



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: 04-332/26-2218/11

Podgorica, 07.04.2026. godine

IVAN PLAKHOTNIUK

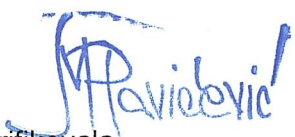
BAR
Dobra Voda

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 04-332/26-2218/11 od 07.04.2026. godine, za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 15, zona E, namjene turističko stanovanje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“ (Sl.list CG – opštinski propisi br.32/09), u Baru.

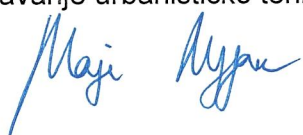


SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka


Verifikovala

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za
pripremu urbanističko tehničkih uslova za Geoportal
i izdavanje urbanističko tehničkih uslova


OBRADILA

Tijana Savić Femić



	Broj: 04-332/26-2218/10 Podgorica, 07.04.2026. godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	
1.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o urešenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Plakhotniuk Ivana, izdaje:			
2.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije			
3.	za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 15, zona E , namjene turističko stanovanje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“ („Sl.list CG - opštinski propisi br.32/09), u Baru.			
4.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:		Plakhotniuk Ivan	
5.	POSTOJEĆE STANJE			
	UP 15, zona E, se sastoji od kat.parcela br.: 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i dijela kat.parcele br. 2091 KO Dobra Voda. Prema grafičkom prilogu br.3 – <i>Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata</i> , predmetna lokacija je neizgrađena. Prem grafičkom prilogu br.5 – <i>Namjena površina postojeće stanje</i> , postojeća namjena predmetne lokacije su niske šume i makija. <i>Katastarsko stanje</i> Prema listu nepokretnosti 2650 KO Dobra Voda, na kat.parceli br. 2080/1 evidentiran je način korišćenja pašnjak 5. klase, površine 400 m². Prema listu nepokretnosti 2312 na kat.parcelama 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 KO Dobra Voda, nema upisanih objekata, evidentiran je način korišćenja pašnjak 5. klase, površine: 435 m², 435 m², 500 m², 500 m².			
6.	PLANIRANO STANJE			
6.1.	Namjena parcele odnosno lokacije			
	Prema grafičkom prilogu br. 08 Plan namjene površina, UP15, zona E, 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, pansionere, 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. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.			

6.2.	Pravila parcelacije
	UP 15, zona E, se sastoji od kat.parcela br.: 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 KO Dobra Voda, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marellica“, 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 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
6.3.	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. <u>Uređenje parcele</u>

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 međusobna 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, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 53/25); •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).
7.	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 obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br.13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe 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) Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG”, br.34/14, 44/18 i 84/24), 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. 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.

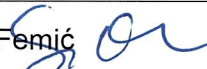
8.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Zaštita životne sredine zauzima značajno mjesto u planiranju gradskih prostornih cjelina. Generalnim urbanističkim planom Bara utvrđene su determinante urbanog razvoja koja prvenstveno proizilaze iz ograničavajućih faktora zaštite životne sredine. Mjere zaštite 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, spriječavanje 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 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
9.	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 dokumentacije 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 intezivni 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 hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjugovan,
- 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,

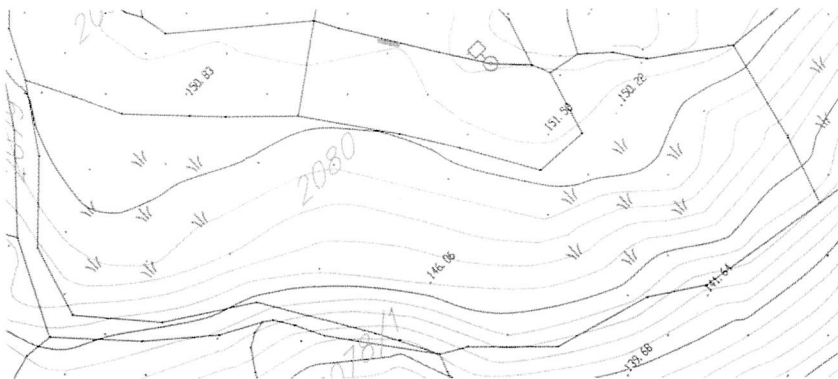
	- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje. - u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo. - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja
10.	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 CG“, 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.
11.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o 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“, br. 41/25). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
12.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18, 84/24).
15.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
16.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.12 - <i>Plan Elektroenergetika</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.13 - <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.
18.	Upravljanje otpadom

	O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama. Evakuacija otpada vršiće se na punktovima gdje će se prerađivati i koristiti u radne svrhe. Na nivou grada usvojen je sistem kompostiranja otpadaka. Strateška opredjeljenja u oblasti upravljanja otpadom - Postoji direktan uticaj smetlišta na površinske, podzemne vode i aerozagañenja. Da bi se poboljšalo stanje u ovoj oblasti, Vlada Crne Gore usvojila je Nacionalnu politiku upravljanja otpadom, Master plan upravljanja otpadom na državnom nivou.	
19.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema grafičkom prilogu br.11 - <i>Plan saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa.	
20.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione 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 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br. 6/15). <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
21.	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.	
22.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
23.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 15, Zona E
	Površina urbanističke parcele	2.274 m ²

Površina pod objektima	910 m ²
Max Iz	0,4
Max li	1,5
GBP objekata	3.411 m ²
Spratnost objekta	4 etaže
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, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. 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 ljetnjim mjesecima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	Dostavljeno: - podnosiocu zahjteva - Direkciji za inspekcijski nadzor - u spise predmeta - a/a
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
	Prilozi: - grafički prilozi iz planskog dokumenta - vodni uslovi br.: UPI 14-319/26-154 od 25.03.2026. godine, izdati od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar - saobraćajno – tehnički uslovi br.: UPI 14-341/26-152/1 od 01.04.2026. godine, izdati od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar - listovi nepokretnosti i kopija plana dostavljeni od Uprave za nekretnine Područna jedinica Bar, aktom br.: 917-dj-1138/2026 od 24.03.2026. godine; - mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine br. 03-D-798/2 od 23.03.2026. godine; - mišljenje Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova br.: 13-UPI-236/26-5796/2 od 26.03.2026. godine; - tehnički uslovi br. 1534 od 01.04.2026. godine, izdati od Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar

2.0 Topografsko katastarska podloga



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA

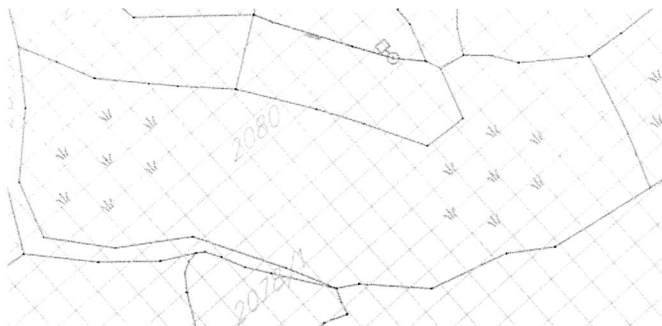
2

MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, arhitektonički radovi



5.0 Namjena površina



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



LEGENDA

- granica zahvata
- granica anketne zone
- A,B oznaka anketne zone
-  turlstičko stanovanje
-  stanovanje u poljoprivredi
-  maslinjaci
-  nlske šume i maklja
-  saobraćajnice, putevi
i ostale površine
-  vodotoci
-  more

NAMJENA POVRŠINA - postojeće stanje

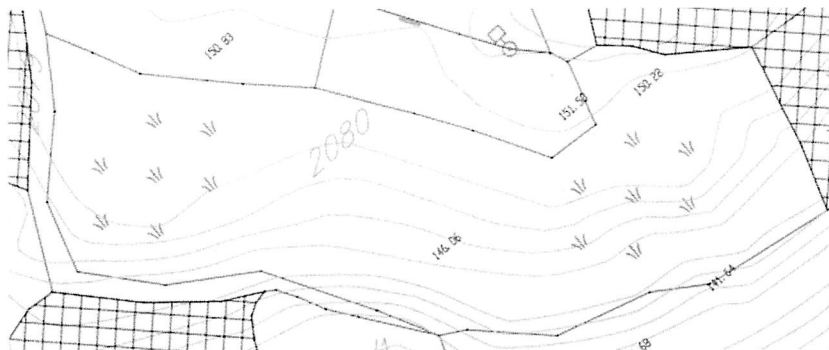
5

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
infogizdug.org, info@infogizdug.org*



7.0 Analiza postojećeg stanja



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 nezgrađenim prostorima (zahtjevi po anketi)
-  more

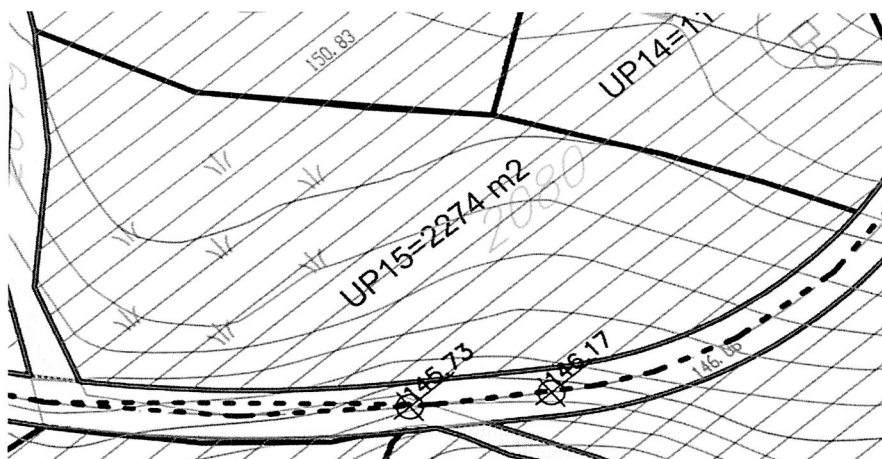
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA 7

MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, consulting,
inženjering, rekonstrukcija, d.o.o.



8.0 Namjena površina



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
-  uredjeno zelenilo
-  zaštitno zelenilo
-  vodotoci
-  more
-  trafostanica
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje

NAMJENA POVRŠINA

8

MONTENEGRO

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



9.0 Parcelacija, regulacija i nivelacija



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
- G.L. ——— gradjevinska linija
- 1,54,250 prelomne tačke urbanističkih parcela
- staze i pristupl
- uredjeno zelenilo
- zaštitno zelenilo
- vodotoci
- more
- TS trafostanica
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje



PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

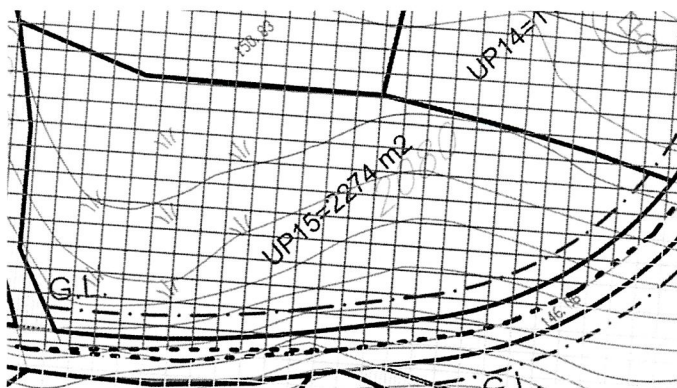
9

MONTENEGRO

Urbanistička planiranja, projektovanje i izvođenje,
inženjering, arhitektonsko inženjering



10.0 Uslovi za sprovođenje plana



Pravila i kriteriji za zonu zahvata DUP-a

zona	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	spratnost objekata
zona A1	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže
zona A2	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže
zona B	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 2.0	10 etaža
zona B1	max 0.5	max 3.8	10 etaža
zona C	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže
zona E	max 0,4 /0.75 u nizu/	max 1.5	4 etaže

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
- G.L. — gradjevinska linija
-  staze i pristupi
-  vodotoci
-  more
- TS trafostanica
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje

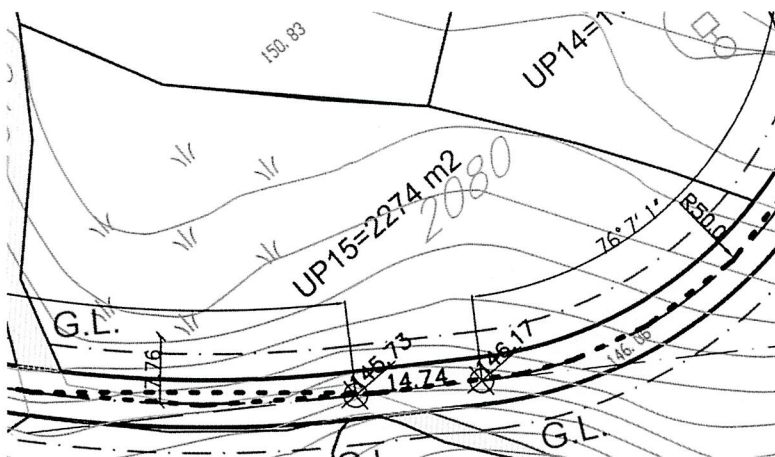


USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

10



11.0 Saobraćaj



presjek 6-6

ulica "3"

prilaz "1"

2.50%

5.50

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



LEGENDA

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele
- UP77 oznaka urbanističke parcele
- G.L. --- gradjevinska linija
- ▨ staze i pristupi
- ▬ koridor saobraćajnice
- +++++ šetalište uz more
- ▨ vodotoci
- TSI trafostanica

SAOBRAĆAJ

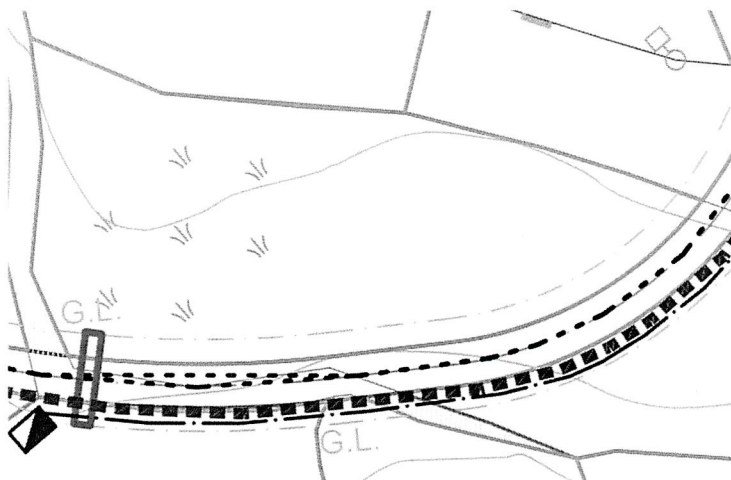
11

MONTENEGRO

Urbanistički planiranje, projektovanje, konsulting,
inženjering, arhitektonika



12.0 Energetika



LEGENDA

- granica zahvata
- granica zone
- A1, A2, B oznaka zone
- granica urbanističke parcele

- G.L. — gradjevinska linija
- kolovoz - plan
- staze i pristupi
- uredjeno zelenilo
- zaštitno zelenilo
- vodotoci
- more

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 - ukida 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

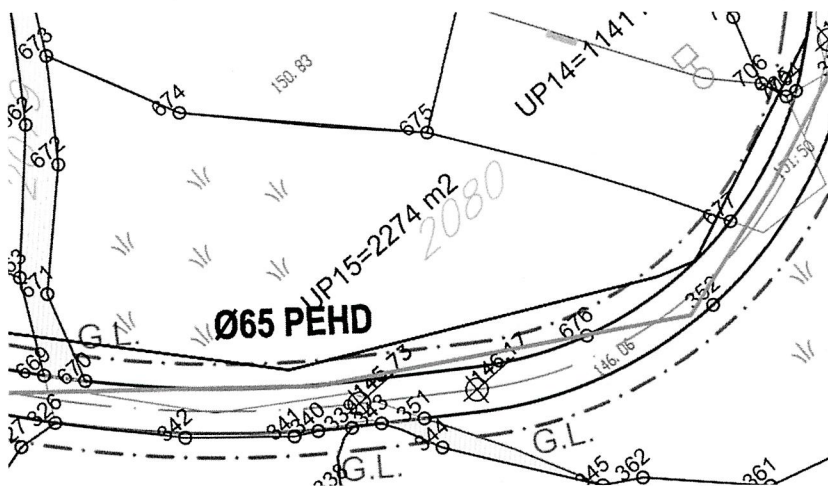
ELEKTROENERGETIKA POSTOJEĆE STANJE I PLAN 1



MONTENEGRO

Urbanističko planiranje i projektovanje, kanalizacija,
inženjering, arhitektonički detalji

13.0 Hidrotehnička infrastruktura



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000



LEGENDA

- regionalni vodovod
- vodovod
- granice vlnskih zona
- kanalizacija
- atmosferska kanalizacija
- R** rezervoar
- P** pumpno postrojenje
- T** taložnik
- UPR1 rezervoar
- UPP1 pumpno postrojenje
- granica zahvata

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

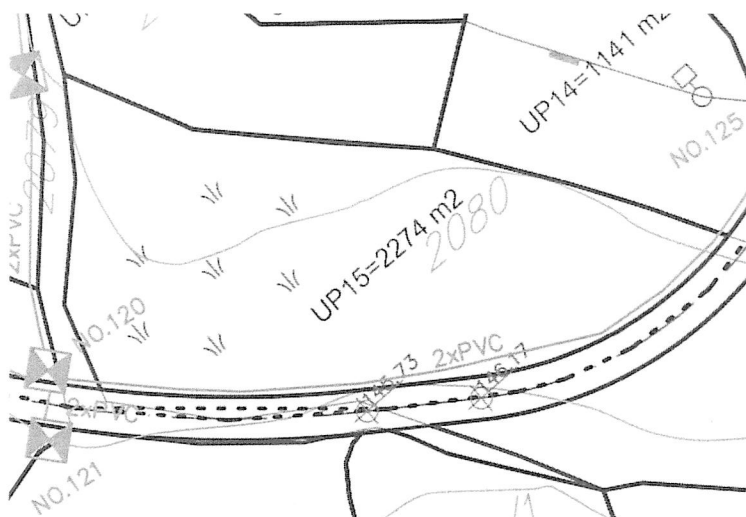
13

MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, arhitektonski, inženjering



14.0 Telekom. plan



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,...,171 broj planiranog tk okna

3 (2)xPVC broj PVC 110mm cijevi u planiranoj tk kanalizaciji

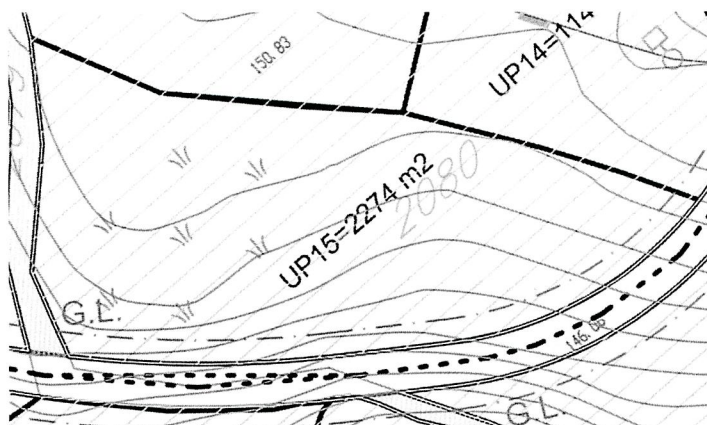
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA PLAN 14

MONTAGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, projektovanje, inženjering



15.0 Pejzažna arhitektura



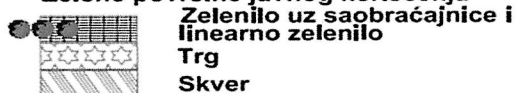
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "MARELICA"

R/1:1000

LEGENDA

UZ-URBANO-NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja



Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelene površine u okviru
turističkih objekata- kompleksa

ZAŠTITNO ZELENILLO



Zona prirodnog pejzaža-niska šuma
i makija

Maslinjaci



Poljoprivredne površine

tačke III poredi značajni za
za panoramske vrijednosti pejzaža



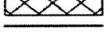
pošumljavanje

staze i pristupi



vodotoci

more



granica urbanističke parcele

A1, A2, B

granica zone

oznaka zone



gradjevinska linija



granica zahvata

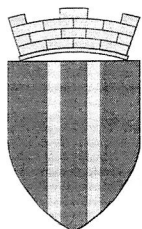
PEJZAŽNA ARHITEKTURA

15

MONTENEGRO

Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, arhitektura





Crna Gora
Opština Bar

Sekretarijat za komunalne
poslove i saobraćaj

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,

urbanizma i državne imovine

email: sekretarijat.kps@bar.me

Primljeno: 31.03.2026

Org. jed. Jed. klas. znak Redni broj Prilog Vrijednost

04 - 332/26 - 2218/7

Adresa: Bulevar revolucije br. 1

Bar, Crna Gora

tel: +382 30 311 561

www.bar.me

Br: UPI 14-319/26-154

Datum: 25.03.2026. godine

Sekretarijat komunalne poslove i saobraćaj rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a u ime Plakhotniuk Ivana 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

Plakhotniuk Ivanu u postupku pripreme tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 15, zona E, namjene turističko stanovanje, u zahvatu DUP-a „Marelica“, utvrđuju sledeći vodni uslovi za izradu alternativnog rješenja sakupljanja i tretmana otpadnih voda, koji se tiču projektovanja vodonepropusne septičke jame ili ekološkog bioprečišta, do izgradnje nedostajuće hidrotehničke infrastrukture predviđene DUP-om „Marelica“.

1. Septička jama:

- zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 150 l/stanovnik/dan;
- Zavisno hidrauličkom proračunu i dnevnom kapacitetu septičke jame predvidjeti jednokomorna, dvokomorna odnosno trokomorna septička jamu;
- Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom;
- Unutrašnju stranu zida omalterisati cemetnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren;
- Postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti eksplozivni;
- 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;

2. Ekološki bioprečišta:

- adekvatnog kapacitetam (uraditi hidraulički proračun), zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 150 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 Praviinikom;
3. 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 zauljenih otpadnih voda u planiranom objektu.
 4. Nakon izrade Glavnog projekta, investor podnosi, ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118. Zakona o vodama.
 5. Ovi vodni uslovi su sastavni dio Urbanističko tehničkih uslova za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 15, zona E, namjene turističko stanovanje, u zahvatu DUP-a „Marellica“.

Obrazloženje

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obrato se ovom Sekretarijatu zahtjevom br. UPI 14-319/26-154 od 19.03.2026 godine za izdavanje vodnih uslova za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 15, zona E, namjene turističko stanovanje, u zahvatu DUP-a „Marellica“.

Uz zahtjev je dostavljen Nacrt urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 15, zona E, namjene turističko stanovanje, u zahvatu DUP-a „Marellica“.

Shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore" br. 19/25) a u vezi sa 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 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 i vodoprivredu

Milo Markoč

Dostavljeno: podnosiocu zahtjeva, službi
komunalne policije, a/a





Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

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

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 03.04.2026				
Org. jed.	Jed. mas. znak	Redni broj	Prilog	Vr. jednost
04-332/26-2218/9				

Broj: UPI 14-341/26-152/1

Bar, 01.04.2026. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22), člana 143 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 izgradnju novog objekta, na urbanističkoj parceli UP15, zona „E“, u zahvatu DUP-a „Marelica“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/09), koju čine katastarske parcele broj 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i dio katastarske parcele broj 2091 KO Dobre Vode, opština Bar:

I Opšti saobraćajno tehnički uslovi:

Urbanistička parcela UP15, zona „E“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Marelica“, ostvaruje kontakt sa planiranom saobraćajnicom radnog naziva „Ulica 3“, koja nije izgrađena, na koju je potrebno projektovati saobraćajni priključak.

Katastarska parcela broj 2080/8, KO Dobre Vode, koja ulazi u sastav UP 15, u zoni „E“, u zahvatu DUP-a „Marelica“, ostvaruje kontakt s postojećim javnim putem na katastarskoj parceli broj 2079, KO Dobre Vode (upisana u LN 103, svojina Crne Gore, raspolaganje Vlade Crne Gore).

Shodno navedenom, ostavlja se mogućnost saobraćajnog priključka UP 15, u zoni „E“, u zahvatu DUP-a „Marelica“, na postojeći javni put – katastarsku parcelu broj 2079, KO Dobre Vode, koji je moguće koristiti do privođenja prostora namjeni po važećem planskom dokumentu. U tom slučaju, objekte na urbanističkoj parceli potrebno je pozicionirati tako da je omogućen pristup i sa postojećeg i sa planiranog puta, kao i riješiti imovinsko – pravne odnose na parcelama.

II Posebni saobraćajno tehnički uslovi:

1. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javni put, u skladu sa izvodom iz DUP-a „Marelica“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/09), grafički prilog: Saobraćaj;
2. Saobraćajni priključak projektovati na adekvatnom odstojanju od raskrsnice;
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. Saobraćajni priključak na parcelu se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od min. 5,00m. U tom slučaju, u obračun od 5,00m se računaju dimenzije javnih površina do saobraćajnice na koju se urbanistička parcela priključuje;
7. Na priključku na javni put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
8. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
9. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
10. Na priključku na javni put projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju. Režim saobraćaja na priključku i prilaznom putu mora biti usklađen sa režimom saobraćaja na javnom putu;
11. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćajne infrastrukture i projekat saobraćajne signalizacije i opreme, u skladu sa članom 9 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.19/25) , 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, se obratilo zahtjevom, broj 04-332/26-2218/4 od 13.03.2026. godine, zavedenim u ovom Sekretarijatu pod brojem UPI 14-341/26-152 od 19.03.2026. godine, za izdavanje saobraćajnih uslova u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog objekta, na urbanističkoj parceli UP15, zona „E“, u zahvatu DUP-a „Marelica“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/09), koju čine katastarske parcele broj 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i dio katastarske parcele broj 2091 KO Dobre Vode, 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).

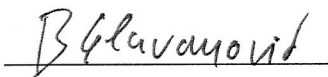
Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti 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.

Viši savjetnik III za saobraćaj,
Božidar Glavanović



Rukovodilac sektora za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva; a/a.

Primljeno: 26. 03. 2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-2218/5				



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-1138/2026

24.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Ul. IV Proleterske brigade broj 19
PODGORICA

Veza: Vaš zahtjev broj 04-332/26-2218/4 od 13.03.2026. 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-1138/2026

24.03.2026. godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Veza: Vaš zahtjev i broj 04-332/26-2218/4 od 13.03.2026. godine

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje listova nepokretnosti i kopije plana za kat. parcele broj 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i 2091 K.O. Dobra Voda, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- kopija plana;
- list nepokretnosti broj 475, 2650 i 2312 K.O. Dobra Voda.



Ovlašćeno službeno lice,
Vesna Kričević, ing. geodezije

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-1138/2026

Datum: 24.03.2026.



Katastarska opština: DOBRE VODE

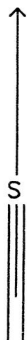
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7,10

Parcele: 2080/1, 2080/5, 2080/6,
2091, 2080/7, 2080/8

KOPIJA PLANA

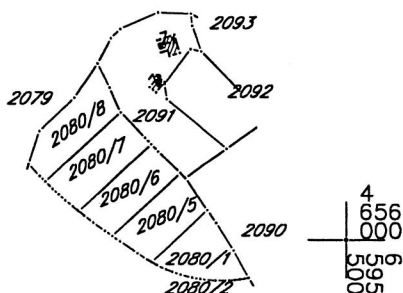
Razmjera 1: 2500



4
656
250
000
000
000

4
656
250
000
000
000

4
656
000
000
000
000



4
656
000
000
000
000



22

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradilo:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-9880/2026

Datum: 24.03.2026.

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 475 - 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
2091			7 26	24/11/2014	PAVLOVIĆI	Livada 6. klase KUPOVINA		599	1.80
2091			7 26	20/08/2015	PAVLOVIĆI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
2091	1		7 26	20/08/2015	PAVLOVIĆI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		33	0.00
2091		2	7 26	20/08/2015	PAVLOVIĆI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
									1144
									1.80

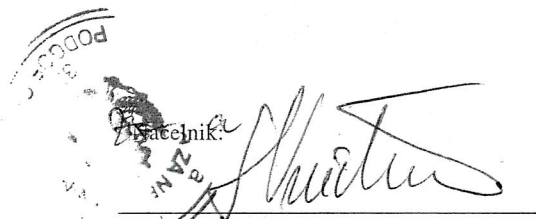
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6010000107097 FJ950787	ZHELIEZNA GRIGORIJ OKSANA Podkonik, Dobra Voda Bar FJ950787	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
2091	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P1 33	/	
2091	1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	1	P 29	Svojina ZHELIEZNA GRIGORIJ OKSANA 6010000107097 Podkonik, Dobra Voda Bar FJ950787	
2091	1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	2	PN 12	Svojina ZHELIEZNA GRIGORIJ OKSANA 6010000107097 Podkonik, Dobra Voda Bar FJ950787	
2091	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 12	Svojina ZHELIEZNA GRIGORIJ OKSANA 6010000107097 Podkonik, Dobra Voda Bar FJ950787	

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
2091		1		3	Porodična stambena zgrada	24/11/2014 9:23
						Nema dozvolu NEMA GRADJEVINSKU DOZVOLU.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2091		2		3	Pomoćna zgrada	29/03/2023 13:19	Nema dozvolu NEMA GRADJEVINSKU DOZVOLU.

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).



 Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik



10000000045



102-919-9879/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-9879/2026

Datum: 24.03.2026

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

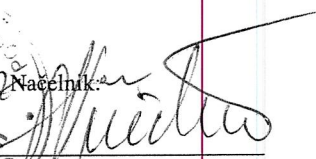
LIST NEPOKRETNOSTI 2650 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2080	1		7.10 26	02/03/2026	PAVLOVIĆI	Pašnjak 5. klase KUPOVINA		400	0.32
								400	0.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
6010000110258 064592370	PLAKHOTNIUK YURI IVAN Bredholmstorget 18 LGJ 1803, Skarholwen ŠVEDSKA 064592370		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).


Nacelnik:

Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BAR

Broj: 102-919-9877/2026

Datum: 24.03.2026.

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 2312 - 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
2080	5		7.10 26	12/01/2026	PAVLOVIĆI	Pašnjak 5. klase DIOBA		435	0.35
2080	6		7.10 26	12/01/2026	PAVLOVIĆI	Pašnjak 5. klase DIOBA		435	0.35
2080	7		7.10 26	12/01/2026	PAVLOVIĆI	Pašnjak 5. klase DIOBA		500	0.40
2080	8		7.10 26	12/01/2026	PAVLOVIĆI	Pašnjak 5. klase DIOBA		500	0.40
								1870	1.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0208962225055 0	ČOBRENOVIĆ VASILJE MILA JOVANA JOVANOVIĆA ZMAJA 12 ŠUŠANJ - BAR 0	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).



Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-D-798/2

Primljeno: 24-03-2026				
Org. jed.	Pos. klas. i znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-2218/4				

Podgorica, 23.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-798/1 od 17.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-2218/4, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju na urbanističkoj parceli UP15, zona E, namjene turističko stanovanje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Marellica" ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 32/09), u Baru, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Plakhotniuk Ivanu, obavještavamo Vas sljedeće:

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

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačnu strukturu i sadržaj planiranog objekta, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je da se precizno definišu svi planirani sadržaji, njihovi kapaciteti i površine, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

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

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Organizacija i održavanje				
Primljeno:		30. 03. 2026		
Org. jed.	Jed. r. as. z. n. s. k.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-2218/6				



Broj: 13-UPI-236/26-5796/2

Podgorica, 26.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2218/4 od 13.03.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UPI-236/26-5796/1 dana, 17.03.2026. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 43.1 /Zona E/, koju čine katastarske parcele broj: 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i 2091 K.O. Dobra Voda, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Marellica", opština Bar, po podnosiocu zahtjeva Plakhtniuk Ivan., **Broj: 13-UPI-236/26-5796/2 od 26.03.2026. godine**

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481-801
www.gov.me/mup



Podgorica, 26.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2218/4 od 13.03.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UPI-236/26-5796/1 dana, 17.03.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 43.1 /Zona E/, koju čine katastarske parcele broj: 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i 2091 K.O. Dobra Voda, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Marellica", opština Bar, po podnosiocu zahtjeva Plakhtniuk Ivan.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

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

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar") OPASNIH MATERIJA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **izraditi - PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu – grafičkom dijelu obraditi zone opasnosti i bezbjednosna rastojanja sa mjerama zaštite od požara., kao i obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumijeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih ljestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platoe za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić





DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR

030/312-938, 312-043

030/312-938

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

www.vodovod.bar-me

PIB: 02054779 ♦ PDV: 20/31-00124-5

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 03. 04. 2026.				
Org. jed	Red. klas. znak	Red. broj	Prilog	Vr. ednosti
04-332/26-2218/8				

Broj, 1534
Bar, 01.04.2026.godine

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

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 04-332/26-2218/4 od 13.03.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar, dana 19.03.2026. godine pod brojem 1534, (podnosioc zahtjeva: Ivan Plakhotniuk), dostavljamo vam tehničke uslove:

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 15, zona »E«, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i dijela katastarske parcele broj 2091 KO Dobra Voda, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Marelica«, opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor

Alvin Tombarević

Izvršni Direktor



Mladen Đuričić



CKB 510-239-02

ATLAS 505-5761-54

SGM 550-6467-82

PBCG 535-10436-05

HB 520-19659-74

LB 565-544-07

NLB 530-20001-53

Na osnovu zahtjeva Ivana Plakhotniuk, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-2218/4 od 13.03.2026. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 19.03.2026.godine pod brojem 1534, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turističko stanovanje, na urbanističkoj parceli UP 15, zona »E«, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 2080/1, 2080/5, 2080/6, 2080/7, 2080/8 i dijela katastarske parcele broj 2091 KO Dobra Voda, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Marelica«, opština Bar.

a) Opšti dio *Vodovod:*

1. Za registrovanje utroška vode objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. U slučaju da je predviđeni profil priključka vodomjera $\varnothing \geq 50\text{mm}$ 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 60cm. Unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $a \times b = 100 \times 80\text{cm}$.
2. U slučaju da je predviđena ugradnja 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 otvor na šahti na mjestu poklopca omogućava nesmetan silazak. 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 predvidijeti 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 – višemlaznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višemlaznim 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) treba 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 mjeranjima, 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

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidijeti u skladu sa predmetnim planskim dokumentom- faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

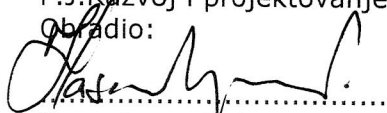
I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

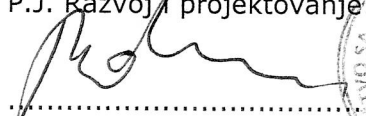
II) Projekat uređenja

1. U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
2. 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
Obradio:

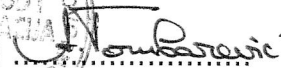

Hasanbegović A.

P.J. Razvoj i projektovanje:


Branislav Orlandić

Tehnički direktor:




Alvin Tombarević