



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: 06-333/25-977/6

Podgorica, 14.04.2025. godine

OPŠTINA BAR
Sekretarijat za imovinu i investicije opštine Bar

BAR
Bulevar revolucije br.1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-97 od 14.04.2025. godine, za građenje objekta namjene centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli UP37 (Zona B), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeliši", („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br 32/16), u opštini Bar.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Zgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-977/6 Podgorica, 14.04.2025. 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", br. 19/25), i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za imovinu i investicije opštine Bar , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta namjene centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli UP37 (Zona B), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeliši", („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br 32/16), u opštini Bar.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Sekretarijat za imovinu i investicije opštine Bar
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska parcela br. 4988/1 KO Novi Bar nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Topolica-Bjeliši", u Baru. Prema Topografsko-katastarskoj podlozi plana na predmetnoj lokaciji evidentiran je postojeći objekat. Prema Listu nepokretnosti 2274 – prepis, Područna jedinica Bar, evidentirano je: - na katastarskoj parceli br. 4988/1 KO Novi Bar: - o zgrada br. 1 – zgrada DPZ, DPO i SIZ-a, površine 136 m²; - o zemljište uz zgrade, površine 2300 m² Prema analitičkim podacima iz plana na UP37 površine 1473m ² , nalazi se izgrađeni objekat , površine pod objektom 588m ² , iz-0,40, ii0,40, bgp 588m ² spratnosti P. Za rušenje postojećeg objekta potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu list br.5 - <i>Namjena površina</i> , namjena UP37 (Zona B, Blok 1) je površine centralne djelatnosti .	

U cilju definisanja urbanističkih parametara formirane su Zone A, B i C , a u okviru zona definisani su blokovi i urbanističke parcele.

Zone predstavljaju grupaciju urbanističkih blokova oivičenih saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima, koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Urbanističkim parcelama u okviru zone ili blokova je obezbijedjen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa planskim dokumentom.

Namjena objekata u okviru Zone B su stanovanje veće gustine SV, centralne djelatnosti CD, školstvo i socijalno staranje ŠS sa sportom i rekreacijom, površine za pejzažno uređenje.

U okviru namjene centralne djelatnosti moguće je organizovati i stanovanje u procentu 30%, a u okviru namjene stanovanje i namjenu poslovanje u procentu 30% (u prizemljima objekata i na etažama).

Za namjenu stanovanje veće gustine i centralne djelatnosti:

Maksimalni indeks zauzetosti 0,4

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 3,5

Maksimalna spratnost..... 9 nadzemnih etaža(za planirane objekte).

Minimalna spratnost 5 nadzemnih etaža (za planirane objekte).

Ukoliko se za objekte centralnih djelatnosti sprovodi Javni konkurs primjenjuju se svi urbanistički parametri i uslovi propisani Planom. Za objekte školstva i socijalnog staranja, intervencije ili izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa standardima i propisima za tu vrstu objekata. Ukoliko nisu definisani posebnim propisom, primjenjuju se sljedeći parametri : Građevinska bruto površina (m²) po učeniku Osnovno obrazovanje 5,00 Srednje obrazovanje 6,50 Đački domovi 15,00

Površine centralnih djelatnosti CD

Pretežno su namijenjene smještaju centralnih-poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Mogu se graditi i:

- ugostiteljski objekti ,
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite i vjerskih objekata.

Objekti mogu biti poslovni u cjelosti i ili poslovno-stambeni u skladu sa uslovima Plana.

Za nove urbanističke parcele - primjeniti Opšte uslove za Planirane objekte

Planirani objekti

Na urbanističkim parcelama planirana je izgradnja slobodnostojećih objekata u okviru planirane namjene (grafički prilog br.5 Namjena površina).

Za objekte su dozvoljeni parametri iskazani kao maksimalni, koji su dati u Posebnim uslovima za Zone.

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

▫ Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i građevinskim linijama.

▫ Indeks izgrađenosti i maksimalan broj nadzemnih etaža 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, ▫ Udaljenost objekta od granice susjedne parcele definisana je grafički građevinskom linijom GL na grafičkom prilogu br.6.Parcelacija, regulacija i nivelacija. ▫ Kota prizemlja za namjenu stanovanje dozvoljena je do 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. ▫ Kota prizemlja za namjenu poslovanje dozvoljena je do 0,2 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. ▫ Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele, osim za postojeće objekte za koje je parkiranje već izvedeno na javnim površinama. ▫ Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta ili ozelenjavanje. ▫ Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno 5m od granice urbanističke parcele, odnosno regulacione linije RL, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže), osim prema saobraćajnicama. ▫ Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Pri izgradnji novih objekata mora biti istovremeno obezbjeđen pripadajući parking–prostor (po pravilu na sopstvenoj parceli) prema normativima za odgovarajuće djelatnosti. Oblikovanje objekata je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju.
7.2.	Pravila parcelacije U grafičkom prilogu br. 6 - <i>Parcelacija, regulacija i nivelacija</i>, prikazane su granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Urbanistička parcela UP37 (Zona B) u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Topolica-Bjeliši", sastoji se od dijela katastarske parcele br. 4988/1, KO Novi Bar, u Baru. Urbanistička parcela formira se na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju u lokalnom planskom dokumentu. U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje većih urbanističkih parcela, u cilju racionalnije izgradnje prostora za parkiranje - podzemnih garaža. U tom slučaju je obavezna izrada Idejnog rješenja ili tretiranje kroz jedinstvenu projektnu dokumentaciju. Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom 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 Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno-infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu 5 - <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i>. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren kao i u odnosu na susjedne UP i namjene.

Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas.

Izuzetno: Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele (od regulacione linije RL), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena).

U slučaju udruživanja urbanističkih parcela, moraju se ispoštovati GL prema saobraćajnicama i susjednim parcelama i površinama druge namjene, osim prema urbanističkim parcelama koje se udružuju.

Vertikalni gabarit,

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža.

Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (ili podzemnih etaža) namjenjenih garažiranju i tehničkim prostorijama.

Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora. Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom.

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.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne - podrum i nadzemne - suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovlje).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m

Poseban uslov – minimalna spratnost planiranih objekata, ukoliko nisu dati posebni uslovi za manju spratnost, mora biti pet nadzemnih etaža.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli.

U grafičkom dijelu Plana definisani su ulazi u parcelu za formiranje rampi koji su obezbedjeni, a rampe se definišu u okviru projekta objekta i uređenja parcele.

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen u izradi tehničke dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa.

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).
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 i 32/11 i 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). Mjere zaštite na radu 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 („Službeni list CG”, br.34/14 i 044/18), 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 i 32/11) 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 visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ”, br.7/84) - 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) Klimatski uslovi Položaj područja Bara uslovljava klimatske uticaje koji daju umjerenu, odnosno sredozemnu klimu, pa kao takvo i ima odlike modifikovane klime mediterana. Osnovne karakteristike ovog klimatskog područja su sljedeće: - srednja godišnja temperatura 15,6° C - najviša srednja mjesečna /juli/ 23,4° C - najniža srednja mjesečna /februar/ 8,3° C - mala dnevna i godišnja temperaturna kolebanja, - srednja godišnja vlažnost vazduha 70,0 % - srednja godišnja količina padavina 1.400,0 mm maksimum u novembru 433,0 i minimum u julu 0,0 - intenzivna insolacija, prosječno 7,0 časova dnevno - vjetrovi : hladna bura, vlažni jugo i osvježavajući maestral.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove. Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštiti i uspostavi gdje god je to moguće;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke;
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.
- pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.
- u pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- velikim brojem nadstrešica, uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperature i padavina

Mjere zaštite vazduha

Na predmetnom prostoru potrebno je planirati i sprovesti sljedeće mjere prevencije, sprečavanja, otklanjanja potencijalnih izvora aerozagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

Obavezan je izbor najbolje ponuđenih rješenja zagrijavanja objekata i ekološki prihvatljivih energenata.

U cilju zaštite zagađenja vazduha od vozila koja stalno i povremeno dolaze na ovaj kompleks, prilazne puteve i parking površine planirati u skladu sa ekološkim kapacitetom prostora.

Obavezne su mjere zabrane otvaranja vegetacijskog sklopa i stvaranje *ogoljenih* i otvorenih površina kao izvora kolske prašine.

Mjere zaštite voda

Vode, kao prirodno bogatstvo, su u opštoj upotrebi i koriste se u skladu sa uslovima i na način kojim se obezbjeđuje njihovo racionalno korišćenje, zaštita i drugi opšti interesi propisani Zakonom o vodama. Vode se koriste na način kojim se ne ugrožavaju prirodna svojstva vode, ne dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, ne ugrožava biljni i životinjski svet, ambijentalne i ekološke vrijednosti.

Zaštita voda (površinskih i podzemnih) od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom obaveznih mjera prevencije u postupku dalje izrade dokumentacije i realizacije planiranih namjena, kao i mjerama sprečavanja i otklanjanja postojećih i potencijalnih uzroka zagađivanja i degradacije: Prilikom uređivanja terena i izvođenja radova ne smije doći do narušavanja prirodnog oticanja vode niti njenog usmjeravanja ka parcelama u okruženju.

Pri realizaciji planiranih namjena i projekata, obavezne su mjere sprečavanja i zabrane upuštanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda (iz proizvodnje i prerade) na predmetnoj lokaciji i njenom okruženju bez prethodnog prečišćavanja. Obavezna je izgradnja kanalizacionog sistema i uključivanje na sistem za prečišćavanje otpadnih voda. Kanalizacioni sistem treba da bude urađen na separatnom principu (atmosferske, fekalne, tehnološke vode).

Mjere zaštite zemljišta

Zaštita zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa sprovodiće se mjerama ograničenja, zabrane i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja, degradacije i devastacije:

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekata za planirane objekte na predmetnoj lokaciji, neophodno je uraditi Geotehnički elaborat kojim će se utvrditi geološka građa i hidrogeološka svojstva terena, kao i savremeni geodinamički procesi (odronjavanje, klizanje i sl.) i seizmičnost terena, odnosno geotehnički uslovi izgradnje objekata.

U cilju zaštite zemljišta od zagađivanja, neophodno je sprovesti adekvatno rukovođenje otpadnim vodama i čvrstim otpadom.

Zbog mogućnosti zagađivanja zemljišta u okolini nastrešnica i parking površina, uslijed spiranja zagađujućih materija (ulje, nafta i dr.) iz vozila atmosferskim vodama ili prilikom pranja, neophodno je ugraditi separatore masti i ulja na parkinzima.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

U tom smislu neophodno je:

- Očuvati prirodne vrijednosti predmetnog područja u najvećoj mogućoj meri, odnosno sve planirane aktivnosti uskladiti sa zaštitom prirode.
- Zaštitu postojećeg zelenila, sa aspekta maksimalnog očuvanja.
- Uklanjanje drveća treba da bude minimalno, kako ne bi došlo do narušavanja prirodne ekološke ravnoteže.
- Očuvati biološku raznovrsnost (biodiverzitet) i ekološku ravnotežu. U tom smislu, neophodno je sve građevinske radove vršiti uz minimalne intervencije u prirodnoj sredini, naročito kada je u pitanju sječa drveća (prvenstveno maslina).
- Investitor je dužan da prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova obezbijedi sva potrebna sredstva za zaštitu objekata prirode koji bi mogli biti ugroženi.

Mjere zaštite od buke

U cilju smanjenja nivoa buke porijeklom od vozila koja prilaze kompleksu, planirane su odvojene parking površine, sa posebnim prilaznim putevima. Ovom mjerom zaštite, osim efekta rasplinjavanja buke na većoj površini, omogućiće se i smanjenje aerozagađenja.

Zaštitu od buke u objektima potrebno je vršiti u skladu sa propisima i Odlukom Opštine.

Mjere rukovođenja otpadom

Za odlaganje čvrstih otpadnih materija neophodno je obezbijediti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama /betoniran ili asfaltiran prostor i kontejnere ili kante za otpatke sa poklopcem/ koji se svakodnevno moraju prazniti, odnosno odnositi na određena mjesta od strane nadležnog komunalnog preduzeća /deponije čvrstih otpadaka/.

Potrebno je obezbijediti separaciju čvrstog otpada i to za :

organski otpad –

povratni otpad – boce, ambalaža i sl.

reciklažni otpad – staklo, papir/karton, masnoće itd.

	šut – beton, malter, cigla i sl. tehnički materijal – akumulatori i baterije, lampe, hemikalije itd. Razdvojeni otpad treba čuvati u jasno označenim kontejnerima. Prostor za prikupljanje otpada treba da je ograđen, zaštićen od javnog pogleda, dobro obezbijeđen i dovoljnih dimenzija za nesmetano kretanje servisnih vozila/kamiona za skupljanje otpada. 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-894/2 od 01.04.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo poslovnih objekata (administrativni kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni) - ZPO Površine poslovnih objekata nalaze se u okviru centralnih djelatnosti, mada mogu biti i u okviru drugih namjena. Površine ispred i u okviru poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Osnovne karakteristike ove kategorije su upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretpavaju zasadima pri čemu min. 25% površine mora biti pod zelenilom. Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije. Iz tog razloga je neophodno poštovati: • sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima, • kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu, • u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo itd.) • predvidjeti fontane, česme ili skulpture, • staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, • ove površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, • sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, • kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere, saksije, vertikalno zelenilo itd.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG br.019/25) 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). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.
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
	Shodno grafičkom prilogu br. 10 –<i>Elektroenergetika</i> prikazane su trase postojećih elektrovodova 35kV i 10 kV preko urbanističke parcele UP37. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	<i>Vodovodna mreža</i> Kao što smo u uvodnom dijelu napomenuli cijela zona urbanističkog zahvata pripada tzv.I-visinskoj zoni.Osnovne distributivne cjevovode u zahvatu plana predstavljaju zaobilazni cjevovod DN 400 mm pored željezničke pruge, cjevovod DN 200 mm duz buleva 24.Novembar te cjevovodi DN 200 mm duž ulica R.Lekića i Makedonska. Svi ostali postojeći cjevovodi su sekundarnog karaktera često izvodjeni u dužini potrebe priključenja objekata, bez međusobnog povezivanja. Od novih cjevovoda kao primarni su predviđeni : - DN 300 duž buleva Revolucije, koji obezbjedjuje vezu primarnih cjevovoda DN 200 u Bulevar 24.Novembar i zaobilaznog cjevovoda DN 400 mm pored želj. pruge - DN 200 po obodu zone planiranim bulevarom rijeka Željeznica. Sa postojećim primarnim cjevovodima i navedenim planiranim, formiraju se dva primarna prstena unutar cijelog naselja. Svi ostali cjevovodi, postojeći i novi, zatvaraju sekundarne prstenove. Ovakav sistem mreže omogućava izjednačavanje

	pritisaka u zoni, stalnu cirkulaciju u mreži te protivpožarne uslove na cijelom prostoru. <i>Fekalna kanalizacija</i> Od novih glavnih kolektora predviđen je DN 400 mm duž bulevara Revolucije od Željezničke pruge do spoja na kolektor u bulevaru 24. Novembar. Sva ostala mreža naselja planirana je kao sekundarna i to produženjem postojećih uličnih krakova i izgradnjom novih u novoplaniranim ulicama. Smjerovi kanala definisani su podužnim padovima ulica. Kod razvoja mreže planirano je rasterećenje kolektora u ulici R.Lekića priključenjem zone istočno od Bulevar Revolucije na planirani kolektor duž tog bulevara. Taj kolektor ujedno predstavlja razdjelnicu slivova kojom je ukupna zona podijeljena na dva sliva. Mjerodavne količine upotrijebljenih voda u kanalizacionoj mreži zavisi od mnogo faktora – stepena razvijenosti i opremljenosti objekata za vodosnabdijevanje i odvođenje upotrijebljenih voda, tipa i veličine naselja, norme potrošnje vode, priključenosti privrede i domaćinstava na javne kanalizacione sisteme itd. Mjerodavne količine su osnovni ulazni elemenat kod projektovanja kanalizacionih sistema. Ovakvi sistemi se projektuju za planski period od više decenija pa je neophodno analizirati i procijeniti mjerodavne količine voda u budućnosti. Mjerodavne količine otpadnih voda su detaljno analizirane u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija barskih i drugih naselja i gradova na crnogorskom primorju. Prema Master planu razvoja kanalizacionih sistema na crnogorskom primorju date su norme oticaja otpadnih voda za kategoriju stalno stanovništvo, u kojoj je obuhvaćen i oticaj i javnih ustanova, od $q = 150 \text{ l/st./dan/}$. <i>Atmosferska kanalizacija</i> U sklopu rješenja mreže atmosferske kanalizacije usvojen je isti princip kao kod fekalne kanalizacije. Naime, od primarnih kanala planiran je produžetak DN 400 duž bulevara «Revolucije» do željezničke pruge kojim se cio prostor dijeli na dvije primarne slivne zone, a postojeći kolektor duž ulice «R.Lekića» rasterećuje tako što se voda usmjerava direktno na glavni kolektor u bulevaru »24. Novembar«. Takođe se u razvoju nove mreže nastojalo što više slivnog područja usmjeriti prema rijeci Željeznici radi rasterećenja glavnog kolektora i kanala Rena. S obzirom na nivelaciono rješenje saobraćajnica i pad ukupnog prostora samo je dio prostora od Poljoprivredne škole prema rijeci Željeznici i novog bulevara usmjeren prema rijeci. Inače, pravci i trase kanala zadržavaju istu šemu kao do sada izvedena mreža i uzajamno se prate. S obzirom da je u cijelom prostoru izražen visoki nivo podzemnih voda kao sugestiju za sniženje tog nivoa predlažemo da se u svim budućim projektima atmosferskih kanalizacija predvide drenažne cijevi u dnu rova po dionici između okna i za uliv u niže okno. Taj jeftin dodatak će pomoći dreniranju i stabilizaciji terena. Prema grafičkom prilogu br. 11 <i>Hidrotehnika</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Bar , broj 1728 od 03.04.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br. 8 – <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa. Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-197/1 od 25.03.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi

	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI 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 ("SI 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 ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// 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. - Prema grafičkom prilogu <i>Telekomunikacije</i>
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Inženjersko-geodetske karakteristike Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti mikrorejoneizacije više seizmičkih zona i podzona i u okviru VIII-og i IX stepena seizmičkog imteziteta MCS skale sa keoficijentom seizmičnosti $ks=0,04$ do $ks=0,14$. 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. Hidrološke karakteristike Područje Topolica-Bjeliši je ravno, sa blagim nagibom prema moru, okruženo velikim slivnim područjem, sa visokim nivoom podzemne vode. Podzemna voda javlja se na oko 1,0 metar od površine terena. Regulacijom atmosferske vode, može se smanjiti nivo podzemne vode, što bi povoljno uticalo na povećanje stabilnosti terena. Geološki sastav terena Teren Bara najvećim dijelom sačinjavaju mezozojski sedimenti, položeni u brojnim prekidima od srednjeg trijasa do gornje krede. Najveća raznolikost geološkog sklopa, javlja se na priobalnom pojasu, pa su tu i najčešće deformacije stijenskih masa. Složeni geološki sastav, tektonska poremećenost, hidrološki, klimatski i drugi uslovi, daju specifičnost geološkim karakteristikama. Geološki sastav terena Topolice III je aluvijalno-glinoviti šljunkoviti sedimenti, sa dijelom nasutog materijala.

	Ujednačenost geološkog sastava čini prostor Topolice-Bjeliši ocjeditljivim. 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. 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 37,Blok1,zonaB
	Površina urbanističke parcele	1473 m ²
	Indeks zauzetosti parcele	0,4
	Indeks izgrađenosti	3,5
	Spratnost	5-9 nadzemnih etaža
	BRGP	5156 m ²
	Površina pod objektom	589 m ²
	Maksimalna visinska kota objekta	Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: • za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; • za stambene etaže do 3,5 m; • za poslovne etaže do 4,5 m; • izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava se na pripadajućoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta i/ili na slobodnoj površini parcele prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima. Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi (stambeni, poslovni ili stambeno-poslovni) parkiranje vozila treba da rješava u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu, a prema normativima datim ovim Planom. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa: vrsta sadržaja potreban broj parking mesta STANOVANJE (kolektivno) 1 PM/ 1 stambena jedinica POSLOVANJE (administracija) 10 PM /1000 m² TRGOVINA 20 PM/ 1000 m² korisne površine POŠTA, BANKA 20 PM/ 1000 m² korisne površine	

UGOSTITELJSTVO 25 PM/ 1000 m² korisne površine

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;

- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;

- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;

- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja. 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.

Rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;

- Širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;

- Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;

- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;

- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba

- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min3,5 m;

- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;

- 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)

- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja, a najviše 5.0 m od regulacione linije i 5.0 m od susjedne urbanističke parcele.

- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.

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, 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.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferencirnim masama, svijetlih tonova, kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

	Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije. Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) za urbanističke parcele, definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, broj 24/10). <i>Oblikovanje objekata</i> Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina na savremen način, s obzirom da se radi o gradskom centru uz korišćenje i kombinovanje tradicionalnih materijala i proporcija na savremen način koji će dati karakter svakom objektu u skladu sa njegovom namjenom. <i>Uređenje parcele</i> Uređenje terena na urbanističkoj parceli i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: • 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 (sunce, vjetar, biomasa itd.); • Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; • Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; • Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; • Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, br.47/13).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a

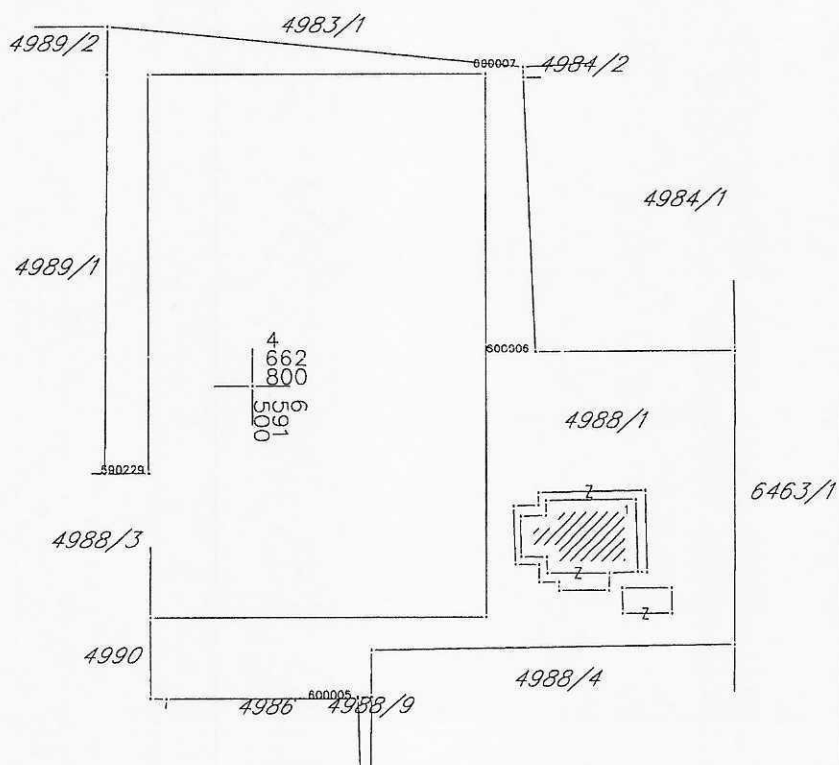
	OBRAĐIVAČI TEHNIČKIH USLOVA:	URBANISTIČKO- Branka Nikić Nataša Đuknić
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-894/2 od 01.04.2025.godine Akt tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Bar , broj 1728 od 03.04.2025. godine. Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-197/1 od 25.03.2025. godine.

Datum: 21.03.2025.



Parcela: 4988/1

Razmjera 1: 1000

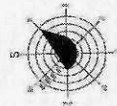


Obradio:

2- Ovjerava
Slu'beno lice:

Topolica - Bjeliši

IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI



Granica plana

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR.030-289
DATUM:18.07.2016. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanih

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA

R 1:1 000

naručilac:	Opština Bar	
obrađivač:	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:		
odgovorni planer faze:		
maj, 2016. godine		list br.2



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda :

Namjena :

- Površine centralnih djelatnosti
- Površine stanovanja veće gustoće
- Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
- Površine javne namjene
- Površine specijalne namjene
- Površine drumskog saobraćaja
- Površine drumskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara i koridora za nastavak Bulevara
- Površine željezničkog saobraćaja
- Površine vode
- Površine objekata elektroenergetske infrastrukture
- Površine objekata komunalne infrastrukture (boksevi za kontejnere)

- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele

- Drvo/sto
- Kontejneri
- Parking
- Granica plana

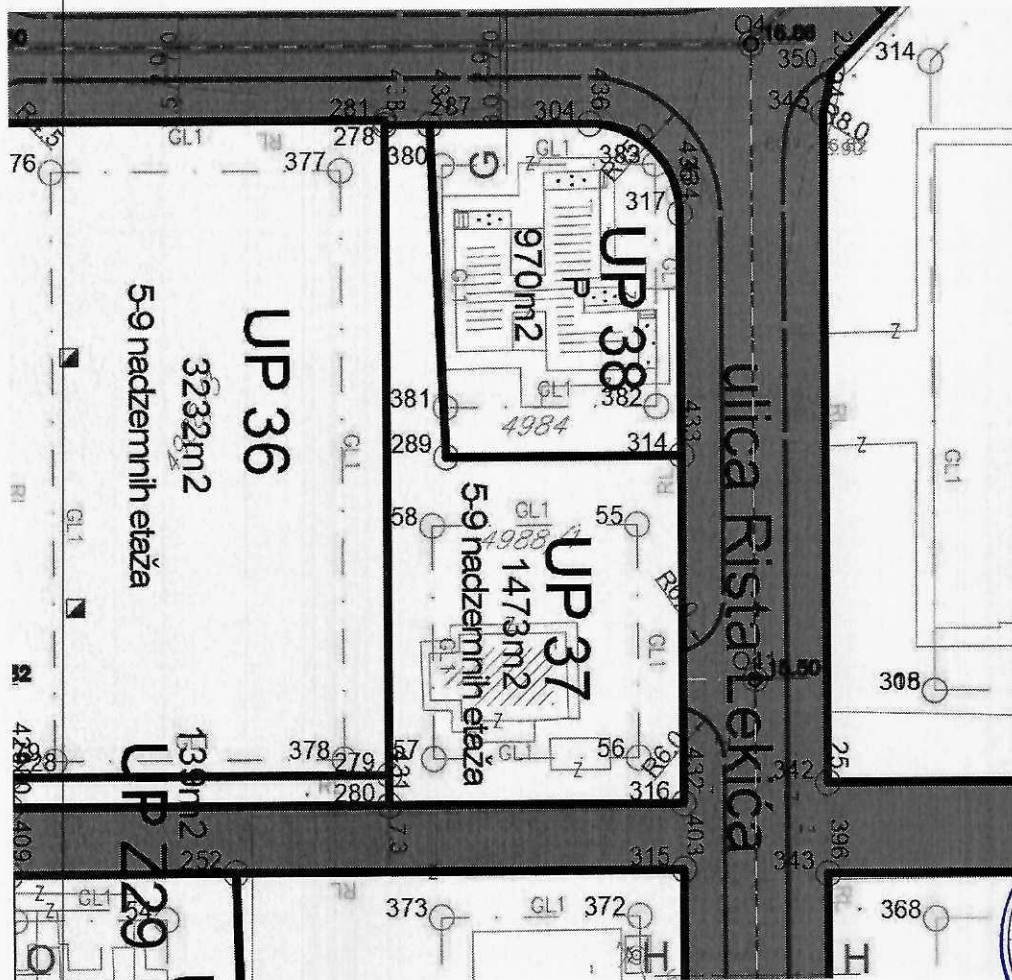
ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR. 030-289
DATUM: 18.07.2016. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Gmrvčanin

NAMJENA POVRŠINA

Plan	R 1:1.000
naručilac:	Opština Bar
obrađivač:	MONTENEGRO
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.
odgovorni planer faza:	Svetlana Ojdanić, dipl. pr. planer
maj, 2016. godine	list br. 5



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda :

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Gravevinska linija - GL1
- Regulaciona linija - RL
- Ivičnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovina saobraćajnice
- Parking
- Željeznička pruga
- Površine drumskog saobraćaja
- koridor po GUP-u Bara i koridora za nastavak Bulevara



Drvoređ
Kontejneri

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR.030-289
DATUM:18.07.2016. godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Cmovršanin

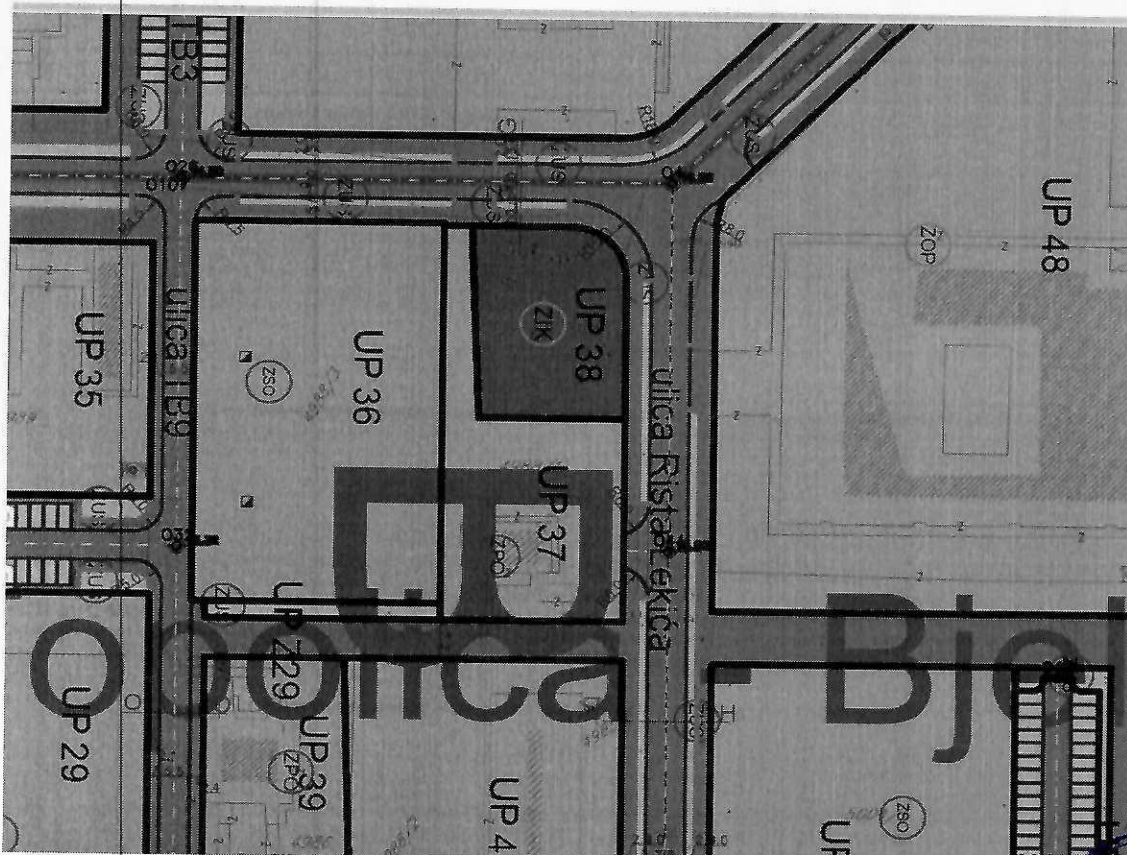
PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

Plan	R 1:1.000
naručilac:	Opština Bar
obrađivač:	MONTEINGENI
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl.pravnik
odgovorni planer:	mr.Jadranka Popović, dipl.ing.arh.
odgovorni planer faza:	Svetlana Ojdanić, dipl.pr.planer

mađ, 2016.godine

list br.6

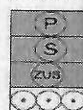




IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ



- P Park
- S Skver
- ZUS Zelenilo uz saobraćajnice
- Drvored

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO



- ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova
- ZPO Zelenilo poslovnih objekata
- ZOP Zelenilo objekata prosvete

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS



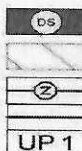
- ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova
- ZPO Zelenilo poslovnih objekata



- Kontejneri
- Parking



- Granica plana



- OS Površine drumskog saobraćaja
- Površine drumskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara i koridora za nastavak Bulevara
- Z Željeznička pruga
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele

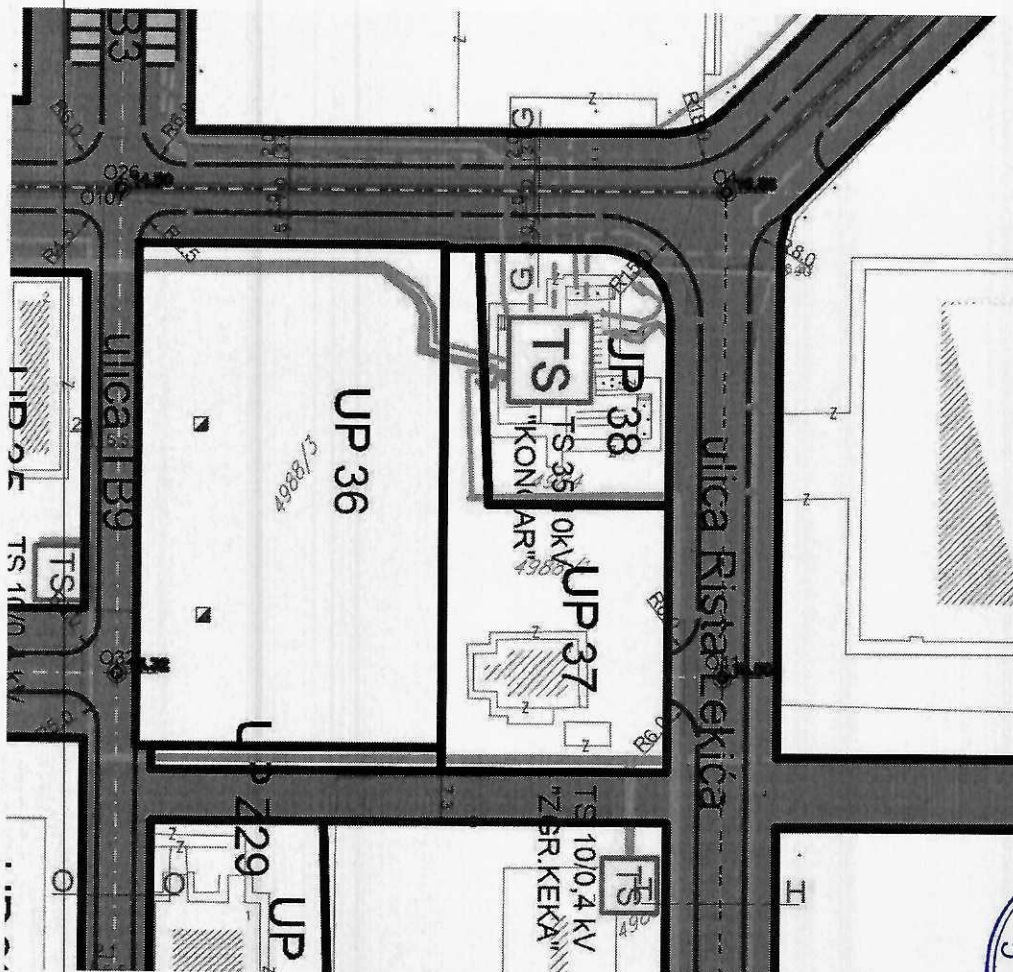
ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR:030-289
DATUM:18.07.2016. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovčanin

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Plan		R 1:1 000
naručilac:	Opština Bar	
obrađivač:	MONTENEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Snežana Laban, dipl. ing. pejz. arh.	
maj, 2016. godine		list br.9



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda :

- Elektrovod 35kV - postojeći
- Elektrovod 10kV - postojeći
- Elektrovod 10kV - plan
- Elektrovod 10kV - ukidanje (izmještanje)
- TS 35/10kV postojeća
- TS 10/0.4kV postojeća
- TS 10/0.4kV plan
- Grànica plana
- Grànica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Parking
- Željeznička pruga
- Površine drumskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara i koridora za nastavak Bulevara
- Drvo red
- Kontejneri

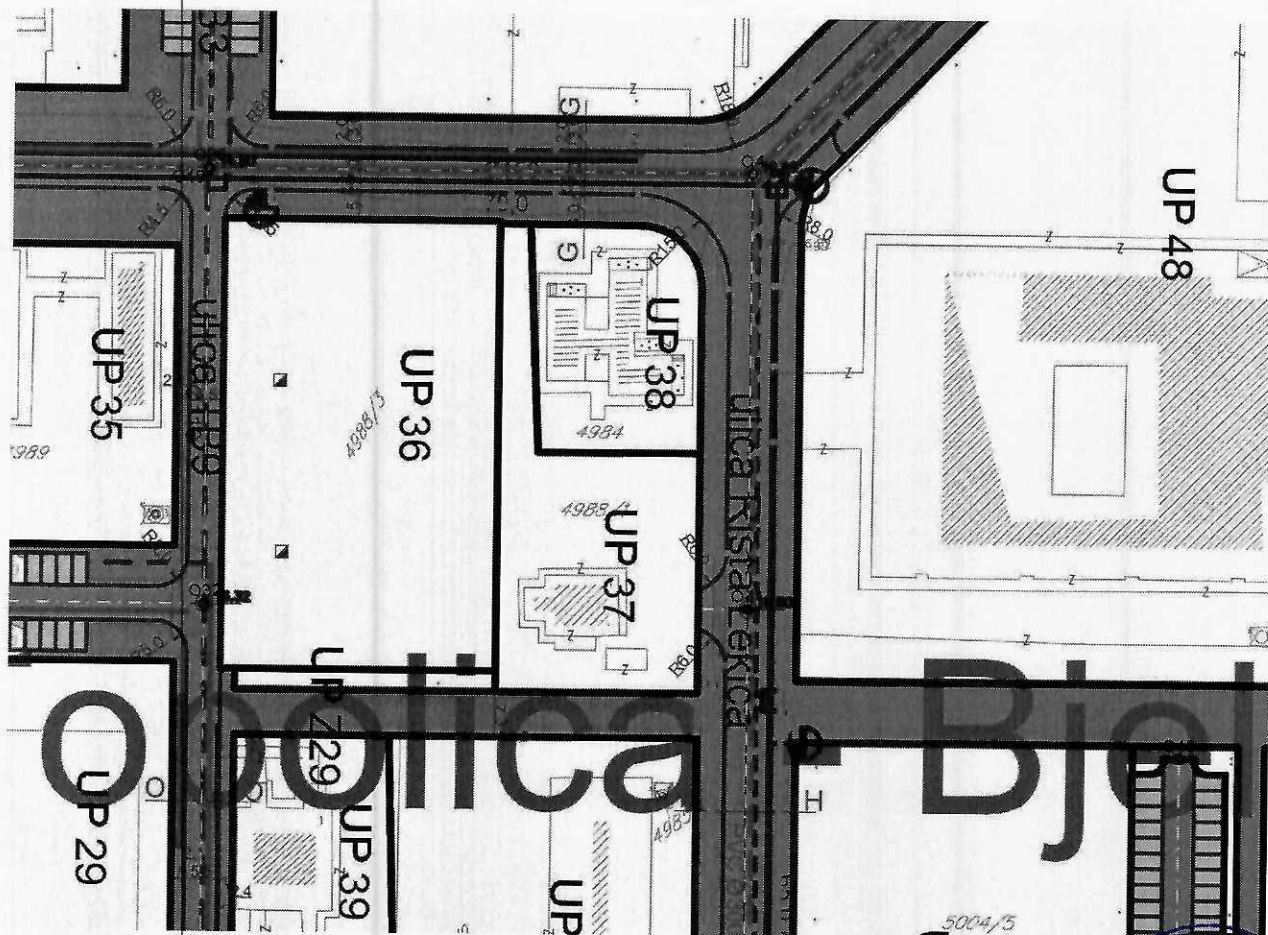


ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALINOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR:010-289
DATUM:18.07.2016. godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

ELEKTROENERGETIKA		
Plan		R 1:1 000
naručilac:	Opština Bar	
obrađivač:	INDUSTRIJA	
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planeri faze:	Nada Dašić, Zoran Vujošević, dipl. ing. el.	

mađ, 2016 godine

list br.10



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda :

	Granica plana
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Ivičnjak
	Kolsko-pješačke površine
	Pješačke površine
	Osovina saobraćajnice
	Parking
	Željeznička pruga
	Površine drumskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara i koridora za nastavak Bulevara Kontejneri
	Planirani kanalizacioni vod-atmosferika
	Vodovod-postojeći
	Planirani vodovod
	Kanalizacioni vod
	Planirani kanalizacioni vod
	Kanalizacioni vod-atmosferika
	Smjer odnosa



ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"

BR:030-289

DATUM:18.07.2016. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Radomir Novaković

Sekretarjat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Črnčević

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Postojeće i planirano

R 1:1 000

naručilac:	Opština Bar	
obrađivač:	MONTEGRO	
direktor:	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arch.	
odgovorni planer izze:	Nataša Novović, dipl. inž. građ.	

ma, 2016.godine

list br.11



IZMJENE I DOPUNE DUP-a TOPOLICA - BJELIŠI

Legenda :

	TK okno - postojeće telekomunikaciono okno
	TK podzemni vod - postojeća telekomunikaciona kanalizacija
	Planirano telekomunikaciono okno
	Numeracija planiranog TK okna
	Planirani TK podzemni vod sa 4PVC cijevi 110mm
	Granica plana
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Ivičnjak
	Kolsko-pješačke površine
	Pješačke površine
	Osovina saobraćajnice
	Parking
	Željeznička pruga
	Površine drumskog saobraćaja koridor po GUP-u Bara I koridora za nastavak Bulevara
	Drvoređ
	Kontejneri

ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA - BJELIŠI"
BR:030-283
DATUM:18.07.2016. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Radomir Novaković

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-
stambene poslove i zaštitu životne sredine
Sekretar Sekretarijata, Suzana Crnovršanin

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA (ili ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA)		
Plan		R 1:1000
naručilac :	Opština Bar	
obrađivač :	MONTEGRO	
direktor :	Vasilije Đukanović, dipl. pravnik	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Željko Maraš, dipl. ing. el.	

maj, 2016.godine

list br.12



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA

187	6591461.49	4663209.90	234	6591489.47	4662634.03
188	6591462.80	4663053.48	235	6591489.84	4663240.25
189	6591462.80	4663059.14	236	6591490.79	4663102.65
190	6591467.07	4662609.24	237	6591491.74	4663025.77
191	6591467.07	4662634.16	238	6591491.74	4663019.04
192	6591469.74	4663016.42	239	6591491.74	4662682.46
193	6591469.74	4663028.15	240	6591493.74	4663065.13
194	6591469.74	4662914.11	241	6591493.74	4663071.63
195	6591469.74	4662933.61	242	6591493.74	4663090.05
196	6591469.74	4662909.11	243	6591493.74	4662858.21
197	6591469.74	4662862.18	244	6591493.74	4662862.18
198	6591473.33	4662609.24	245	6591493.74	4663004.32
199	6591473.37	4662634.12	246	6591494.92	4663337.78
200	6591473.49	4663313.42	247	6591495.50	4662609.23
201	6591473.74	4663070.06	248	6591495.51	4662634.05
202	6591473.74	4663042.53	249	6591498.38	4663367.74
203	6591475.31	4663071.63	250	6591504.36	4663237.75
204	6591478.74	4662788.96	251	6591504.36	4663252.60
205	6591478.74	4662711.46	252	6591513.93	4662758.76
206	6591478.74	4662770.46	253	6591514.81	4663383.25
207	6591478.74	4662837.21	254	6591515.18	4662718.00
208	6591479.16	4662669.96	255	6591515.20	4662682.46
209	6591479.16	4662634.09	256	6591515.22	4662683.52
210	6591480.74	4663075.63	257	6591516.32	4663128.16
211	6591480.74	4663074.13	258	6591516.32	4663136.64
212	6591480.74	4663071.63	259	6591518.82	4663211.21
213	6591481.96	4663100.96	260	6591519.15	4662609.22
214	6591484.16	4663168.83	261	6591519.16	4662634.11
215	6591485.49	4663097.35	262	6591524.09	4663120.38
216	6591486.37	4662841.71	263	6591525.05	4663217.04
217	6591486.37	4662769.42	264	6591525.51	4663145.83
218	6591486.37	4663243.72	265	6591526.33	4663274.55
219	6591486.69	4662669.96	266	6591527.05	4663361.05
220	6591486.69	4662634.02	267	6591527.71	4663285.82
221	6591486.74	4663019.04	268	6591528.51	4663287.14
222	6591486.74	4663025.77	269	6591528.77	4663286.88
223	6591486.74	4663071.63	270	6591529.24	4662609.22
224	6591486.74	4663075.63	271	6591529.28	4662634.16
225	6591486.74	4663074.13	272	6591529.29	4662635.08
226	6591487.30	4663106.21	273	6591529.29	4662669.96
227	6591488.74	4662758.72	274	6591529.29	4662638.08
228	6591488.74	4662769.42	275	6591529.35	4663357.98
229	6591488.74	4662717.94	276	6591530.86	4663279.05
230	6591488.74	4662766.12	277	6591530.86	4663281.25
231	6591488.74	4662685.46	278	6591531.07	4662841.21
232	6591489.42	4662609.23	279	6591531.07	4662769.42
233	6591489.47	4663181.91	280	6591531.07	4662766.12



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

281	6591531.07	4662841.71	328	6591574.85	4663320.31
282	6591531.57	4663281.96	329	6591576.64	4663165.40
283	6591532.13	4663281.40	330	6591576.64	4663174.59
284	6591532.58	4663120.37	331	6591579.84	4662671.46
285	6591533.19	4663282.46	332	6591579.84	4662668.42
286	6591534.00	4663145.83	333	6591579.84	4662613.21
287	6591536.08	4662841.21	334	6591579.84	4662610.21
288	6591536.92	4663356.40	335	6591579.90	4662404.15
289	6591537.67	4662804.49	336	6591579.90	4662321.96
290	6591538.09	4663351.98	337	6591579.90	4662393.86
291	6591538.76	4663357.95	338	6591579.90	4662507.46
292	6591538.85	4663358.05	339	6591579.90	4662493.96
293	6591541.77	4663129.56	340	6591579.90	4662305.46
294	6591541.78	4663138.05	341	6591579.90	4662260.21
295	6591541.79	4663354.97	342	6591579.90	4662768.25
296	6591541.83	4663129.50	343	6591579.90	4662758.25
297	6591542.97	4663139.25	344	6591579.90	4662569.21
298	6591545.31	4663133.02	345	6591579.90	4662842.18
299	6591547.13	4663124.20	346	6591579.90	4662683.46
300	6591548.74	4663004.32	347	6591579.90	4662683.44
301	6591548.74	4663065.13	348	6591580.07	4662571.21
302	6591550.65	4663127.75	349	6591580.23	4662682.52
303	6591553.05	4663312.42	350	6591580.90	4662846.69
304	6591553.90	4662841.21	351	6591581.40	4662505.96
305	6591554.42	4663246.43	352	6591581.40	4662681.96
306	6591554.87	4663166.68	353	6591581.84	4662673.46
307	6591554.87	4663175.17	354	6591582.90	4662505.96
308	6591555.90	4662609.21	355	6591582.90	4662496.96
309	6591557.36	4663308.78	356	6591583.40	4662318.46
310	6591558.96	4663306.99	357	6591583.40	4662308.96
311	6591561.45	4663180.61	358	6591585.45	4663277.47
312	6591562.64	4663158.90	359	6591585.54	4662572.62
313	6591562.87	4662858.18	360	6591585.54	4662571.21
314	6591563.90	4662804.52	361	6591585.81	4663085.49
315	6591563.90	4662758.83	362	6591587.78	4663065.13
316	6591563.90	4662766.12	363	6591588.40	4662251.71
317	6591563.90	4662831.21	364	6591591.84	4662598.21
318	6591563.90	4662682.46	365	6591592.27	4662572.63
319	6591563.90	4662669.96	366	6591592.27	4662571.21
320	6591563.90	4662635.08	367	6591592.27	4662603.21
321	6591563.90	4662617.21	368	6591592.27	4662608.21
322	6591563.90	4662638.08	369	6591594.27	4662571.21
323	6591567.75	4663327.56	370	6591594.27	4662608.21
324	6591567.84	4663327.66	371	6591594.28	4662603.21
325	6591570.64	4663180.61	372	6591595.41	4663205.39
326	6591571.13	4663158.90	373	6591597.27	4662611.21
327	6591572.06	4662861.98	374	6591597.27	4662600.21



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

BROJ	Position X	Position Y	BROJ	Position X	Position Y
1	6591321.22	4662827.74	50	6591511.85	4662687.46
2	6591292.03	4662827.71	51	6591489.24	4662753.72
3	6591292.65	4662747.39	52	6591489.24	4662727.94
4	6591321.22	4662747.36	53	6591506.19	4662727.98
5	6591314.13	4663051.04	54	6591506.15	4662753.72
6	6591305.29	4663042.20	55	6591558.90	4662797.00
7	6591333.16	4663014.32	56	6591558.90	4662771.12
8	6591341.98	4663023.19	57	6591536.07	4662771.12
9	6591285.56	4663028.37	58	6591536.07	4662796.97
10	6591299.81	4663003.76	59	6591468.74	4662759.96
11	6591266.88	4662984.69	60	6591468.74	4662718.33
12	6591252.63	4663009.31	61	6591441.91	4662718.33
13	6591587.83	4662665.47	62	6591441.91	4662759.96
14	6591611.16	4662665.47	63	6591399.04	4662762.19
15	6591611.16	4662644.71	64	6591422.06	4662762.19
16	6591587.83	4662644.71	65	6591422.06	4662718.91
17	6591288.76	4662907.53	66	6591399.05	4662718.91
18	6591288.76	4662869.18	67	6591473.74	4662830.21
19	6591321.49	4662869.18	68	6591443.81	4662830.21
20	6591321.50	4662907.53	69	6591443.81	4662793.71
21	6591317.54	4662995.06	70	6591473.50	4662793.64
22	6591297.75	4662979.11	71	6591424.00	4662830.21
23	6591322.59	4662948.29	72	6591424.00	4662793.75
24	6591342.38	4662964.24	73	6591399.15	4662793.81
25	6591375.65	4662939.94	74	6591398.89	4662830.21
26	6591388.31	4662926.74	75	6591479.16	4662638.31
27	6591388.54	4662914.85	76	6591391.62	4662638.31
28	6591339.99	4662914.85	77	6591391.67	4662662.96
29	6591339.99	4662926.74	78	6591479.16	4662662.96
30	6591352.77	4662939.94	79	6591764.21	4662563.21
31	6591367.39	4663121.05	80	6591822.68	4662563.21
32	6591394.47	4663093.93	81	6591822.74	4662542.53
33	6591369.88	4663071.75	82	6591768.71	4662542.37
34	6591343.62	4663097.30	83	6591768.66	4662526.78
35	6591538.74	4663063.13	84	6591748.63	4662526.86
36	6591538.74	4663009.27	85	6591748.37	4662550.58
37	6591500.74	4663009.21	86	6591764.09	4662550.43
38	6591500.74	4663063.13	87	6591687.29	4662496.94
39	6591760.98	4662814.80	88	6591686.97	4662496.96
40	6591741.08	4662814.79	89	6591668.23	4662496.96
41	6591741.08	4662770.63	90	6591668.23	4662480.69
42	6591760.98	4662770.61	91	6591654.19	4662480.59
43	6591740.06	4662871.07	92	6591654.33	4662422.87
44	6591740.06	4662826.88	93	6591675.52	4662422.89
45	6591720.16	4662826.90	94	6591675.21	4662477.13
46	6591720.16	4662871.06	95	6591689.58	4662477.13
47	6591511.79	4662712.99	96	6591689.44	4662495.67
48	6591491.26	4662712.95	97	6591821.99	4662261.33
49	6591491.39	4662687.46	98	6591821.89	4662281.21





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 03.04.2025				
Obr. red.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
06	333/25	977/4		
Podgorica, 01.04.2025.godine				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-894/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-894/1 od 20.03.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-977/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta namjene centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli UP37, (Zona B), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjelaši“ („Službeni list Crne Gore“, br. 32/16) opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Sekretarijatu za imovinu i investicije opštine Bar, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

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

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

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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





DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

UI. Branka Čalovića br. 2, 85000 BAR

+382 30 312 938, +382 30 312 043

+382 30 312 938

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

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 ♦ PDV: 20/31-00124-5

Broj: 1728
Bar, 03.04.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga	09.04.2025	
Opis	Broj	Vrijednost
06-333/25-977/4		

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

Predmet: Tehnički uslovi

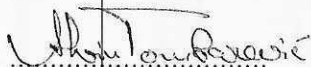
Na osnovu vašeg akta broj 06-333/25-977/4 od 13.03.2025.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 20.03.2025.godine pod brojem 1728, (prema zahtjevu Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar) dostavljamo vam tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne namjene na lokaciji urbanističke parcele br. 37, zona B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topolica - Bjeliši« - Izmjene i dopune , odnosno na katastarskoj parceli br. 4988/1 KO Novi Bar, Opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi
- Izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija

S poštovanjem,

Tehnički direktor


Alvin Tombarević



Izvršni direktor


Mladen Đuričić

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 1728

Bar, 03.04.2025.godine

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, broj 06-333/25-977/4 od 13.03.2025.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 20.03.2025.godine pod brojem 1728, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralne namjene na lokaciji urbanističke parcele br. 37, zona B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topolica – Bjeliši- Izmjene i dopune« , odnosno na katastarskoj parceli br. 4988/1 KO Novi Bar, 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 poslovni dio objekta i za hidrantsku mrežu.
5. Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
 - a) U objektima za individualno stanovanje – višestambenim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj...

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 separativni, 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 skladu

c) Posebni dio

Vodovod:

- Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Topolica-Bjeliši - Izmjene i dopune« - faza hidrotehnika.

Fekalna kanalizacija:

- Priključenje objekta na fekalni kolektor predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Topolica-Bjeliši - Izmjene i dopune« - faza hidrotehnika.

Atmosferska kanalizacija:

- Priključenje objekta na atmosferski kolektor predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom »Topolica-Bjeliši - Izmjene i dopune« 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.

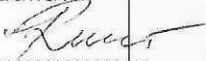
II) Projekat uređenja

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.

Prilog: Izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija R=1:500

P.J.Razvoj i projektovanje:

Obradila:



Iva Rmuš



Tehnički direktor:


Alvin Tombarević

AC DN 300

4990

4986

4987

4988/2

DCI DN90

4985

PE DN50

PE DN100

AC DN 400

Hp: 12.86
Hk: 10.84

Hp: 13.35
Hk: 10.87
h: 2.48

Ulica Rista Lekića

PPR DN 300

Ø400

DCI DN200

PE DN90mm



5004/5

LEGENDA

R 1:500

- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- FEKALNA KANALIZACIJA
- VODOVOD

Hp:
Hk:
h:



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

Primljeno: 28.03.2025			
Or.	Dr.	Str.	Vrijednost
06-333/25-977/2			(4)

Broj: UPI 14-341/25-197/1

Bar, 25.03.2025. godine

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

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javni put, za potrebe građenja objekta namjene centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli UP 37, zona „B“, u zahvatu DUP-a „Topolica-Bjeliši“ – izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 32/16), odnosno na katastarskoj parceli broj 4988/1, KO Novi Bar, opština Bar:

1. Predmetna urbanistička parcela ima DUP-om definisan saobraćajni priključak na kontaktnu saobraćajnicu – ulicu Rista Lekića;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javni put na poziciji koja je definisana Planom, grafički prilog: Saobraćaj;
3. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
4. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
5. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
6. Na priključku na javni put projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
7. 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 06-333/25-977/3 od 13.03.2025. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/25-197 od 21.03.2025. godine za izdavanje saobraćajnih uslova u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli UP37, zona „B“, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 32/16), opština Bar.

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

Članom 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 082/20, 140/22) propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25) je propisano da se urbanističko-tehnički uslovi preuzimaju sa Geoportala organa državne uprave nadležnog za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata. Stavom 6 istog člana je propisano da tehničke uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije pribavlja privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje izrađuje tehničku dokumentaciju, odnosno investitor.

Članom 143 Zakona o uređenju prostora („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25) je propisano da će se Geoportal sa urbanističko-tehničkim uslovima uspostaviti u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona. Stavom 2 citiranog člana je propisano da će, do uspostavljanja Geoportala, urbanističko-tehničke uslove izdavati Ministarstvo, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/19, 82/20, 86/22 i 4/23).

Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja Ministarstvo. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16 Zakona, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

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

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

Upustvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog organa i taksira se sa 3 € administrativne takse.

Samostalni savjetnik II za saobraćaj,
Milan Andrijašević

