



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: 06-333/25-1186/6

Podgorica, 28.03.2025. godine

ZAGANJOR FAHRUDIN

BAR

Ul. Vladike Rufima Boljevića br.5

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-1186/6 od 28.03.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog stanovanja na urbanističkoj parceli UP 6, zona B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“ („Sl.list CG“ - opštinski propisi br.32/09), u Baru.

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

Femić

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-1186/6 Podgorica, 28.03.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 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 Zaganjor Fahrudina iz Bara izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata turističkog stanovanja na urbanističkoj parceli UP 6, zona B1 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“ („Sl.list CG - opštinski propisi br.32/09), u Baru.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	ZAGANJOR FAHRUDIN IZ BARA
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu br.3 – <i>Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata</i> , predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu br. 08 Plan namjene površina, UP6, zona B1 je namjene turističko stanovanje. Pretežna namjena površina u zahvatu Plana je turističko stanovanje. S obzirom da turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (po GUP-u Bara)odnosno motele,pansione,vile ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene-odmarališta,hosteli,kuće za odmor i sl.u cilju postizanja kvalitetnijih parametara, kao prateća namjena se pojavljuju i turistički kompleksi i turistička naselja na UP većih površina i mogućnost udruživanja manjih UP u cilju izgradnje ovakvih kompleksa i naselja.	
7.2.	Pravila parcelacije UP 6 (zona B1) sastoji se od katastarske parcele broj 2081 i djelova kat.parcela br. 2082, 2703, 2087, 2084, 2083/1, 2083/2 i 2085 sve KO Dobra Voda, u Baru.	

	Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen Detaljnim urbanističkim planom je izdijeljen na zone i urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele, dok je prema saobraćajnicama granica urbanističke parcele- regulaciona linija. Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste. U grafičkom prilogu Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice urbanističkih parcela koje predstavljaju novu parcelaciju. Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka. 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 Uslovi za regulaciju i nivelaciju <u>1.Regulaciona linija</u> Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. <u>2. Građevinska linija</u> Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na udaljenosti 5m, a za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima, ona iznosi 10 m od ivice regulacije. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena. Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže. Maksimalna spratnost data u tekstualnom i grafičkom dijelu plana data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora.

Opšti uslovi
(primjenjuju se za zone B,B1,C,E)

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

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Uređenje parcele

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

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

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

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

Kroz Idejno urbanističko rješenje će se:

- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,
- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,
- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.

Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor.

Idejno urbanističko rješenje mora biti urađeno na ažurnoj topografsko – katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. Idejno urbanističko rješenje predmetne urbanističke parcele ili lokacije, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije.

Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

Na parceli se mogu graditi bazeni i ostali sadržaji koji su prateći turističkoj namjeni.

Pored pješačkih saobraćajnica i stepeništa te pristupnih i snabdjevačkih saobraćajnica u kompleksima se mogu graditi i staze za kose-panoramske liftove, čija će lokacija biti prikazana u Idejnom rješenju.

Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 5m. Ukoliko površina i oblik urbanističke parcele ne omogućavaju ovu udaljenost od susjedne parcele, objekat se može graditi i na manjoj udaljenosti uz prethodnu saglasnost susjeda.

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.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.

Planirani objekti

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

- Namjena objekta je turističko stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju
- Horizontalni gabarit definisan je minimalnim i maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti
- Kota prizemlja dozvoljena je do (1/3 visine podrumске etaže) m od kote terena.
- Kota prizemlja kada je namjena stanovanje i turističko stanovanje može biti do max. 0,45 m.
- Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu
- U grafičkom prilogu „Parcelacija, regulacija i nivelacija“ date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi.
- Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm (ovo za sadržaje poslovanja).

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). • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 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). Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG”, br.34/14 i 044/18), 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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Zaštita životne sredine zauzima značajno mjesto u planiranju gradskih prostornih cjelina. Generalnim urbanističkim planom Bara utvrđene su determinante urbanog razvoja koja prvenstveno proizilaze iz ograničavajućih faktora zaštite životne sredine. Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštitne objekte prirode. <u>Zaštita zemlje</u> Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele. Odrediti posebno mjesto za propisani način eventualnog odlaganja tečnog otpada.

	<u>Zaštita voda</u> Podzemnu izdan potrebno je štititi u duhu pozitivnih važećih zakonskih propisa. Podzemne garaže i objekti turizma, prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treba da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda. <u>Zaštita vazduha</u> Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha. <u>Zaštita flore i faune</u> Zaštita flore i faune može se uspješno vršiti samo u okviru zaštite jedinstvenih ekosistema i zaštite prirode uopšte. Zato je racionalno gazdovanje prirodnim bogastvima, očuvanje ravnoteže u biotopima, sprječavanje zagađivanja, izdvajanje najznačajnijih objekata prirode i stavljanje istih pod zaštitu jedini pravi put za zaštitu flore i faune jednog područja. Predlozi i mjere za zaštitu pojedinih elemenata životne sredine obezbjediti zakonskim mjerama i propisima. Za sve planirane objekte u zahvatu ovog Plana shodno Zakonu o zaštiti životne sredine koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu. 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 Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelene i slobodne površine turističkih objekata-kompleksa Zelenilo u okviru turističkog stanovanja-kompleksa je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Za ove površine neophodno je: - u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, - sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, - svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td.,
- za turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima,
- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Zelene površine uz saobraćajnicu-zeleni koridor),
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile,apartmane,vikendice i td.,
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom,
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu).Dispozija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, ali na mjestima gdje nije moguće uklapanje pojedinih sadnica može se izvršiti njihovo presađivanje, u okviru iste parcele (preuzeti uslove iz podkategorije –Maslinjaci)
- predlaže se i očuvanje postojećih voćnjaka- kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile i vikendice,
- planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,izbjegavati betonske prefabrikate,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera(administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu,
- voditi računa o vizurama prema moru,
- nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozida - prirodno lomljenog kamena,

	- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje. - krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intenzivni krovni vrt. - vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta. - posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , - na strmim terenima predlažu se pokrivači tla umjesto travnjaka, - predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina, - biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjenovan, - sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 25-30cm, - zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje. - u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo. - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaza nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM 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 obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.12 - <i>Plan Elektroenergetika</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.13 - <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.
	Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, 1492 od 17.03.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.11 - <i>Plan saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa.
	Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Bar, broj UPI 14-341/25-172/1 od 12.03.2025. 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 infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Sl list CG“, br.41/15)

	- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Pribaviti potvrdu postojanja katastra elektronsko-komunikacione infrastrukture, odnosno elektronskih komunikacionih instalacija na datoj lokaciji od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost. Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Bar, broj UPI 14-341/25-173 od 19.03.2025. godine.	
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	UP 6, Zona B1
	Površina urbanističke parcele	5643 m2
	Površina pod objektima	2821 m2
	Max Iz	0,5
	Max li	3,8
	GBP objekata	21443 m2
	Spratnost objekta	Max 10 etaža

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

-Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti,odnosno kolski pristup) ili na javnom parking prostoru .
Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta.
Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa.
Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

SADRŽAJ	Potreban broj PM
TURIZAM - hoteli	50PM/100soba
TURIZAM - apartmani	1PM/1 smješt. jed.
STANOVANJE-individualno	1PM/1 stan
STANOVANJE-kolektivno	1PM/1-1.2 stan
UGOSTITELJSTVO	20-30PM/1000m ² korisne povr.
DJELATNOSTI	20-40PM/1000m ² korisne povr.

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

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

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- širina prolaza min5.5m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5.0 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m.

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

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

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju 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.

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu - Energetsku efikasnost zgrada - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti : - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd); - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema; - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.; - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; - Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu; - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Teme</i> Nataša Đuknić <i>gnur4 A</i>
23.		 DRŽAVNA SEKRETARKA Matina Izgarević Pavićević

24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Bar, broj UPI 14-341/25-172/1 od 12.03.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, 1492 od 17.03.2025. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opština Bar, broj UPI 14-341/25-173 od 19.03.2025. godine.	



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Pisarnica: Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

12.03.2025	
06-	333/25-1186/2

Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail: bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-494/2025

10.03.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Ul. IV Proleterske brigade broj 19
PODGORICA

Veza: Vaš zahtjev broj 06-333/25-1186/3 od 05.03.2025. godine.

Poštovani,

U vezi Vašeg zahtjeva broj i datum gornji, u prilogu akta dostavljamo Vam sl. zabilješku ovlaštenog službenog lica, sa pratećom dokumentacijom.

Srdačan pozdrav.

Prilog:
Kao u tekstu.



Načelnik,
Mrdan Kovačević



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail: bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-494/2025

10.03.2025. godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Veza: Vaš zahtjev i broj 06-333/25-1186/3 od 05.03.2025. godine

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje lista nepokretnosti i kopije plana za kat. parcele broj 2703, 2082, 2081, 2083/1, 2083/2, 2085 i 2084 K.O. Dobra Voda, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- kopija plana.
- listovi nepokretnosti broj 102, 421, 1685 i 1689 K.O. Dobra Voda.



Ovlašćeno službeno lice,
Vesna Kićović, ing. geodezije

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-494/2025

Datum: 10.03.2025.



Katastarska opština: DOBRE VODE

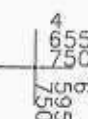
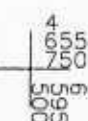
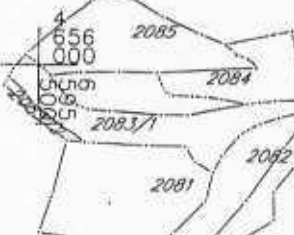
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7,10

Parcele: 2703, 2082, 2081, 2083/1,
2084, 2083/2, 2085

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-7634/2025

Datum: 10.03.2025.

KO: DOBRA VODA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 102 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2703			7.10		DOBRA VODA	Potok		3407	0.00
								3407	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002010666	- CRNA GORA - UL JOVANA TOMAŠEVIĆA BB PODGORICA	Svojina	1/1
0000002901002	OPŠTINA BAR BULEVAR REVOLUCIJE BR.1 Bar	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Miroslav Kovačević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-7636/2025

Datum: 10.03.2025

KO: DOBRA VODA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 421 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2082			10 26		PAVLOVIĆI	Sume 5. klase KUPOVINA		833	0.42
								833	0.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002002779	DOO URBANIZAM I PROJEKTOVANJE BAR VLADIMIRA ROLOVIĆA 15 BAR Bar	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik

Mirjan Kovačević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-7637/2025

Datum: 10.03.2025

KO: DOBRA VODA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1685 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2081			10 26		PAVLOVIĆI	Pašnjak 5. klase KUPOVINA		1521	1.22
								1521	1.22

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002002779	DOO URBANIZAM I PROJEKTOVANJE BAR VLADIMIRA ROLOVIĆA 15 BAR Bar	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik

Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-7639/2025

Datum: 10.03.2025

KO: DOBRA VODA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1689 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
2083	1		10 26		PAVLOVIĆI	Pašnjak 1. klase NASLJEDE		1033	2.17
2083	2		10 26		PAVLOVIĆI	Pašnjak 1. klase NASLJEDE		92	0.19
2084			10 26		PAVLOVIĆI	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		652	0.52
2085			10 26		PAVLOVIĆI	Njiva 6. klase NASLJEDE		1751	8.93
								3528	11.81

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002717425	TA-ASEES ARAGANA Doo Bar BAR BAR Bar	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	ID	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2083	1			1	Pašnjak 1. klase	13/11/2009	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/13- 4/1418-SL/4 OD 09.11.2009.
2083	1			2	Pašnjak 1. klase	28/10/2011	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA NA OSNOVU RJEŠENJA PRIVREDNOG SUDA U PODGORICI I.BR. 2410/10 OD 30.09.2011. U KORIST "URBANIZAM I PROJEKTOVANJE "DOO BAR
2083	1			3	Pašnjak 1. klase	25/11/2019 11:8	Obavještenje o početku gamirenja PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR. 03/10-2/1418-SL/5 OD 23.09.2019 GODINE POREŠKE UPRAVE CRNE GORE PJ BAR. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE
2083	1			4	Pašnjak 1. klase	25/11/2019 11:13	Zabrana raspolaganja i korišćenja nepokretnosti ZABILJEŽBA ZABRANA RASPOLAGANJA NEPOKRETNOSTI OPTEREĆENIH HIPOTEKOM, A PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR. 03/10-2/1418-SL/5 OD 23.09.2019 POREŠKE UPRAVE CRNE GORE PJ BAR
2083	1			5	Pašnjak 1. klase	14/12/2020 12:52	Hipoteka NA IZNOS OD 9.284,70 EURA PO OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA POREŠKE UPRAVE PJ BAR BR. 03/10-2/4073/3-16 OD 09.11.2020 GODINE U KORIST DRŽAVE CRNE GORE

Datum i vrijeme: 10.03.2025. 12:04:11

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2084				2	Pašnjak 5. klase	28/10/2011	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA NA OSNOVU RJEŠENJA PRIVREDNOG SUDA U PODGORICI I.BR. 2410/10 OD 30.09.2011. U KORIST "URBANIZAM I PROJEKTOVANJE "DOO BAR
2084				3	Pašnjak 5. klase	25/11/2019 11:8	Obavještenje o početku namirenja PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR. 03/10-2/1418-SL/5 OD 23.09.2019 GODINE POREŠKE UPRAVE CRNE GORE PJ BAR, U KORIST DRŽAVE CRNE GORE
2084				4	Pašnjak 5. klase	25/11/2019 11:13	Zabrana raspolaganja i korišćenja nepokretnosti ZABILJEŽBA ZABRANA RAŠPOLAGANJA NEPOKRETNOSTI OPTEREĆENIH HIPOTEKOM, A PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR. 03/10-2/1418-SL/5 OD 23.09.2019 POREŠKE UPRAVE CRNE GORE PJ BAR
2084				5	Pašnjak 5. klase	14/12/2020 12:52	Hipoteka NA IZNOS OD 9.284,70 EURA PO OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA POREŠKE UPRAVE PJ BAR BR. 03/10-2/4073/3-16 OD 09.11.2020 GODINE U KORIST DRŽAVE CRNE GORE
2084				6	Pašnjak 5. klase	16/02/2021 8:59	Obavještenje o početku namirenja ZABILJEŽBA OBAVJESTENJA O POČETKU NAMIRENJA POTRAŽIVANJA PUTEM PRODAJE NEPOKRETNOSTI OPTEREĆENIH HIPOTEKOM PO OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA BR.03/10-2/4073/3-16 OD 09.11.2020. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE, PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR.03/10-2/4073/4 OD 17.12.2020. POREŠKE UPRAVE CRNE GORE-PJ BAR.
2084				7	Pašnjak 5. klase	16/02/2021 9:1	Zabilježba postupka ZABRANA RAŠPOLAGANJA NEPOKRETNOSTIMA OPTEREĆENIH HIPOTEKOM, PO OSNOVU OBAVJE STENJA BR.03/10-2/4073/4 OD 17.12.2020. POREŠKE UPRAVE CRNE GORE-PJ BAR.
2084				8	Pašnjak 5. klase	21/07/2023 11:4	Hipoteka UKUPAN IZNOD OD 14.965,34 EURA, U KORIST DRŽAVE CRNE GORE, PO OSNOVU RJEŠENJA UPRAVE PRIHODA I CARINA PJ BAR BR.16/03- 2/6650/7 OD 28.06.2023.
2084				9	Pašnjak 5. klase	29/05/2024 8:24	Zabilježba stečajnog postupka ZABILJEŽBA POČETKA STEČAJNOG POSTUPKA, A NA OSNOVU RJEŠENJA PRIVREDNOG SUDA CG BR. ST BR. 440/23 OD 07.05.2024 GODINE
2085				1	Njiva 6. klase	13/11/2009	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA POREŠKOG POTRAŽIVANJA BR. 03/13- 4/1418-SL/4 OD 09.11.2009.
2085				2	Njiva 6. klase	28/10/2011	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA NA OSNOVU RJEŠENJA PRIVREDNOG SUDA U PODGORICI I.BR. 2410/10 OD 30.09.2011. U KORIST "URBANIZAM I PROJEKTOVANJE "DOO BAR
2085				3	Njiva 6. klase	25/11/2019 11:8	Obavještenje o početku namirenja PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR. 03/10-2/1418-SL/5 OD 23.09.2019 GODINE POREŠKE UPRAVE CRNE GORE PJ BAR, U KORIST DRŽAVE CRNE GORE
2085				4	Njiva 6. klase	25/11/2019 11:13	Zabrana raspolaganja i korišćenja nepokretnosti ZABILJEŽBA ZABRANA RAŠPOLAGANJA NEPOKRETNOSTI OPTEREĆENIH HIPOTEKOM, A PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR. 03/10-2/1418-SL/5 OD 23.09.2019 POREŠKE UPRAVE CRNE GORE PJ BAR
2085				5	Njiva 6. klase	14/12/2020 12:52	Hipoteka NA IZNOS OD 9.284,70 EURA PO OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA POREŠKE UPRAVE PJ BAR BR. 03/10-2/4073/3-16 OD 09.11.2020 GODINE U KORIST DRŽAVE CRNE GORE
2085				6	Njiva 6. klase	16/02/2021 8:59	Obavještenje o početku namirenja ZABILJEŽBA OBAVJESTENJA O POČETKU NAMIRENJA POTRAŽIVANJA PUTEM PRODAJE NEPOKRETNOSTI OPTEREĆENIH HIPOTEKOM PO OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA BR.03/10-2/4073/3-16 OD 09.11.2020. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE, PO OSNOVU OBAVJESTENJA BR.03/10-2/4073/4 OD 17.12.2020. POREŠKE UPRAVE CRNE GORE-PJ 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

Broj: UPI 14-341/25-172/1

06-333/25-1186/3

Bar, 12.03.2025. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za potrebe investitora Zaganjor Fahrudin iz Bara, a na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 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 izgradnje objekata turističkog stanovanja na urbanističkoj parceli UP 6, u zoni „B1“, u zahvatu DUP-a „Marellica“ („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 32/09), odnosno na katastarskim parcelama broj 2083/1, 2083/2, 2084 i 2085, KO Dobra Voda, opština Bar:

1. Predmetna urbanistička parcela nema kontakt sa postojećim opštinskim ili nekategorisanim putevima kojima upravlja Opština Bar. Jedina mogućnost priključenja je sa DUP-om planirane saobraćajnice, radnog naziva „Ulica 3“, koji je moguće realizovati nakon izgradnje 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 n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj 06-333/25-1186/4 od 05.03.2025. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/25-172 od 10.03.2025. godine za izdavanje saobraćajnih uslova u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na katastarskim parcelama broj 2083/1, 2083/2, 2084 i 2085, KO Dobra Voda, opština Bar.

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

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: 1492
Bar, 17.03.2025.godine

Pisarnica Ministarstva prostorne planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloge:			
Org. za	broj i red.	datum	str.
06-	338/25-	1986/4	

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

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu vašeg akta broj 06-333/25-1186/6 od 05.03.2025.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 10.03.2025.godine pod brojem 1492, (prema zahtjevu Zaganjor Fahrudina iz Bara) dostavljamo vam tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na lokaciji urbanističke parcele br. 6, zona B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Marelica«, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 2083/1, 2083/2, 2084 i 2085 KO Dobra Voda, Opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor

Alvin Tombarević



Izvršni direktor

Mladen Đuričić



CKB 510-239-02

PBCG 635-10436-05

HB 520-19559-74

NLB 530-20001-53

LB 565-544-07

ERSTE 540-8494-77

ZB 575-788-92

AB 555-90025653/1-68

Na osnovu zahtjeva Zaganjor Fahrudina iz Bara, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, broj 06-333/25-1186/6 od 05.03.2025.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 10.03.2025.godine pod brojem 1492, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na lokaciji urbanističke parcele br. 6, zona B1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Marellica«, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 2083/1, 2083/2, 2084 i 2085 KO Dobra Voda, Opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

1. Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. U slučaju da je profil priključka vodomjera $\varnothing \geq 50\text{mm}$ potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude $h=160\text{cm}$ (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvoda min 50cm. Pri čemu unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $a \times b = 100 \times 80\text{cm}$.
2. Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera iznosi 5D ispred i 3D iza vodomjera (D je profil priključnog voda).
3. Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Poklopac treba da bude kružnog presjeka min dimenzija $\varnothing 600\text{mm}$ ili kvadratnog $600 \times 600\text{mm}$, nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Potrebno je predvidjeti zasebno mjerenje utroška vode za stambeni dio objekta poslovnii dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje - višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje - višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim -

- kombinovanim vodomjerom sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
- d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenom vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.

6. Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno.
7. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je Ø100mm, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
8. Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika 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.
9. Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog 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 separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
4. Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti za sanitarne vode.
5. Kota dna priključne cijevi mora da bude min 2/3 D iznad kote dna priključnog šahta (D-nazivni prečnik cijevi).
6. Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" Sl. list Crne Gore", br.056/2019

7. Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
9. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

1. Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
2. Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
3. Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
4. Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).
5. Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².
6. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
7. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

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

c) Posebni dio

Vodovod:

- o Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Marellica« - faza hidrotehnika.

Fekalna kanalizacija:

- o Priključenje objekta na fekalni kolektor predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Marellica« - faza hidrotehnika

Atmosferska kanalizacija:

- o Priključenje objekta na atmosferski kolektor predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Marellica« - faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

II) Projekat uređenja

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

P.J. Razvoj i projektovanje:
Obradila:

Iva Rmuš

P.J. Razvoj i projektovanje:

Branislav Orlandić

Tehnički direktor:

Alvin Tombarević





Crna Gora
Opština Bar

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Sekretarijat za komunalne
poslove i saobraćaj

Primljeno:	26.03.2025
Org. št.	OG-333/25-1186/5
Redni broj	

Br: UPI 14-319/25-173

Datum: 19.03.2025 godine

Sekretarijat komunalne poslove i saobraćaj rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a u ime Zaganjor Fahrudina iz Bara za utvrđivanje vodnih uslova u postupku utvrđivanja urbanističko tehničkih uslova za odvođenje otpadnih voda do izgradnje hidrotehničke infrastrukture planirane DUP-om "Marelica", a na osnovu člana 114 i 115 stav 1. tač. 29 Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br 27/07 i "Sl. list CG", br. 32/11 i 47/11 i 82/20), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 060/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

Zaganjor Fahrudinu u postupku pripreme tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko stanovanje na urbanističkoj parceli UP 6, zona „B1“, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 2081 i 2084 i djelova katastarskih parcela br. 2082, 2703, 2083 i 2085 KO Dobra Voda u zahvatu DUP-a „Marelica“ a koji se tiču planiranja izgradnje alternativnog rješenja u cilju sakupljanja i tretmana otpadnih voda, utvrđuju se sledeći vodni uslovi:

1. Ukoliko postoje tehnički uslovi za priključenje na fekalni kolektor izdati od strane DOO "Vodovod i kanalizacija"-Bar, investitor je dužan projektnom dokumentacijom predvidjeti priključenje na isti a ukoliko ne postoje tehnički uslovi priključenja, definišu se sledeći uslovi za izradu alternativnog rješenja vodonepropusne septičke jame ili ekološkog bioprečišta do izgradnje nedostajuće hidrotehničke infrastrukture predviđene DUP-om „Marelica“.
2. **Septička jama:**
 - zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan;
 - Zavisno hidrauličkom proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednokomorna, dvokomorna odnosno trokomorna septička jamu;
 - Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom;
 - Unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren;

- Postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti ekspozivni;
- Septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje;
- Obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda;

3. Ekološki bioprečištač:

- adekvatnog kapacitetam (uraditi hidraulički proračun), zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan;
 - Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni listu CG", br. 56/2019)
 - Proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom;
4. Otpadne vode iz objekata tipa restoran, hotel i saobraćajnih površina prije ispuštanja u recipijent, moraju biti tretirane preko separatora ulja i masti, adekvatnog kapaciteta zavisno od projektovanog hidrauličkog proračuna zauzjenih otpadnih voda u planiranom objektu.
 5. Nakon izrade Glavnog projekta, investor podnosi, ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.
 6. Ovi vodni uslovi su sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova za urbanističku parcelu za izradu tehničke dokumentacije za planiran objekat na parceli UP 6, zona „B1“, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 2081 i 2084 i djelova katastarskih parcela br. 2082, 2703,2083 i 2085 KO Dobra Voda u zahvatu DUP-a „Marelica“.

Obrazloženje

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obrato se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. UPI 14-319/25-173 od 10.03.2025 godine za izdavanje vodnih za izgradnju objekta namjene turističko stanovanje na urbanostičkoj parceli na parceli UP 6, zona „B1“ u zahvatu DUP-a „Marelica “

Uz zahtjev je dostavljen Nacrt urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko stanovanje na urbanostičkoj parceli UP 6, zona „B1“, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 2081 i 2084 i djelova katastarskih parcela br. 2082, 2703,2083 i 2085 KO Dobra Voda u zahvatu DUP-a „Marelica“.

Članom 75 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 86/22 i 04/23) propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, pribavlja Ministarstvo po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

Rješavajući po zahtjevu, utvrđeno je da za planirani objekat, te da je ovo jedini načini za regulisanje pitanja odvođenja otpadnih voda do izgradnje hidrotehničke infrastrukture planirane DUP-om "Marellica".

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

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

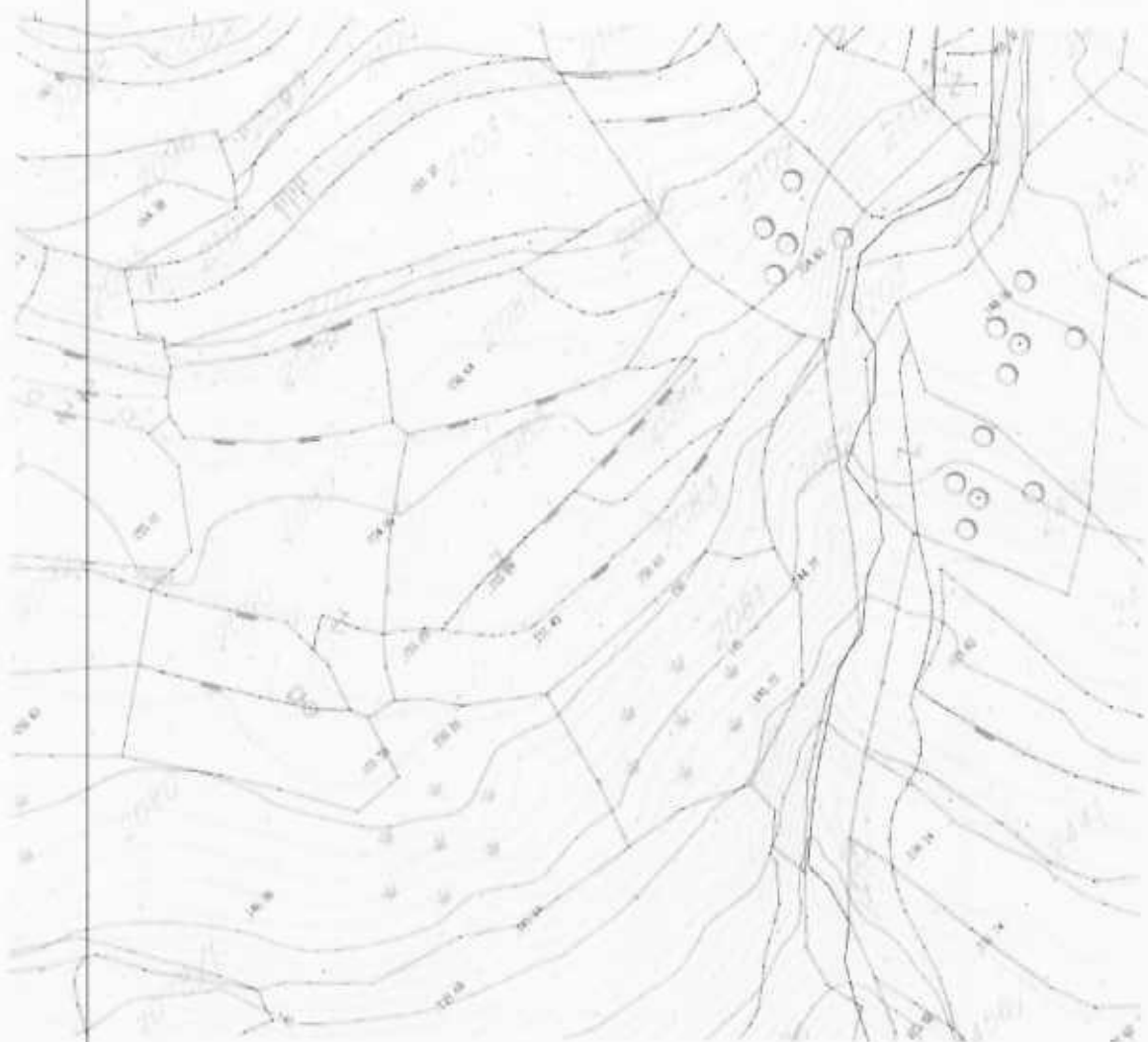
UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti Žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3 € administrativne takse.

Rukovodilac sektora za zaštitu
životne sredine vodoprivredu
Milo Markoč



Dostavljeno:

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



TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA

MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



LEGENDA

- granica zahvata
- granica anketne zone
- A,B oznaka anketne zone
- ▨ turističko stanovanje
- ▧ stanovanje u poljoprivredi
- ▩ maslinjaci
- ▤ niske šume i makija
- ▭ saobraćajnice, putevi i ostale površine
- ▬ vodotoci
- ▩ more

NAMJENA POVRŠINA - postojeće stanje

5





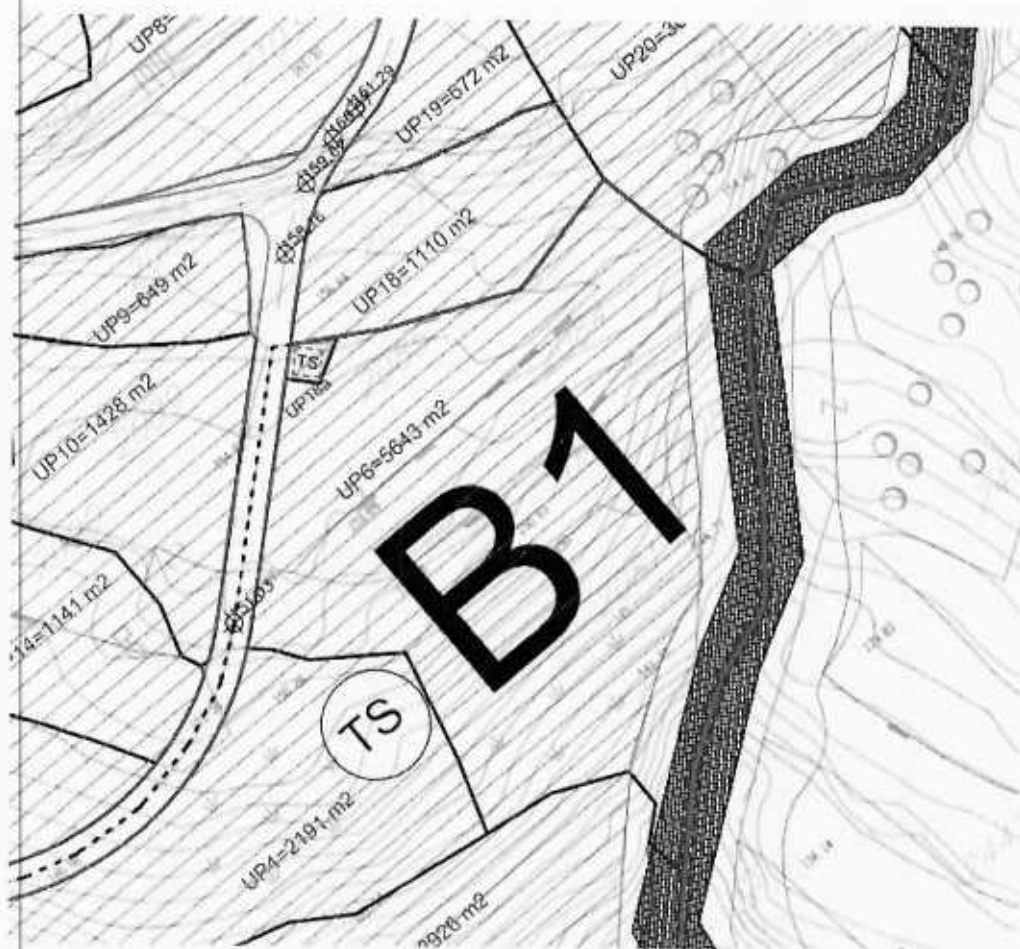
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



LEGENDA

- • • • • granica zahvata
- 12, 150 broj postojećeg objekta (po anketi)
- P, P+2 spratnost postojećeg objekta (po anketi)
- ▨ gradnja na neizgrađenim prostorima (zahtjevi po anketi)
- ▩ more



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

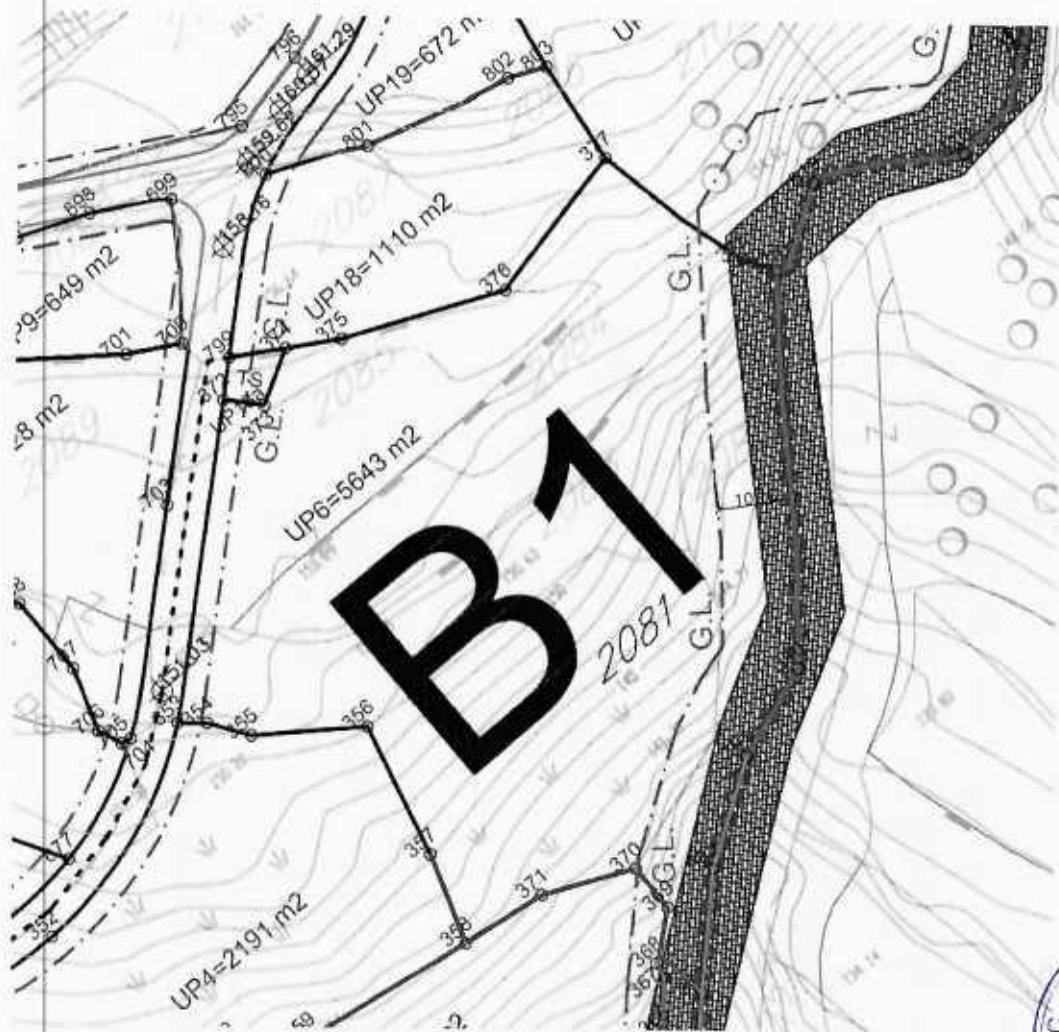
LEGENDA

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

NAMJENA POVRŠINA

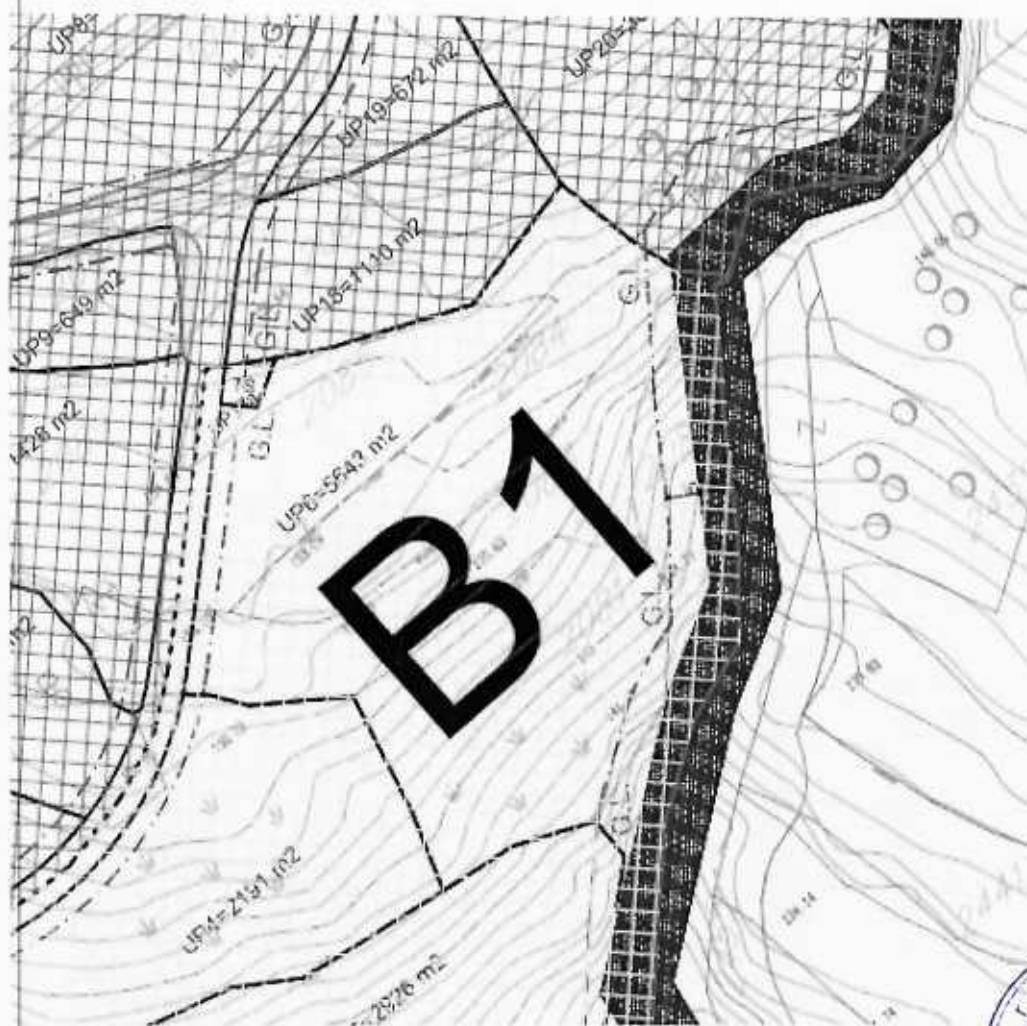
8





354 6595493.34 4655989.19
 355 6595496.75 4655984.13
 356 6595509.30 4655975.04
 357 6595504.65 4655956.64
 358 6595500.53 4655944.58
 359 6595476.29 4655948.45
 360 6595467.28 4655954.38
 361 6595449.87 4655959.32
 362 6595438.55 4655970.55
 363 6595461.81 4655926.98
 364 6595492.11 4655905.88
 365 6595502.80 4655912.11
 366 6595512.92 4655918.37
 367 6595517.74 4655924.01
 368 6595518.15 4655926.06
 369 6595524.12 4655930.75
 370 6595524.24 4655937.46
 371 6595512.43 4655942.85
 372 6595522.81 4656020.53
 373 6595526.52 4656016.48
 374 6595533.56 4656020.40
 375 6595540.05 4656016.53
 376 6595560.89 4656007.35
 377 6595582.48 4656012.20
 378 6595587.65 4655990.13
 379 6595590.17 4655986.15
 380 6595558.07 4655943.76



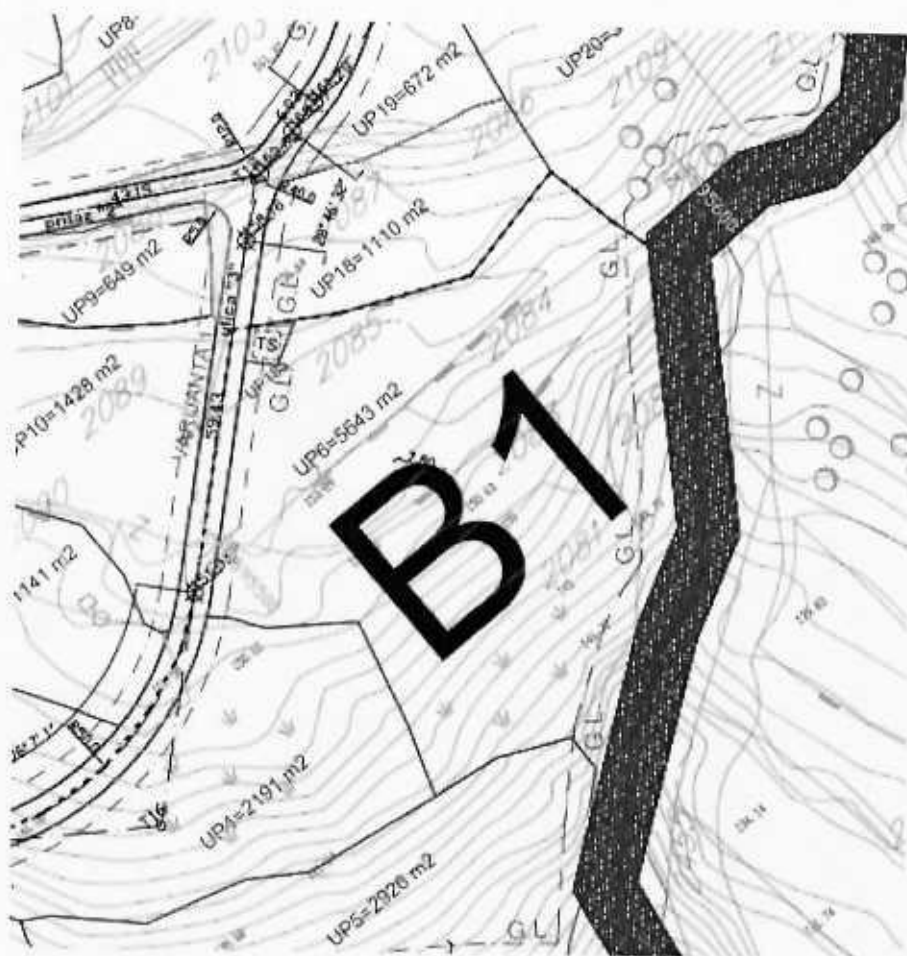


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000
LEGENDA

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

USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA 10



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



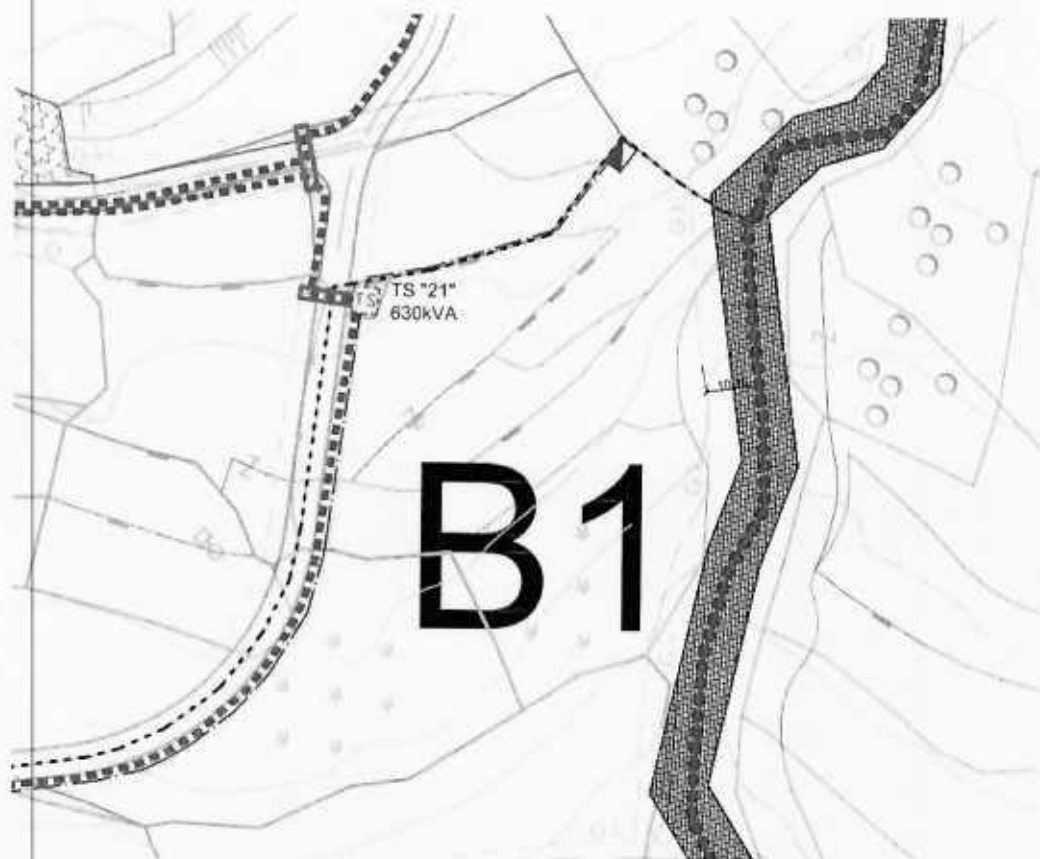
LEGENDA

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
- GL - - - - - gradjevska linija
- ▨ staze i pristupi
- koridor saobraćajnice
- +++++ šetalište uz more
- ▨ vodotoci
- TS trafostanica

SAOBRAĆAJ

11





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

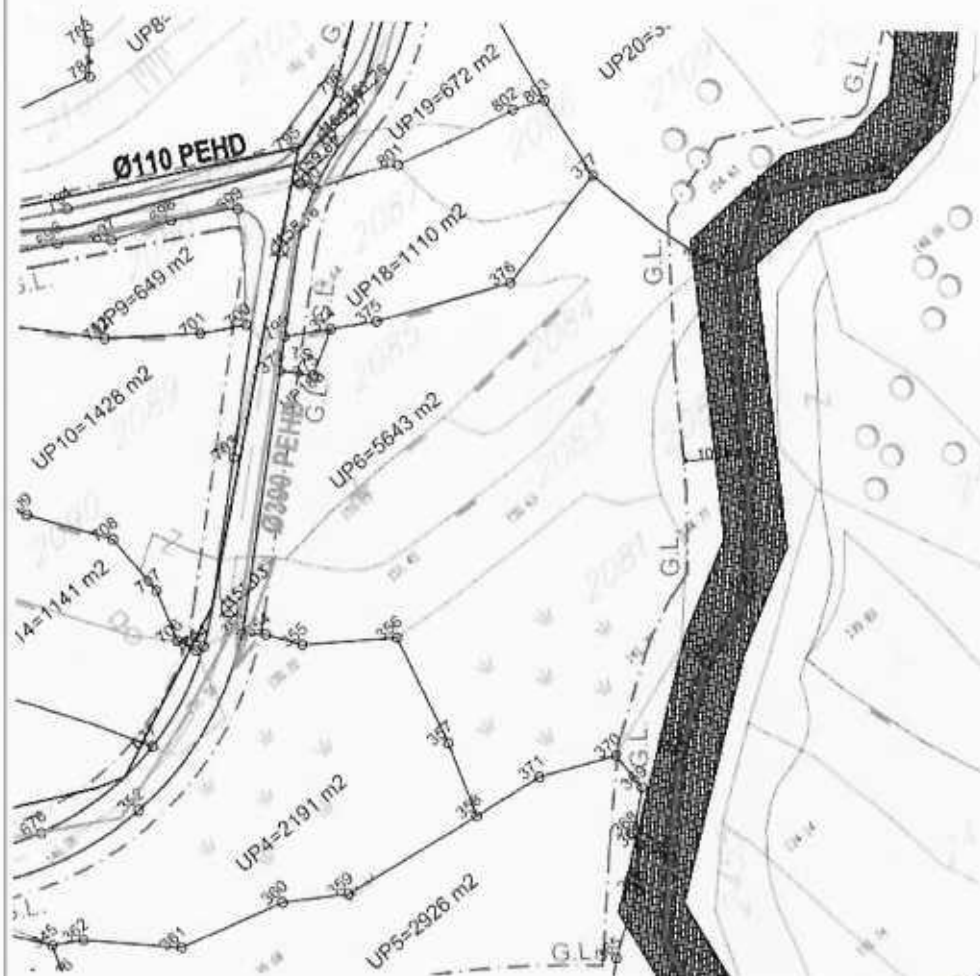
R/1:1000

LEGENDA



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





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA

- regionalni vodovod
- vodovod
- granice visinskih zona
- kanalizacija
- atmosferska kanalizacija



rezervoar



pumpno postrojenje



taložnik

UPR1

rezervoar

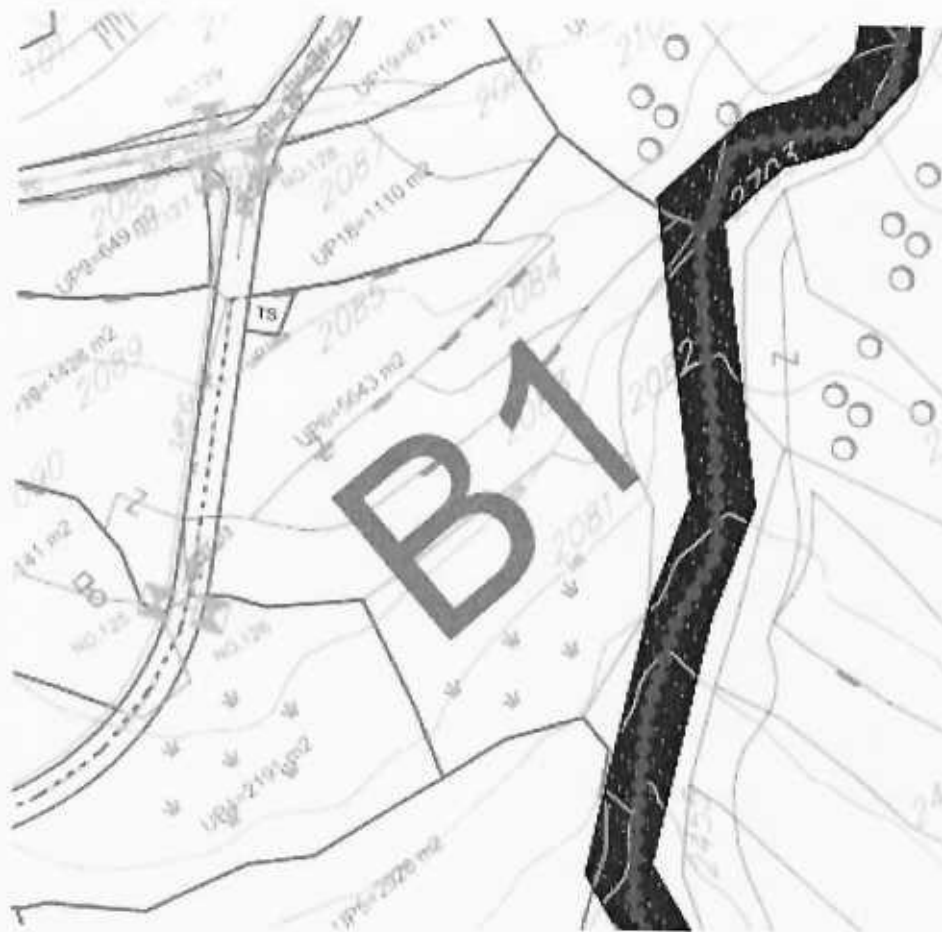
UPP1

pumpno postrojenje



granica zahvata





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

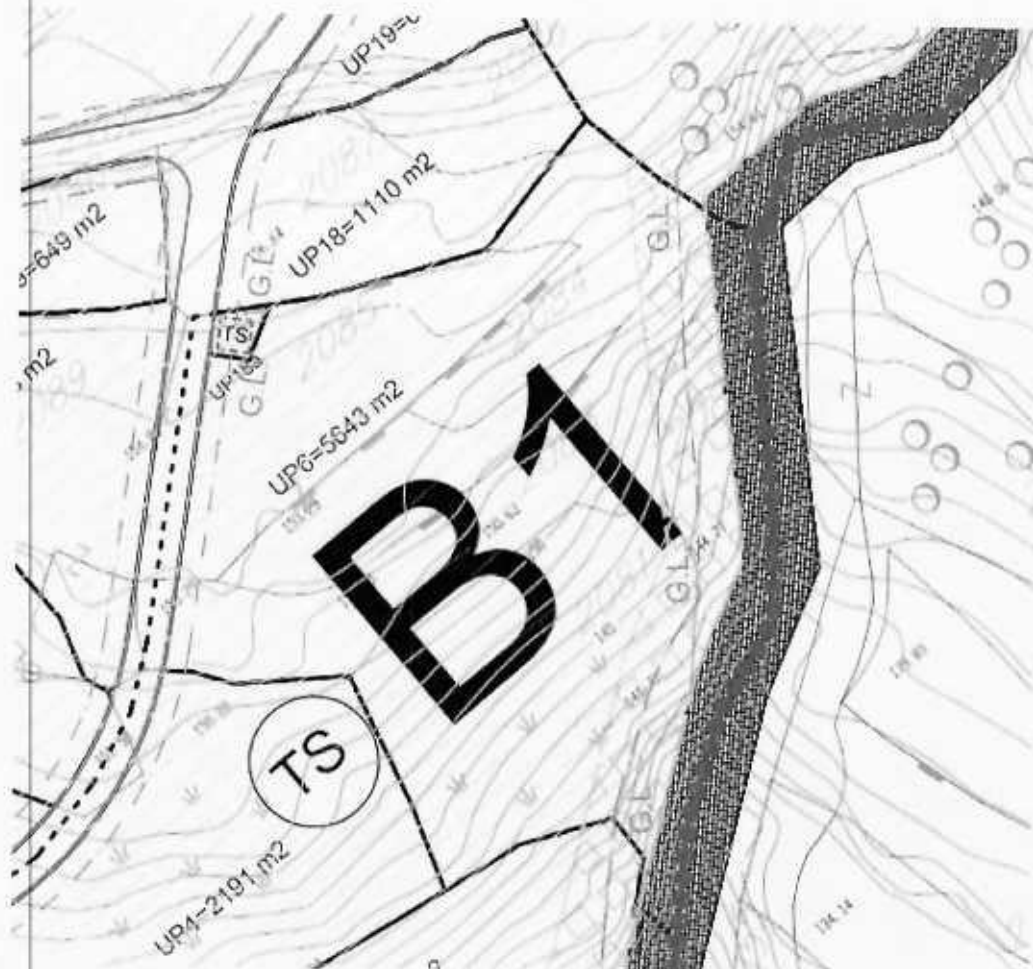
R/1:1000



LEGENDA

- granica zahvata
- postojeće tk okno
- postojeća tk kanalizacija
- postojeći spoljasnji tk izvod
- planirano tk okno
- planirana tk kanalizacija
- NO, 1... 17 broj planiranog tk okna
- 3 (1xPVC) broj PVC 110mm cijevi u planiranoj tk kanalizaciji





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA

UZ-URBANO-NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja

Zelenilo uz saobraćajnice i linearno zelenilo

Trg

Skver

Zelene površine ograničenog korišćenja

Zelene površine u okviru turističkih objekata- kompleksa

ZAŠTITNO ZELENILLO

Zona prirodnog pejzaža-niska šuma i makija

Maslinjaci

Poljoprivredne površine tačke ili potesi značajni za za panoramske vrijednosti pejzaža

pošumljavanje staze i pristupi

vodotoci

more

granica urbanističke parcele

granica zone

oznaka zone

gradjevinska linija

granica zahvata

A1, A2, B

.....

.....

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

15

