na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- dio zelene površine oko objekata treba da bude pokriven travnjakom sa pojedinačnim primjercima i manjim grupama drveća, dekorativno-cvjetnog žbunja i perena
- visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m)
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati intezivne "zelene krovove"
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti
- drvorede predvidjeti između regulacione i građevinske linije u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- unutar bloka predvidjeti sistem popločanih pješačkih staza, platoe i trgove za miran odmor i okupljanje kao i mjesta za igru djece sa atestiranim spravama i mekim zastorima
- duž glavnih pješačkih staza, parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- duž staza i stepeništa predvidjeti pergole sa puzavicama
- radi provjetravanja bloka obezbijediti slobodne međuprostore u zelenilu u vidu travnih površina
- predvidjeti ozelenjavanje prostora oko "niša" za kontejnere
- sprovesti sanitarno-higijenske uzgojne mjere postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, potkresivanje i sl.)
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavlju Infrastruktura.

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

Urbanističke parcele u zoni zahvata DUP-a urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:

- popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

	Slobodne površine objekata rješavati na način da se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju. Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele. Dozvoljeno je ograđivanje parcela prema ulici zelenom živicom, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina ograde 1,5 m, a visina sokle 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. U zavisnosti od namjene parcele, kao i prostorne mogućnosti urbanističke parcele, na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći (prilazi, parkinzi, bazeni, dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) i koji ne ulaze u obračun indeksa. Predlog biljnih vrsta za pejzažno uređenje Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi: u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima koristiti kako autohtone tako i alohtone vrste otporne na uslove sredine. Ne primjenjivati invazivne vrste. Sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom. Opšti prijedlog sadnog materijala: <i>a/ Autohtone vrste:</i> Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Olea europaea, Quercus pubescens, Ceratonia siliqua, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Colutea arborescens, Myrtus communis, i dr. <i>b/ Alohtone vrste:</i> Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Nerium oleander, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove,

	dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
10.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 41/25). Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202. Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
11.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parcelama, pored objekata stanovanja, mogu se graditi ili postavljati pomoćni objekti, u funkciji osnovne namjene, spratnosti P i ukupne bruto površine do 30 m ² , i ukoliko na parceli nije prekoračen indeks zauzetosti. Odobrenja za izgradnju ovih objekata je u skladu sa opštinskom Odlukom o postavljanju i izgradnji pomoćnih objekata. Takođe, mogu se posebno legalizovati, ukoliko je objekat stanovanja legalan.
12.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13.	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, 84/18, 84/24).
14.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika. Fazna izgradnja za buduće objekte se može prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.
15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

15.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu 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 Prema grafičkom prilogu broj list broj 11 – <i>Elektroenergetika</i> i prema uslovima nadležnog organa. -Akt ovog ministarstva upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu DOO Podgorica, broj 04-332/26-5772/7 od 15.05.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
15.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu list broj 12 – <i>Hidrotehničke instalacije</i> i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća. - Akt ovog ministarstva upućen „Vodovod i kanalizacija“ DOO Bar, broj 04-332/26-5772/7 od 15.05.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
15.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Projektna dokumentacija za svaki novi objekat sadrži uređenje terena, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd). Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga. Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine. Prema grafičkom prilogu list broj 10 – <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa. - Akt Uprave za saobraćaj o utvrđivanju saobraćajno tehničkih uslova broj 03/01-6261/2 od 01.06.2026. godine;
15.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione 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 infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) 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:// ekip.me/page/elektronik-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br.13 - <i>Elektronske telekomunikacije</i>.
16.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Morfološke karakteristike Plansko područje obuhvata dio Rta i uvale Meret, niže djelove istoimenog uzvišenja.Najviša tačka u obuhvatu je u istočnom dijelu, i iznosi 28 mnv, odakle teren pada upravcu sjevera i zapada. Nadmorska visina kontinuirano se povećava prema istoku, dok se u pravcu juga visina neznatno povećava i zatim pada prema moru. Nagib terena jeoko 17%, što plansko područje svrstava u morfološki povoljna za izgradnju. Ka kontinentu od planskog područja na manje strmim terenima formirana su naselja,dok su iznad naselja strme padine planinskog zaleđa sa najvišim vrhom Rumije na 1595mnv. Ovakva konfiguracija terena utiče na miješanje kontinentalnih i maritimnih uticaja, avremenske prilike su znatno različite na pojedinim terenima iznad mora, zavisno odnadmorske visine. U konfiguraciji ovog dijela morske obale veći dio pripada kamenitim obalama, koje sukrajnji djelovi antiklinalnih masa koje zalaze u Jadransko more, koje nijesu nepogodneza sunčanje i kupanje. Niz manjih rtova i uvala između njih predstavljaju obalukarakterističnu za ovaj dio Crnogorskog primorja i Jadrana. Svojim oblicima, veličinom, sastavom, strukturom slojeva, bojom stijene, daju ovimpredjelima posebnu estetsku vrednost, i ako bi se učinili pristupačnim, bili bi izuzetnividikovci. Sa klifovima se naizmjenično smjenjuju pribrežne terase nastale radom talasau otpornim stijenama i obično pokrivene pijeskom i šljunkom. Plaže u kontaktu planskogpodručja su slične ostalim na crnogorskom primorju: po sastavu i tipu pjeskovite,šljunkovite i kamenite, dok je obala u cjelini različitog oblika i pristupačnosti, što je uslovljeno vrstom stijena, tektonikom terena, radom rečne erozije i morske abrazije.Pjeskovite i šljunkovite plaže sačinjavaju kvarcni pijesak i

	šljunak, u čiji sastav ulaze još i glinovite čestice i sastojci eruptivnih stijena (gabro, serpentin, peridotit, dijabaz i druge). Seizmičnost područja Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljeni su podaci i smjernice odstrane Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore. Područje obuhvata Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, pripada ograničenom prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).												
17.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA												
	/												
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 57, ZONA B, PODZONA1, BLOK 5</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>2482 m²</td></tr> <tr> <td>Indeks zauzetosti</td><td>0.40</td></tr> <tr> <td>Indeks izgrađenosti</td><td>1.80</td></tr> <tr> <td>Površ na prizemlja</td><td>993 m²</td></tr> <tr> <td>Spratnost objekta</td><td>5 nadzemnih etaža</td></tr> </table> <u>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</u> Parkiranje: Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz PPPN za obalno područje, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima". Ukoliko se više UP udružuje i realizuju kao jedinstveni kompleks, moguće je parkiranje rješavati za kompleks u cjelini u okviru jedne UP (izgradnja garaže (podzemne i/ili nadzemne) i/ili površinski parkinzi, a prema normativima iz ovog Plana). Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.	Oznaka urbanističke parcele	UP 57, ZONA B, PODZONA1, BLOK 5	Površina urbanističke parcele	2482 m ²	Indeks zauzetosti	0.40	Indeks izgrađenosti	1.80	Površ na prizemlja	993 m ²	Spratnost objekta	5 nadzemnih etaža
Oznaka urbanističke parcele	UP 57, ZONA B, PODZONA1, BLOK 5												
Površina urbanističke parcele	2482 m ²												
Indeks zauzetosti	0.40												
Indeks izgrađenosti	1.80												
Površ na prizemlja	993 m ²												
Spratnost objekta	5 nadzemnih etaža												

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min. 0.5 m).
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće.
- Na većim parkinzima sprovoditi mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasadi adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž.
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička - sa autoliftovima), podzemna i/ili nadzemna) u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti.
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvidjeti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini, ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisi od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz.
- U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji).

Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz (ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu.

- Pješačka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama garaže.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG”, br. 13/07 i 32/11)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slično).

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m ² BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m ² BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m ² BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m ² BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m ² BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m ² BRGP

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor. U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m. Primijeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

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 (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljen-dioksida.

Planirati energetske efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih izvora energije.

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

19.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
-----	---	--

20.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Stanislavka Nikčević <i>SP</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
21.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević <i>M. Izgarević Pavičević</i>
22.	PRILOZI:	
	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta, -Kopija plana i List nepokretnosti dobijeni od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1559/2 od 28.05.2026. godine. - Akt Uprave za saobraćaj o utvrđivanju saobraćajno tehničkih uslova broj 03/01-6261/2 od 01.06.2026. godine; -Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, broj 13-UIP-236/26-12294/2 od 01.06.2026. godine.	



LEGENDA

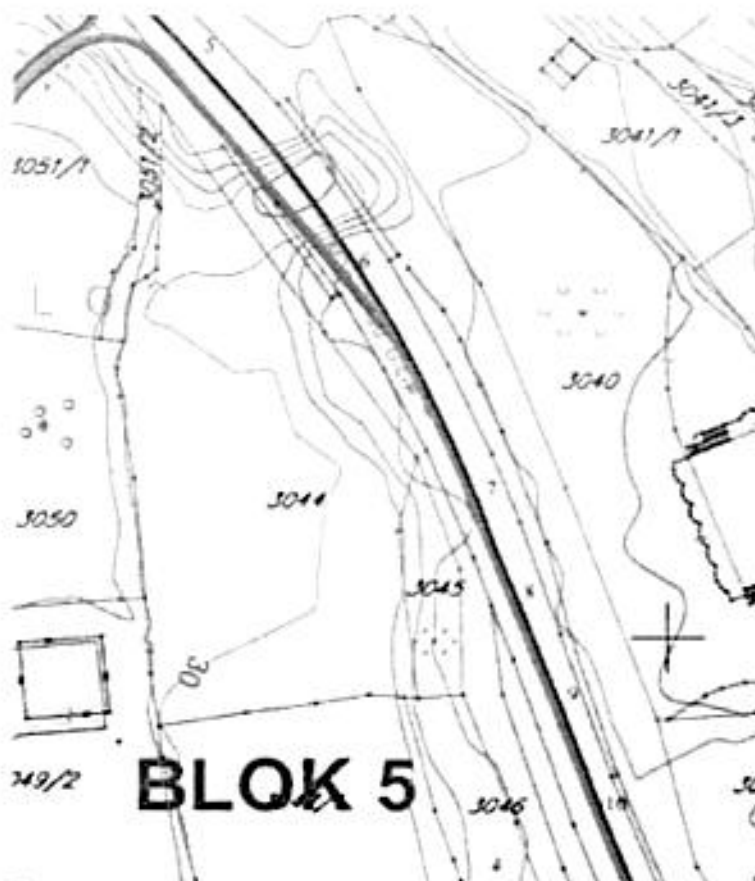
- granica katastarske opštine
- 1, 8, 13 karakteristične tačke granice katastarske opštine



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Postojeće stanje
TOPOGRAFSKO KATASTARSKA
PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

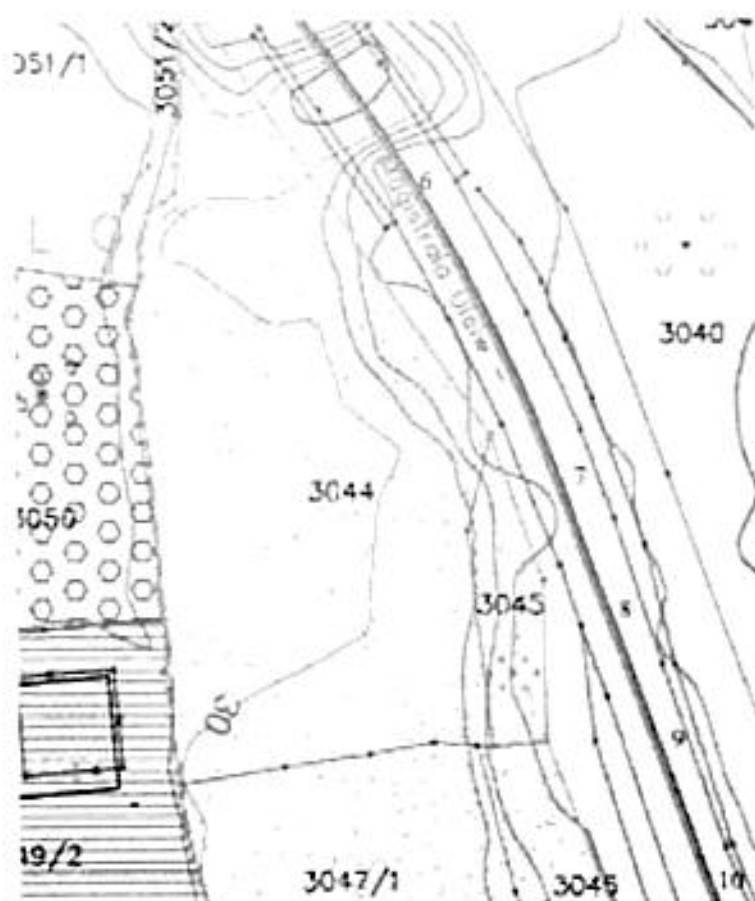
Uredništvo	Opština opštine
VLADA CRNE GORE	
Opština	Asocijacija
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	M 1:1000
	Proj. lista
	Podgorica, May 10, 20



LEGENDA	
—	granica zahvata DUP-a
1, 8, 13	karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
—	granica mjesnog područja
A, B	odnos
A1, B2	odnos
—	puta (od 1)
—	puta (od 8)
—	puta (od 11)
—	puta (od 12)
—	puta (od 13)
—	puta (od 14)
—	puta (od 15)
—	puta (od 16)
—	puta (od 17)
—	puta (od 18)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"	
Planirano stanje	
PODJELA PROSTORA DUP-A • ZONIRANJE •	
Izrađitelj	Gradska uprava
VLADA CRNE GORE	
Odobrio	Skupština
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	M 1:1000
	05





LEGENDA

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

LEGENDA

- granična linija DUF-a
- izmeđuostavna linija granične linije DUF-a
- granična linija izvanjske zone
- granična linija zone A
- granična linija zone B
- linija posredovanih objekata
- posredovani objekti
- granična linija posredovanih objekata

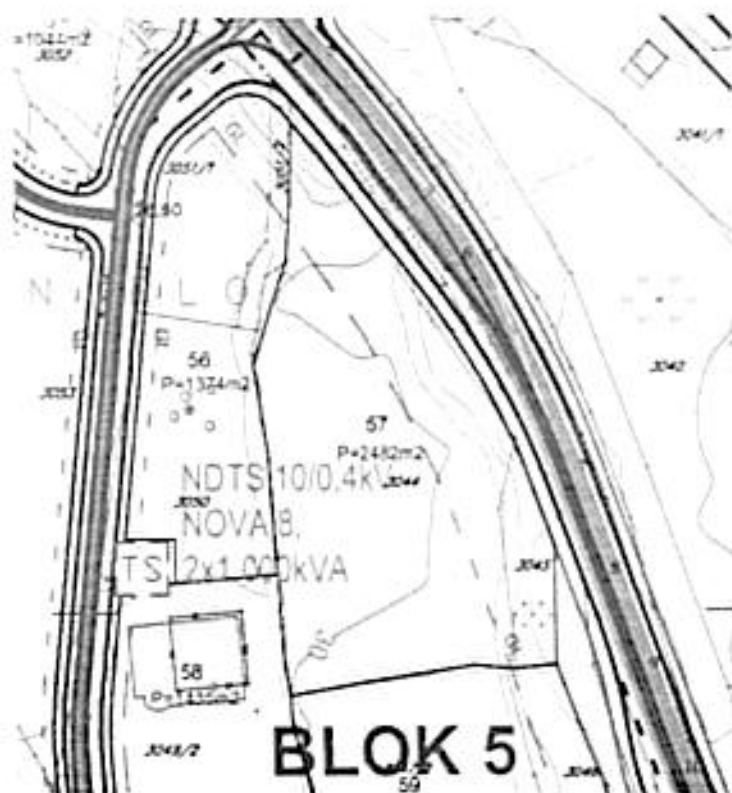
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Postojeće stanje

NAMJENA POVRŠINA I NAČIN KORIŠĆENJA

Ime i prezime	Ime i prezime
VLADA CRNE GORE	
Državljanin	Državljanin
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA	
	07





	postrojenje napajanje 10 kV Dv prema TB 35113 kV Veliki Pjesak statističko planirana staja putari
LEGENDA	
	granica zahvata DUP-a karakteristične tačke granice zahvata DUP-a granica morfološke celine izdvajanje urbanističke parцеле površinske urbanističke parцеле građevinske linije regulacione linije postrojenje objekti uređeno zelenilo uređeno vodostaj
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PJESAK"	
Planirano stanje PARCELACIJA I REGULACIJA	
Izradio: VLADA CRNE GORE	Četvrti opštine
Obradio: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	Reper N 1.1000 Skala 09





LEGENDA

	granica zahvata DUP-a
1, 8, 13	karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
	granica morskog dobra
	granica urbanističke parcele
	postojeći nadzemni 10 kV DV prema TS 35/10 kV Veliki Pjesak
	izletničko planinarska staza
	prilazi
	saobraćajnice
	porfina za mrežnu napajanje
	porfina za uređeno zemljište
	porfina za saobraćajni signal
	porfina regulacionog pojasa

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje

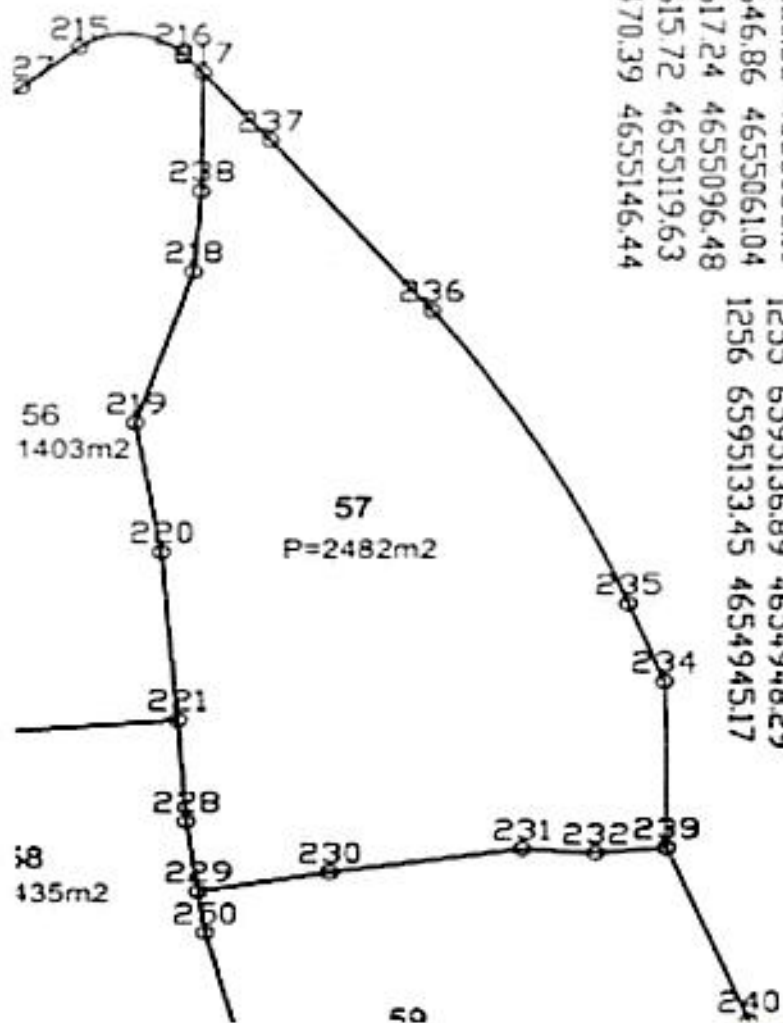
NAMJENA POVRŠINA

Investitor	Oznaka kjeverske
VLADA CRNE GORE	
Obradivač	Skala
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	08



35686.64 4655001.74
 35650.56 4655038.10
 35646.86 4655061.04
 35617.24 4655096.48
 35615.72 4655119.63
 35470.39 4655146.44

1254 6595142.71 4654952.91
 1255 6595136.89 4654948.29
 1256 6595133.45 4654945.17



BR.	Y	X
216	6595229.87	4655576.13
217	6595231.61	4655574.13
218	6595230.77	4655553.04
219	6595225.71	4655537.20
220	6595227.88	4655523.59
221	6595229.18	4655505.72
222	6595210.35	4655504.18
223	6595210.73	4655509.18
224	6595205.36	4655503.77
225	6595205.87	4655509.23
226	6595210.94	4655563.49
227	6595215.85	4655572.69
228	6595229.91	4655494.84
229	6595230.94	4655487.29
230	6595242.35	4655489.34
231	6595259.39	4655491.83
232	6595265.80	4655491.36
233	6595271.98	4655491.91
234	6595271.91	4655509.71
235	6595268.80	4655518.00
236	6595251.51	4655548.91
237	6595237.47	4655566.97
238	6595231.45	4655561.60
239	6595271.98	4655491.91

LEGENDA	
	granica države OUP-a
	granica urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"	
Planirano stanje	
PRELOMNE TAČKE URBANISTIČKIH PARCELA	
Investitor	Gradska uprava
VLADA CRNE GORE	
Osmašivac	Skupina
MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA	M 1:1000
	09a





LEGENDA  gradsko područje  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom  gradsko područje sa zelenom površinom	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"	
Planirano stanje SAOBRAĆAJ	
Investitor VLADA CRNE GORE	Orijentacija 
Obrađivači MINISTARSTVO DOBRNOG RAZVOJA I TURIZMA	Razmera 1 : 1000 Broj lista 10

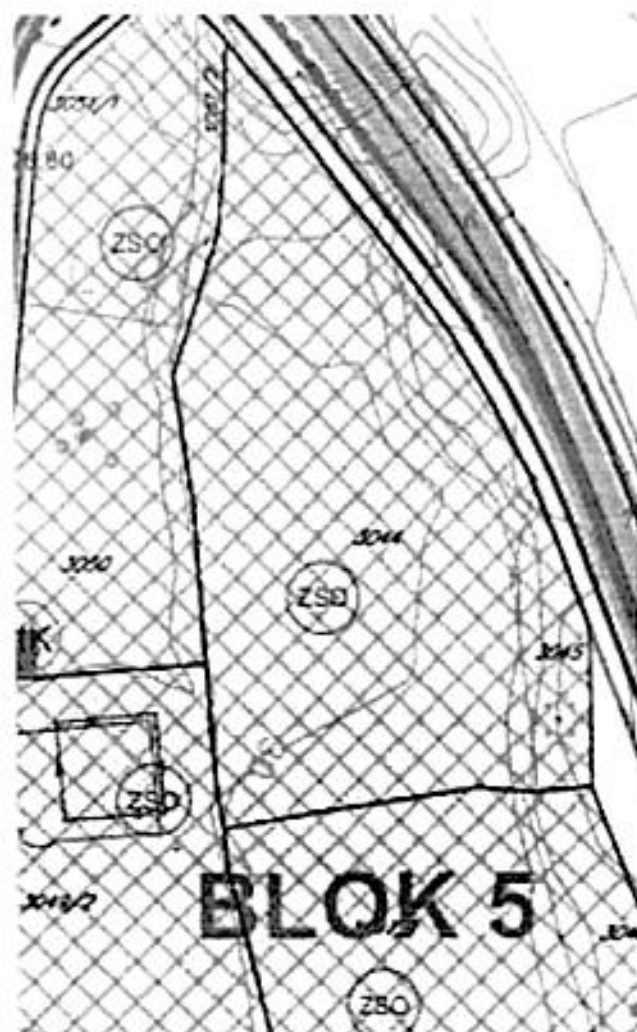




LEGENDA:	
	granica zahvata DUP-a
	1, 8, 13 karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
	granica morskog dobra
	12, 15, 18 oznaka urbanističke parcele
	14, 16, 17 površina urbanističke parcele
	2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 građevinska linija
	regulaciona linija
	postojeći objekti
	uređeno zelenilo
	uređeni vodotoci

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"	
Planirano stanje HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE	
Investitor	Osnak i sjever
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	Skaliranje
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	1:1000
	12





POVRŠINE IZ PEJZAŽNOG (PEJZAŽNE) - P2

Površine iz pejažnog uređenja zone tempore P21

PEJZAŽNO IZ ODRŽAVANJE

P21

P21

UREĐENJE ZELENILU - DRVOVECI

Površine iz pejažnog uređenja ograničene tempore P22

P22

ZELENILU IZ ODRŽAVANJE (ZELENILU IZ ODRŽAVANJE)

P22

ZELENILU IZ ODRŽAVANJE (ZELENILU IZ ODRŽAVANJE)

Površine iz pejažnog uređenja specijalne tempore P23

P23

ZASTITNI POJAS

P23

ZELENILU INFRASTRUKTURA

LEGENDA

- granica zaštitna DUP-a
- karakternistična linija granice zaštitna DUP-a
- granica morskog dobara
- granica urbanističke parцеле
- prečeci nadzemni 10 kV OV
- prema TS 35/10 kV Veliki Pijesak
- ulazni dio prijemnika staja
- priredi
- vodoravne linije
- priredi i upravljanje

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje

PEJZAŽNA ARHITEKTURA





Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje



Broj: 13-UP1-236/26-12294/2

22. 06. 2026
04-332/26 5222/10

Podgorica, 01.06.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-5772/6 od 15.05.2026. godine izavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/26-12294/2 dana: 25.05.2026. godine, u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za nježovitu namjenu, na urbanističkoj parceli UP 57 zona B, podzona B1, blok 5/, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj: 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 K.O. Dubra Voda, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", Opština Bar, po podnosiocu zahtjeva Seferović Adnan., Broj: 13-UP1-236/26-12294/2 od 01.06.2026. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR



Seferović Adnan

Adresa: Jovana Cvijevića 89
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +381 20 431-600
www.mip.gov.me



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-333.36-57726 od 15.05.2026. godine (zavedenom u crnu službeni poslovanje 24.05.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za mješovitu namjenu, na urbanističkoj parceli: (P 5" zona B, podzona B1, blok 3, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj: 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3361/2 K.O. Dubov Voda u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", Opština Bar, po podnosiocu zahtjeva Seferović Adnan. Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 144. stav 2. Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85. i 89. Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), člana 13a. Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18. Zakona o npravnim postupcima ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

MIŠLJENJE

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

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet i pretakanje, isporuka i otpad - **OPASNIH MATERIJALA** (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima - **DRUGIM MEDIJIMA** (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektoničkim, Građevinskim sa ViK-om, Elektrotehničkim (IS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **IZRADIN - PROJEKAT ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), - Pravilnikom o tehničkim normativima za uređenje za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SRJ", br. 38/89), - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju uređenja naponskih nadzemnih vodova samonosjećim katkovskim naponom ("Sl. list SRJ", br. 20/92), - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 100 kV ("Sl. list SRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), - Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SRJ", br. 53/88 i 34/88 i ispr., ("Sl. list SRJ", br. 28/95). Projektant je dužan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije poziva na standarde koji se primenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa evropskim standardima, a kada takvih tehničkih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske i međunarodno priznate standarde, tehničke propise ili norme. Obavezno projektovati isplunu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najviše kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih ljestava, obavezan je projektovati kroz sve faze tehničke dokumentacije prikladno i "Platne za intervencije vatrogasnih vozila" na strani objekta na kojima se nalaze prostori, vrata ili drugi slični otvori. Pripravni put oko objekta i plate za intervencije moraju se izgraditi tako da se pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo važnoim usaprijed.

Obradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR
Vukobrat Bećević

Vukobrat Bećević

Adresa: Jovana Tomićevića 96
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel. +382 20 431 501
www.mup.gov.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

Broj: UPI 14-341/26-291/3

Bar, 29.06.2026. godine

**Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,
Ul. IV Proleterske brigade 19, 81000 PODGORICA**

Predmet: Prosleđivanje saobraćajno – tehničkih uslova

Pisamica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Veza: Vaš broj 04-332/26-5772/5 od 15.05.2026. godine

Prijeto	01.07.2026			
Opis	akt. na pri.	tehnički uslovi	prilog	završetak
04-332/26-5772/11				

Poštovani,

Postupajući po vašem zahtjevu, broj 04-332/26-5772/5 od 15.05.2026. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/26-291 od 25.05.2026. godine, koji se odnosi na izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na UP 57, zona B, podzona B1, blok 5, u zahvatu DUP-a „Veliki pijesak“, ovaj organ je proslijedio navedeni zahtjev Upravi za saobraćaj, imajući u vidu da je utvrđeno da predmetna lokacija ima jedinu mogućnost pristupa sa trase magistralnog puta M-1, dionica Bar – Ulcinj, kojim upravlja Uprava za saobraćaj, o čemu smo vam uputili obavještenje aktom, broj UPI 14-341/26-291/2 od 26.05.2026. godine.

Aktom, broj 03/01-6261/2 od 01.06.2026. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/26-323 od 04.06.2026. godine, Uprava za saobraćaj je izdala Saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije, koje vam dostavljamo u prilogu akta.

S poštovanjem,

Rukovodilac Sektora za saobraćaj,

Milan Andrijašević



Dostavljeno: Naslovu; a/a.

Prilog: Saobraćajno – tehnički uslovi Uprave za saobraćaj, broj 03/01-6261/2 od 01.06.2026. godine



Crna Gora
Uprava za saobraćaj



2006
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj 03/01-6261/2
Podgorica, 01.06.2026. godine

Crna Gora OPŠTINA BAR			
Primljeno	2026-06-01		
Org. jed.	Broj	Tr. broj	Vrijednost
UPI	14-341/	26-323	
OPŠTINA BAR			

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj

OBJEKAT: Izgradnja objekta na UP 57 zona B, podzona B1, blok 5 koja se sastoji od kat. parcela br. 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 KO Dobra Voda

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektno dokumentacije

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj opštine Bar br. UPI 14-341/26-291/1 od 26.05.2026. godine, zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 03/01-6261/1 od 29.05.2026. godine, a radi propisivanja saobraćajno-tehničkih uslova za izgradnju objekta na UP 57 zona B, podzona B1, blok 5 koja se sastoji od kat. parcela br. 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 KO Dobra Voda, u zahtjevu DUP-a „Veliki Pijesak“, opština Bar, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl. list“ br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 i 79 Zakona o putevima („Sl. list CG“ br. 82/20, 140/22 i 39/26) izdaje sljedeće:

Saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektno dokumentacije

• **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi**

Predmetna lokacija se nalazi uz magistralni put M-1, dionica Bar – Ulcinj.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i ista je definisana DUP-om „Veliki Pijesak“.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista je DUP-om „Veliki Pijesak“.

Potrebno je objedinjavanje svih katastarskih parcela u jedan jedinstveni priključak.

• **Posebni saobraćajno – tehnički uslovi**

Posebni saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara i ranga državnog puta, potrebama prilaznog puta (priključka na državni put), očekivanom opterećenju na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena itd.

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključka na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu.
- Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta (neophodna djelatnost planiranog objekta) i u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, teretno ili teško teretno vozilo).
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predvidjeti tako da atmosferske vode ne dođu na državni put.
- Voditi računa da se ne ugroze postojeći putni objekti i oprema.
- Parking prostor obezbijediti unutar katastarske parcele.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat – faza saobraćaj – urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

Obradili:

Radica Poleksić, dipl. ing. građ.

mr. Aleksandar Janković, dipl. ing. saobr.

DOSTAVLJENO:

- Kaslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



Direktor
Radomir Vuksanović

Adresa: IV Proleterske br. 19, 81000 Podgorica, Crna Gora tel: +382 20 655 052 fax: +382 20 655 359



Broj: 03/01-6261/2
Podgorica, 01.06.2026. godine

OPŠTINA BAR

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj

OBJEKAT: Izgradnja objekta na UP 57 zona B, podzona B1, blok 5 koja se sastoji od kat. parcela br. 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 KO Dobra Voda

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj opštine Bar br. UPi 14-341/26-291/1 od 26.05.2026. godine, zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 03/01-6261/1 od 29.05.2026. godine, a radi propisivanja saobraćajno-tehničkih uslova za izgradnju objekta na UP 57 zona B, podzona B1, blok 5 koja se sastoji od kat. parcela br. 3044, 3045, 3049/2, 3050, 3359/1 i 3051/2 KO Dobra Voda, u zahtjevu DUP-a „Veliki Pijesak“, opština Bar, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („SL. list“ br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL. list“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 i 79 Zakona o putevima („SL. list CG“ br. 82/20, 140/22 i 39/25) izdaje sljedeće:

Saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije

• **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi**

Predmetna lokacija se nalazi uz magistralni put M-1, dionica Bar – Ulcinj.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i ista je definisana DUP-om „Veliki Pijesak“.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najstureniji dio objekta) i ista je DUP-om „Veliki Pijesak“.

Potrebno je objedinjavanje svih katastarskih parcela u jedan jedinstveni priključak.

• **Posebni saobraćajno – tehnički uslovi**

Posebni saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara i ranga državnog puta, potrebama prilaznog puta (priključka na državni put), očekivanom opterećenju na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena itd.

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključka na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu.
- Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta (neophodna djelatnost planiranog objekta) i u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, teretno ili teško teretno vozilo).
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predviđeti tako da atmosferske vode ne dođu na državni put.
- Voditi računa da se ne ugroze postojeći putni objekti i oprema.
- Parking prostor obezbijediti unutar katastarske parcele.

Projektu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaj – urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti

Obradili:

Radojica Poleksić, dipl. ing. građ.

P. Janković
mr. Aleksandar Janković, dipl. ing. saobr.

DOSTAVLJENO:

- Naslou x2
- U spise predmeta
- Arhiv



Direktor
Radojica Vuksanović



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj 03-D-1559/2

Planirana izgradnja, urbanizma i državnih imovina
U Podgorici, dana 28.05.2026. godine
04-332/26-5772/2
Podgorica 28.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1559/1 od 25.05.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-5772/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli broj 3044 KO Dobra Voda u Baru, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Adnanu Seferoviću, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačnu strukturu i sadržaj planiranog objekta, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada jasno definiše planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epa@montenegro.gov.me
www.epa.org.me