



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-247/6

Подгорица, 28.04.2026. године

“ЂУКИЦА ТОУРС” ДОО

БАР
Црногорских сердара 50

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-247/6 од 28.04.2026. године, за израду техничке документације за реконструкцију и надоградњу постојећих објеката – хотела са 4*/5* на урбанистичким парцелама УП33 и УП34, зона Ц, блок 5, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Тополица 3”- Измјене и допуне (“Сл.лист Црне Горе” – општински прописи бр.082/23), Општина Бар.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- Усписе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марица Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора


Верификовала:

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

Обрадила:

Оља Фемић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-247/6 Podgorica, 28.04.2026. godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine																		
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva i podnijetog zahtjeva "ĐUKICA TOURS" d.o.o. iz Bara izdaje:																				
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																				
4.	za rekonstrukciju i nadogradnju postojećih objekata – hotela sa 4*/5* na urbanističkim parcelama UP33 i UP34, zona C, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III"- Izmjene i dopune ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br.082/23), Opština Bar.																				
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	"ĐUKICA TOURS" d.o.o. iz Bara																			
6.	POSTOJEĆE STANJE																				
	Prema grafičkim prilogima "01. Katastarsko-topografska podloga sa granicom plana", "06. Analiza postojećeg stanja- Postojeća namjena" i "07. Analiza postojećeg stanja- postojeće parcele, objekti i spratnost objekata i oblici intervencija" na predmetnoj lokaciji <u>su evidentirani postojeći objekti.</u>																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 10%;">16</td> <td style="width: 20%;">4705/2</td> <td style="width: 20%;">739.01</td> <td style="width: 15%;">30.96</td> <td style="width: 15%;">30.96</td> <td style="width: 20%;">P</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>4705/1</td> <td>746.68</td> <td>362.27</td> <td>2898.16</td> <td>Po+P+G+Kt</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>4704/2</td> <td>320.14</td> <td>53.24</td> <td>53.24</td> <td>Objekat u izgradnji</td> </tr> </table>			16	4705/2	739.01	30.96	30.96	P	17	4705/1	746.68	362.27	2898.16	Po+P+G+Kt	18	4704/2	320.14	53.24	53.24	Objekat u izgradnji
16	4705/2	739.01	30.96	30.96	P																
17	4705/1	746.68	362.27	2898.16	Po+P+G+Kt																
18	4704/2	320.14	53.24	53.24	Objekat u izgradnji																
	► Prirodne karakteristike planskog područja																				
	Klimatske karakteristike Područje Bara, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperature najhladnijeg mjeseca je veća od -3 °C, a manja od 18 °C. Prosječna temperature najtoplijeg mjeseca je veća od 22 °C.																				

Temperatura vazduha

Godišnji hod srednje temperature vazduha za područje Bara karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od 8.8 °C i najvišom u julu od 24.5 °C odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16.1 °C.

Relativna vlažnost vazduha

Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 62 % u julu do 72 % u oktobru. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68 %.

Količina padavina

Režim padavina na području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (decembar 169.6 lit/m²) i minimumom u julu (29.9 lit/m²). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1312.7 lit/m². Prosječan broj dana sa padavinama na godišnjem nivou je 113 dana. Najmanje dana sa padavinama ima u julu, prosječno 4 a najviše u decembru, prosječno 14.

Osunčanje

U Baru prosječno godišnje ima 2570 sunčanih sati. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, prosječno 111, kada je i obdanica najkraća, a najviše u julu 352.

Oblačnost

Prosječna oblačnost na području Bara je 4 desetine pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6 desetina, a najmanja u julu i avgustu 2 desetine.

Vjetar

Najveću čestinu javljanja imaju vjetrovi iz pravca sjeveroistok (NE) 33%.

Morfološke karakteristike

Ravan teren sa malim nagibima prema zapadu i jugozapadu, visok nivo podzemnih voda i izloženost jakim vjetrovima su osnovne karakteristike područja.

Prostor je blago nagnut od istoka prema zapadu, i to od kote 6.0 do kote 14.0 mm, sa srednjom nadmorskom visinom oko 10.0m.

Geološke i inženjersko-geološke karakteristike

Složeni geološki sastav, tektonska poremećenost, hidrološki, klimatski i drugi uslovi, daju specifičnost geološkim karakteristikama. Geološki sastav terena Topolice III je aluvijalnoglinoviti šljunkoviti sedimenti, sa dijelom nasutog materijala.

Seizmički uslovi

Crnogorsko primorje i neposredno zaleđe je izloženo rušilačkom dejstvu zemljotresa, IXtog stepena seizmičkog intenziteta po skali MSC. Broj dogođenih zemljotresa, u periodu od pet vjekova, je 70, što ukazuje na visoku seizmičku aktivnost terena, koja je rezultat tektonskih procesa u zemljinoj kori. Destruktivni zemljotresi događaju se u intervalima od 8-10 godina, a oni jači

	<p>sa intenzitetom većim od 8 stepeni u intervalima od 15-20 godina. Ovakvi procesi ukazuju na vrlo veliku seizmičku opasnost, koja zahtjeva široku primjenu savremenih dostignuća inženjerske seizmologije, zemljotresnog inženjersva i srodnih nauka u planiranju, projektovanju i građenju seizmički otpornih građevina.</p> <p><u>Katastarska evidencija</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Uvidom u LN 191-PREPIS na katastarskoj parceli broj 4704/1 KO Novi Bar, evidentirana je stambeno-poslovna zgrada, šestospratna zgrada sa podrumom, površine u osnovi 655 m², pomoćna zgrada, površine 22m² i bazen površine 395 m²; • Uvidom u LN 3150-PREPIS na katastarskoj parceli broj 4705/2 KO Novi Bar, evidentirana je pomoćna zgrada, površine 27m²; • Uvidom u LN 3149-PREPIS na katastarskoj parceli broj 4705/1 KO Novi Bar, evidentiran je poslovni objekat u turizmu, objekat broj 1, šestospratna zgrada sa podrumom, površine u osnovi 362m². 																					
7.	PLANIRANO STANJE																					
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije																					
	Predmetna lokacija UP33 i UP34 Blok 5, Zona C , je prema grafičkom prilogu "08a. Plan detaljne namjene površina" planirana za površine za turizam - hoteli (T1) .																					
7.2.	Pravila parcelacije																					
	<p>Shodno grafičkim priložima "09.Parcelacija, nivelacija i regulacija" i "09a. Parcelacija, nivelacija i regulacija" UP 33 ZONA C BLOK 5 sastoji se od kat.parcela br. 4704/1 i 4704/2 KO Novi Bar dok se UP 34 ZONA C BLOK 5 sastoji od kat.parcela br. 4705/3, 4705/2 i 4705/1 KO Novi Bar.</p> <p>Na pomenutom prilogu prilazane su granice urbanističkih parcela i definisane koordinatama prelomnih tačaka.</p> <p style="text-align: center;">Prelomne tačke granica UP</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">UP 34</td> <td></td> <td style="text-align: center;">UP 33</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">204 6591122.55 4662912.88</td> <td></td> <td style="text-align: center;">202 6591118.95 4662910.88</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">205 6591119.92 4662915.18</td> <td></td> <td style="text-align: center;">199 6591077.56 4662920.95</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">206 6591108.35 4662935.16</td> <td></td> <td style="text-align: center;">200 6591087.87 4662931.87</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">207 6591130.15 4662951.51</td> <td></td> <td style="text-align: center;">201 6591083.49 4662945.87</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">208 6591131.81 4662949.09</td> <td></td> <td style="text-align: center;">214 6591093.39 4662893.04</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">213 6591145.76 4662928.76</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Urbanistička parcela Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom, izdijeljen je na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine. Urbanističke parcele u zahvatu plana su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, karakterističnim prelomnim tačkama urbanističkih parc. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za</p>	UP 34		UP 33	204 6591122.55 4662912.88		202 6591118.95 4662910.88	205 6591119.92 4662915.18		199 6591077.56 4662920.95	206 6591108.35 4662935.16		200 6591087.87 4662931.87	207 6591130.15 4662951.51		201 6591083.49 4662945.87	208 6591131.81 4662949.09		214 6591093.39 4662893.04	213 6591145.76 4662928.76		
UP 34		UP 33																				
204 6591122.55 4662912.88		202 6591118.95 4662910.88																				
205 6591119.92 4662915.18		199 6591077.56 4662920.95																				
206 6591108.35 4662935.16		200 6591087.87 4662931.87																				
207 6591130.15 4662951.51		201 6591083.49 4662945.87																				
208 6591131.81 4662949.09		214 6591093.39 4662893.04																				
213 6591145.76 4662928.76																						

	<p>izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za dalji proces realizacije, kroz legalizaciju ili prijavu gradnje.</p> <p>Na grafičkim priložima prikazane su granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije, i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</p> <p><u>Regulaciona linija</u> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.</p> <p><u>Građevinska linija za nove objekte</u> je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, ili regulacione linije, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. U tekstualnim smjernicama za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, dato je pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.</p> <p><u>Građevinska linija podzemne etaže</u>, može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele. Izuzetno, građevinska linija može biti i na granici urbanističke parcele ukoliko se grade objekti u nizu, odnosno formira zajednička garaža za više objekata, u skladu sa smjernicama iz poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi.</p> <p><u>Nivelacioni plan</u> je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.</p> <p>Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.</p> <p><u>Spratnost</u> objekata data je kao maksimalna spratnost, do koje se objekat može graditi. Ukoliko investitor zahtijeva, moguća je izgradnja manje spratnosti.</p> <p style="text-align: center;">Opšti uslovi za izgradnju objekata</p> <p>- U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela i formiranje kompleksa, u cilju racionalnije izgradnje prostora za parkiranje i podzemnih garaža. U tom slučaju je obavezna izrada idejnog rješenja ili tretiranje kroz jedinstvenu projektnu dokumentaciju. Za priključenje udruženih urbanističkih parcela moguće je formirati samo jedan kolski ulaz/izlaz.</p>

- Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.
- Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta.
- Izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prije izrade projektna dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom. Za sve mjere zaštite, kao i mogućnost dislokacije vrijednih stabala, predvidjeti kompetentni stručni nadzor od strane nadležne službe.
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- Linearno zelenilo je grafički prikazano šematski. Stvaran položaj stabala se definiše prilikom izrade tehničke dokumentacije, na osnovu tačnog geodetskog snimka svake pojedinačne parcele.
- Odstojanje između građevinske i regulacione linije može se koristiti za parking prostor, pod uslovom da je i u ovom slučaju definisan samo jedan kolski ulaz/izlaz.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Izgradnju objekata projektovati tako da iste zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 404/15), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br. 024/10 i 303/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.
- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;
- Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.
- Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.
- Obavezna I faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.
- Zbog potrebe osunčanja i bezbjednosti od požara i drugih akcidenata, preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, bilo da se objekti nalaze na istoj urbanističkoj parceli ili na susjednim urbanističkim parcelama, je od 1.35-2.0 H visine višeg objekta. Ukoliko nije moguće ostvariti preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, primjenjuju se propisana minimalna između dva susjedna objekta.
- Minimalno rastojanje između dva susjedna objekta kada je moguće postaviti otvore prostorija za boravak ljudi je 1 H (visina) višeg objekta. Izuzetno ovo rastojanje može biti i manje, do 1/4 visine višeg objekta uz uslov da nije moguće postavljati otvore na fasadi, osim minimalnih otvora sanitarnih i drugih pomoćnih prostorija sa visinom parapeta od 180 cm.

- U zoni visokih objekata, neopodno je obezbijediti pristup vatrogasnog vozila do minimum dvije veće fasadne ravni.

- Urbanistička parcela može imati samo jedan priključak, a po pravilu taj priključak je na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, urbanistička parcela se priključuje na onu nižeg ranga.

- Neki objekti su priključeni preko trotoara sa oborenim ivičnjacima, neki preko samostalnih kolsko-pješačkih prilaza, a neki preko javne pristupne površine. Širina priključka urbanističkoj parceli, koja je propisana u DUP-u iznosi min. 3.0 m;

- U Planu mjesta priključenja urbanističkih parcela na javnu saobraćajnicu nijesu data za sve objekte. Tačno mjesto priključenja urbanističkih parcela će biti definisano prilikom izrade tehničke dokumentacije sa saobraćajnu infrastrukturu, i objekte na urbanističkih parcelama, a u zavisnosti od namjene objekta individualni/kolektivni, poslovni, javnu i drugi. U skladu sa navedenim, prilikom izdavanja odgovorajućih urbanističko-tehničkih uslova, izvršiće se definisanje načina priključka (preko oborenih ivičnjaka i trotoara-koji mora biti armiran) ili preko priključka koji mora biti od istih slojeva kao i javna saobraćajnica.

Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

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

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novih objekata na udruženim urbanističkim parcelama – UP 33 i UP 34

U skladu sa smjernicama ovog plana, daje se mogućnost udruživanja urbanističkih parcela. Izgradnja novih objekata na udruženim urbanističkim parcelama moguća je pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekata je turizam.
- Indeks zauzetosti 0.50. Indeks zauzetosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine urbanističke parcele, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjedih parcela, projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, obavezno rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli.
- Indeks izgrađenosti 3.50. Indeks izgrađenosti se primjenjuje u zavisnosti od veličine, prostorne mogućnosti i formi urbanističke parcele, kao i ostalih uslova koji urbanistička parcela mora da ispunjava. Ovo podrazumijeva pravilan oblik urbanističke parcele, veličina urbanističke parcele, projektovanje objekta na njoj uz zadovoljenje svih propisanih udaljenja od susjedih parcela,

projektovanje otvorenih slobodnih, zelenih prostora na parceli, obavezno rješavanje parkiranja na urbanističkoj parceli.

- Maksimalna spratnost je P+8+Pk.
- Najmanja širina uličnog fronta za urbanističke parcele je 12.0 m.
- Zbog potrebe osunčanja i bezbjednosti od požara i drugih akcidenata, preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, bilo da se objekti nalaze na istoj urbanističkoj parceli ili na susjednim urbanističkim parcelama, je od 1.35-2.0 H visine višeg objekta. Ukoliko nije moguće ostvariti preporučena optimalna međusobna rastojanja između objekata, primjenjuju se propisana minimalna između dva susjedna objekta.

- Minimalno rastojanje između dva susjedna objekta kada je moguće postaviti otvore prostorija za boravak ljudi je 1 H (visina) višeg objekta. Izuzetno ovo rastojanje može biti i manje, do 1/4 visine višeg objekta uz uslov da nije moguće

postavljati otvore na fasadi, osim minimalnih otvora sanitarnih i drugih pomoćnih prostorija sa visinom parapeta od 180 cm.

- Građevinska linija je definisana na grafičkim priložima.
- Ukoliko se gradi novi objekat na urbanističkoj parceli koja u susjedstvu, na susjednoj urbanističkoj parceli ima postojeći objekat, neophodna je saglasnost susjeda (postojećeg objekta) za sve predviđene otvore prema susjedu.
- Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 5 m.
- Minimalno učešće zelenila u okviru urbanističke parcele je 30%. Kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima.

Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje. Pri tome, kompozitno rješenje zelenih površina potrebno je stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja.

- Parkiranje riješiti na urbanističkoj parceli ili u objektu, u sklopu podzemne etaže u objektu.

• Zauzetosti podzemne etaže za parkiranje je maksimalno do 60% urbanističke parcele. Ako uslovi terena dozvoljavaju, moguće je formirati dvije etaže podzemne garaže, u skladu sa propisima.

- Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne urbanističke parcele.

• Građevinska linija ispod površine zemlje (GL0) prema javnim saobraćajnicama je minimalno do 4m.

• Građevinska linija ispod površine zemlje (GL0), za dvojne ili objekti u nizu može da bude na granici urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena).

• Građevinska linija ispod površine zemlje (GL0) može biti na granici urbanističke parcele ukoliko se formira zajednička garaža za više objekata na susjednim urbanistički parcelama, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena).

• Namjena podrumskih etaža je pored parkiranja, i za prostore u svrhu osnovne namjene objekata: tehničke sadržaje, servisne sadržaje.

• Ukoliko je namjena podrumskih (podzemnih) etaža za tehničke sadržaje, servisne sadržaje, garaže, te površine ne ulaze u obračun BGP objekta.

- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.
- Tehnička dokumentacija za svaki objekat koji se gradi, treba da sadrži projekat uređenja (terena) parcele, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).
- Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga.
- Spoj priključka i javnog puta mora biti od istog materijala od kojeg je izgrađen javni put.
- Priključak na saobraćajnicu planirati na što većem odstojanju od raskrsnice; Na priključku na javni put mora biti obezbijeđena odgovarajuća preglednost.
- Objekte projektovati tako da isti zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 048/13 i 404/15) Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br. 024/10 i 303/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 047/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.
- Krovove projektovati kao kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Izbjegavati projektovanje mansardnog krova.
- Zbog mogućnosti pristupa interventnih vozila, nije planirano ograđivanje urbanističkih parcela.
- U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.
- Bez obzira na ispunjenje svih parametara na parceli, kroz tehničku dokumentaciju za izgradnju novog objekta, mora se težiti ka usaglašavanju i postizanju sinergije sa okolnim objektima uz primjenu materijalizacije koja je primjerena ovom podneblju.
- Izvršiti provjeru statičke stabilnost postojećih objekata.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18);
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine

	<p>i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.</p> <p>•Pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018. godine).</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Preporuke za seizmičko projektovanje</p> <p>Prilikom izrade projekata za planirane objekte treba definisati seizmičke uticaje koji treba da obezbjede seizmičku stabilnost osnovnog konstruktivnog sistema objekata, uzimajući u obzir nelinearno ponašanje objekata dopuštajući neznatna konstruktivna oštećenja. Dejstvo jakih zemljotresa na određenoj lokaciji, zavisi od položaja žarišta zemljotresa, mehanizma generisanja seizmičkih talasa u žarištima, veličine dogodjenih i očekivanih magnituda zemljotresa, zakonomjernosti seizmičke aktivnosti terena, tektonske anizotropije sredine kroz koju prolaze seizmički talasi i geotehničkih osobina lokacije. Rezultati izvršenih ispitivanja u regionu pokazuju, da će i u buduće prostor Bara biti izložen zemljotresima. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i arhitektonsko-gradjevinskom projektovanju objekata.</p> <p>Polazeći od opšteprihvaćenog nivoa seizmičkog rizika i principa u zemljotresnom inženjerstvu, konstrukcije treba projektovati tako: - da slabije i umjerene zemljotrese objekti prime elastičnim radom, bez oštećenja noseće konstrukcije i sa eventualnim malim oštećenjima nenosećih elemenata. - da se kod jakih zemljotresa jave programirana konstruktivna oštećenja, uz veća oštećenja nekonstruktivnih elemenata. Nivo oštećenja treba da bude takav da se ekonomski isplati opravka najvećeg broja zemljotresom oštećenih objekata. - da izuzetno jake, katastrofalne zemljotrese, objekti izdrže bez rušenja, sa velikim oštećenjima i kasnijim rušenjem.</p> <p>Pri projektovanju objekata težiti stvaranju sažetih i simetričnih osnova, a kod nesimetričnih objekata, težiti rastavljanju na niz konstruktivno prostih i simetričnih dijelova.</p> <p>Dobrim izborom materijala, dobrom koncepcijom i kvalitetnim detaljima, mogu se razni konstruktivni sistemi učiniti otpornim na dejstvo zemljotresa. Ne preporučuje se primjena čistih armirano-betonskih skeletnih sistema zbog relativno male mase i veće fleksibilnosti, zbog velike horizontalne pomjerljivosti postaju osjetljivi na uticaje drugog reda u stubovima, praćeni velikim oštećenjima.</p> <p>Temeljenje objekata vršiti na plitkim pločastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljunčanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploče.</p>

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

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Zaštita od požara

Svakom stambenom, poslovnom i javnom objektu mora se prema potrebi omogućiti pristup specijalnih vrsta vozila. Objektima povećanog rizika od požara mora se obezbijediti pristupni put izgrađen u skladu sa propisima kojim je uređena ova oblast. Pristupni put mora biti uvijek slobodan i na njemu nije dozvoljeno parkiranje i zaustavljanje drugih vozila, niti postavljanje bilo kojih drugih prepreka koje ometaju vatrogasnu intervenciju.

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

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa.

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca. Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

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)

	<p>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Mjere zaštite na radu Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p><u>Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; - isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; - za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu. <p>Mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i godišnji programi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet.</p> <p>Osim sprovođenja mjera na ovaj način, mjere zaštite u praksi se sprovode kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara.</p> <p>Da bi se spriječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta. Pri realizaciji planskih rešenja a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p>

	Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-906/2 od 24.03.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Shodno grafičkom prilogu "14. Pejzažna arhitektura" predmetna lokacija UP33 i UP34, Blok 5, Zona C, je predviđena za zelenilo za turizam - hoteli (ZTH).</p> <p>Zelenilo za turizam – hoteli (ZTH) - Zelene i slobodne površine oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.</p> <p>Uslovi za uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obezbjediti minimum 30-40% površine za pejzažno uređenje (zelene i slobodne površine), a u skladu sa podacima iz Tabele (Parametri pejzažnog uređenja) - kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja - zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu (u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama) - predvidjeti sistem staza, platoe, pjacete, bazene, prostore za igru djece - predvidjeti intezivno / poluintenzivno / ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih / visokih stablašica što zahtijeva potrebnu nosivost krovne konstrukcije, ugradnju izolacionih slojeva i upotrebu adekvatnog supstrata - na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo u nivou kote terena - primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava stepen ozelenjenosti - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje - duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i duž parking prostora - obodnim masivima zelenila obezbjediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama. Preporučuje se podizanje drvoreda unutar urbanističkih parcela između regulacione i građevinske linije kao tampon zona od saobraćajnice - objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim i ambijentalno prilagođenim savremenim materijalima. - mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata - ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (min. 1,2 m) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – Olea europaea)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Predvidjeti humusiranje zelenih površina
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnica 2,50-3,00 m
 - min. obim stabla na 1,2 m visine od 12-14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima iz plana. Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom mogu biti i udruženi, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. U skladu sa potrebama Investitora preporuka je da se uradi jedinstveno idejno rješenje sa fazama realizacije, brojem objekata na lokaciji, međusobnoj udaljenosti i vizurama ka okolini.

Elemente parterne arhitekture prilagoditi osnovnoj namjeni objekata, a sve u skladu sa potrebama investitora.

	<p>Urbanističke parcele u zoni zahvata ID DUP-a urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - popločavanjem pješačkih površina, - ozelenjavanjem – zatravnjivanjem, i - sadnjom autohtonih biljnih vrsta. <p>Slobodne površine objekata rješavati tako da se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporiraju sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.</p> <p>Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.</p> <p>Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.</p> <p>Dozvoljeno je ograđivanje parcela prema ulici zelenom živicom, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina ograde 1,4 m, a visina sokle 40 cm). Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore”, br. 41/25).
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
	/

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Kroz projektnu dokumentaciju se definiše fazna izgradnja i potrebna površina zemljišta za svaku fazu.</p> <p>Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.</p> <p>Fazna izgradnja za buduće objekte mora se prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.</p> <p>Obavezna i faza izgradnje objekta je izgradnja podzemne garaže.</p>
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Prema grafičkom prilogu „12. Elektroenergetska infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu „11. Hidrotehnička infrastruktura“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 1636 od 07.04.2026. godine.</p>
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu 10. „Saobraćaj“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj UPI 14-341/26-160/1 od 09.04.2026. godine.</p>
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -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 infrastructure 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

	<p>komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>		
	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 		
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>		
	<p>/</p>		
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>		
	Oznaka urbanističke parcele	UP 33, Zona C, Blok 5	UP 34, Zona C, Blok 5
	Površina urbanističke parcele	1350 m2	1565 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.5	0.5
	Maksimalno pod objektom	675 m2	782 m2
	Maksimalni indeks izgrađenosti	3.5	3.5
	Maksimalna bruto građevinska površina objekata	4725 m2	5478 m2
	Maksimalna spratnost objekata	P+8+Pk	P+8+Pk
	Planirani broj stambenih jedinica	29	34

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje vozila je neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima.

Planom je predviđeno da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz Plana.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma, stanovanja, sporta i rekreacije i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na otvorenim parkiralištima i/ili u okviru podzemnih i/ili nadzemnih garaža (jedne ili više), a prema normativima iz ovog Plana.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele.

Zauzetosti podzemne etaže za parkiranje je maksimalno do 50% urbanističke parcele. Ako uslovi terena dozvoljavaju, moguće je formirati dvije etaže podzemne garaže, u skladu sa propisima.

Normativi za proračun potrebnog broja parkirnih mjesta		
Namjena	Br. parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti i vikendici)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m ² BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m ² BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m ² BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m ² BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m ² BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskoj tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m ² BRGP

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje a u okviru urbanističke parcele.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mesta 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;
- Na većim parkinzima je moguća i izgradnja javne garaže, ukoliko je to potrebno zbog povećanja broja parking mjesta. Javna garaža može biti klasična i/ili montažna (privremena).

- Garaža se može graditi na bilo kojoj parceli u okviru namjene CD za koju postoji interesovanje i koja zadovoljava saobraćajne kriterijume.
- Nagib i denivelacije terena koristiti kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične (sa rampama) i/ili mehaničke (sa liftovima), a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže kao samostalnog objekta se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- 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, definišaće 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;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao I upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža 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;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 1. kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max15% za pokrivene,
 2. prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max18% za pokrivene i max15% za otkrivene,
 3. za veće garaže od 1500m² prave rampe max.12% za otkrivene i max15% za pokrivene;
 4. za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- 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. 013/07, 032/11 i 009/12...)

- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ako ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slicno).

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.

U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Izgradnju objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena. Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Obzirom da se radi o prostoru Topolice III koja je u neposrednoj blizini centra grada, slobodne prostore između objekata i parcele, rješavati pažljivo, uz primjenu materijala koji su primjereni primorskom podneblju.

Striktna kontrola tehničke dokumentacije, kao i realizacije objekata, doprinijeće unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti kako samih objekata, tako 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, u skladu sa podnebljem, i kvalitetno ugraditi uz strogu kontrolu.



Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o


	<p>adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p> <p>Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
22.	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i></p>
23.		<p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević</p> 
24.	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Listovi nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-906/2 od 24.03.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj UPI 14-341/26-160/1 od 09.04.2026. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Bar, broj 1636 od 07.04.2026. godine. 	



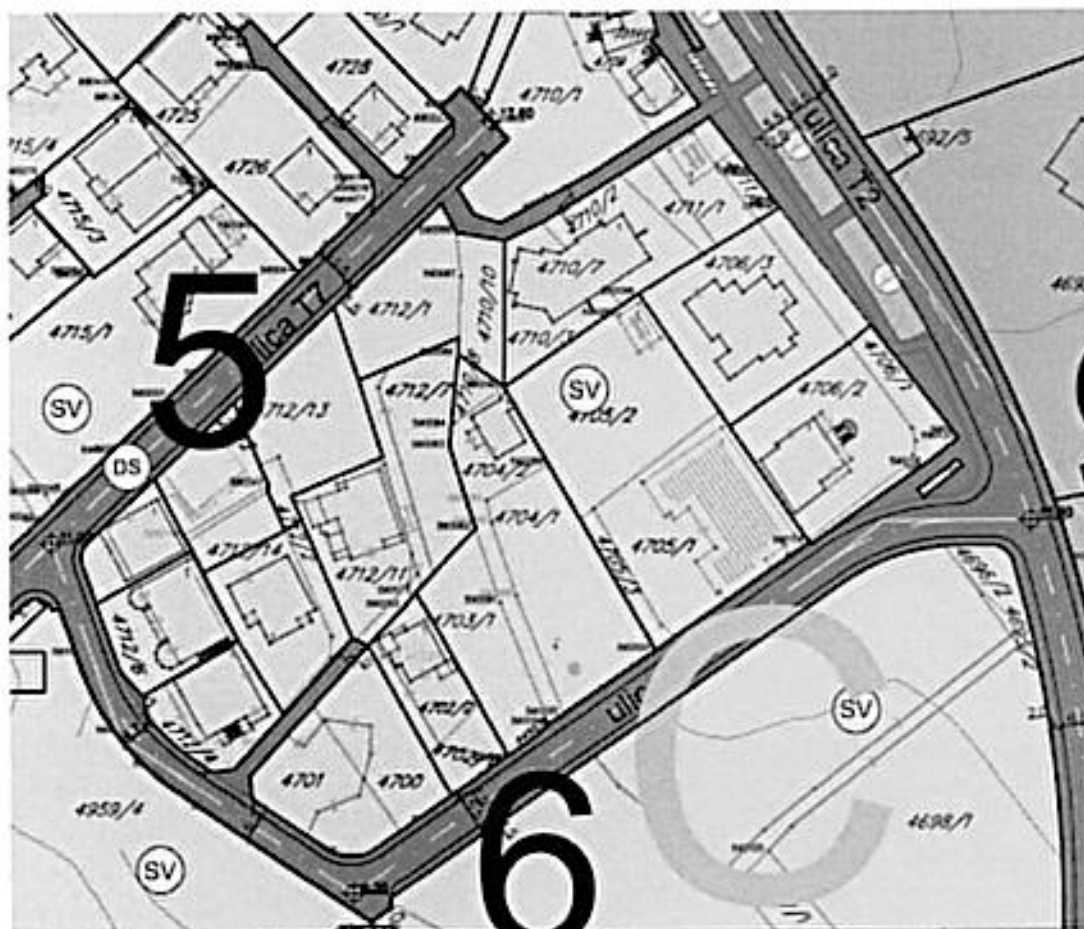
LEGENDA

-  Granice zemljišta lotova i objekata DUP-a
-  Karakteristične tačke granice zemljišta lotova i objekata DUP-a

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA III" OPŠTINA BAR**

POSTOJEĆE STANJE	
KATASTARSKO-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	
NARUČILAC:	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OSRAĐIVAČ:	Skala
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	M 1:1000
	Broj lista
	01





LEGENDA

	Granica područja naselja / granica ZUP-a
	Komunalna administrativna granica područja naselja / granica ZUP-a
	Granica Zone A
	Granica Zone B
	Granica Zone C
	Granica Zone D
	Granica Zone E
	Granica Zone F
	Granica Zone G
	Granica Zone H
	Granica Zone I
	Granica Zone J
	Granica Zone K
	Granica Zone L
	Granica Zone M
	Granica Zone N
	Granica Zone O
	Granica Zone P
	Granica Zone Q
	Granica Zone R
	Granica Zone S
	Granica Zone T
	Granica Zone U
	Granica Zone V
	Granica Zone W
	Granica Zone X
	Granica Zone Y
	Granica Zone Z
	Parcela urbanističke parcelne
	Parcela sa rezidencijom
	Parcela sa komercijalnom namjenom
	Parcela sa javnom upotrebom
	Parkirng
	Postoište javnog prevoza

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA III" OPŠTINA BAR**

PLANSKI STANJE:

PLAN OPŠTE NAMJENE POVRŠINA

NARUČILAC:

VLADA CRNE GORE

ODRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

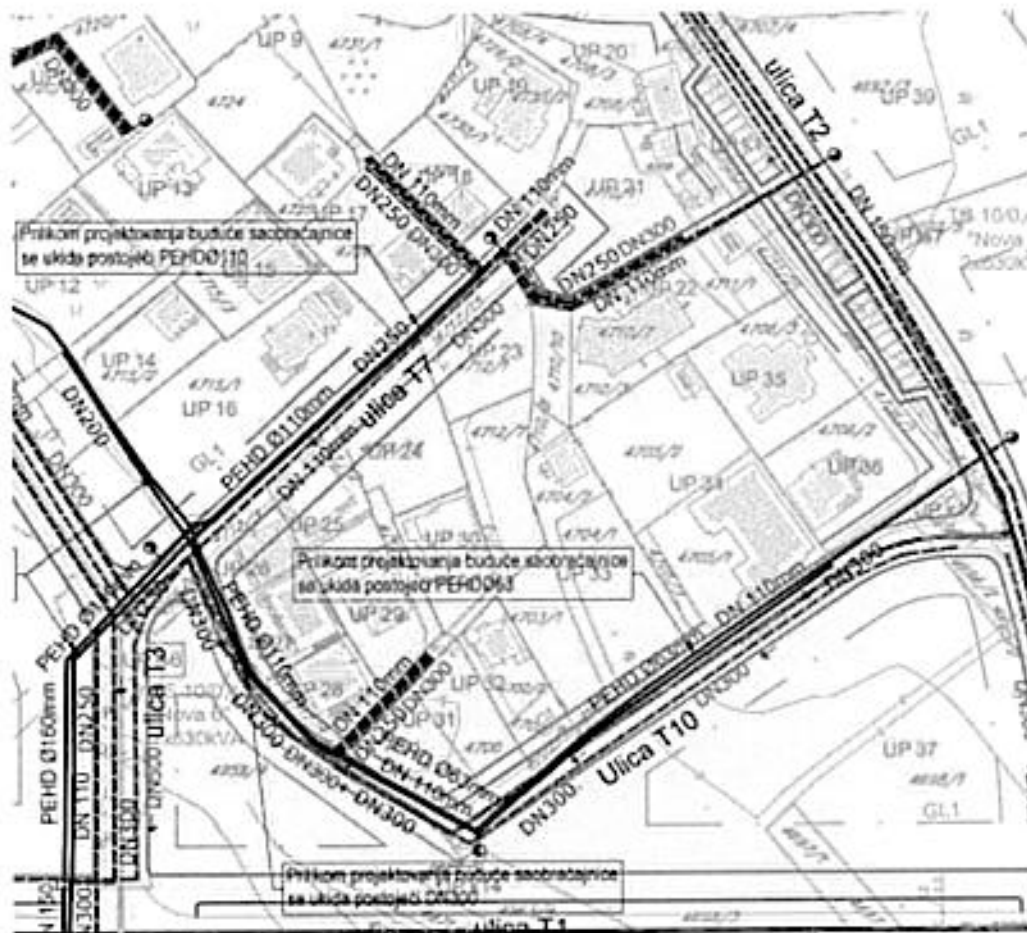
Opština Bar

Skupština

Broj 1.1000

Broj lista





- LEGENDA PLANIRANOG STANJA:**
- ATMOSFERSKA PLANIRANA
 - FEKALNA PLANIRANA
 - VODOVOD PLANIRANI
 - KANAL
 - HIDRANT PLANIRANI
- LEGENDA POSTOJEĆEG STANJA:**
- ATMOSFERSKA POSTOJEĆA
 - FEKALNA POSTOJEĆA
 - VODOVOD POSTOJEĆI
 - HIDRANT POSTOJEĆI

Izmjena i dopune DUP-a "Topolica III",
Opština Bar - Predlog plana

- LEGENDA**
- Ulica
- Ulica sa zelenom površinom
- Ulica sa zelenom površinom i zelenom površinom
- Ulica sa zelenom površinom i zelenom površinom i zelenom površinom
- Ulica sa zelenom površinom i zelenom površinom i zelenom površinom i zelenom površinom
- Ulica sa zelenom površinom i zelenom površinom i zelenom površinom i zelenom površinom i zelenom površinom

**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TOPOLICA III" OPŠTINA BAR**

PLANIRANO STANJE:		HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE	
NARUČILAC:	VLADA CRNE GORE	ODJEL ZA NEKRETNOST	
ORGAZOVANJE:	MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	PROJEKAT BR. 1.1000	LIST BR. 11





Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 30.03.2026				
Org. jed.	Jez. vas broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332	26-247	2		26.03.2026. godine

Broj: 917-dj-1208/2026

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Ul. IV Proleterske brigade broj 19
PODGORICA

Veza: Vaš zahtjev broj 04-332/26-247/5 od 19.03.2026. 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



Broj: 917-dj-1208/2026

25.03.2026. godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Veza: Vaš zahtjev i broj 04-332/26-247/5 od 19.03.2026. godine

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje listova nepokretnosti i kopije plana za kat. parcele broj 4705/2, 4705/3, 4705/1, 4704/2, 4704/1, 4702/4, 4712/7 K.O. Novi Bar, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

Takođe, obavještavamo Vas da kat. parcela broj 4702/1 KO Novi Bar nije evidentirana u katastarskom operatu.

S poštovanjem,

Prilog:

- kopija plana;
- list nepokretnosti broj 2619, 2676, 3149, 1373 i 3150 K.O. Novi Bar.



Ovlašćeno službeno lice,
Vesna Kicović, ing. geodezije

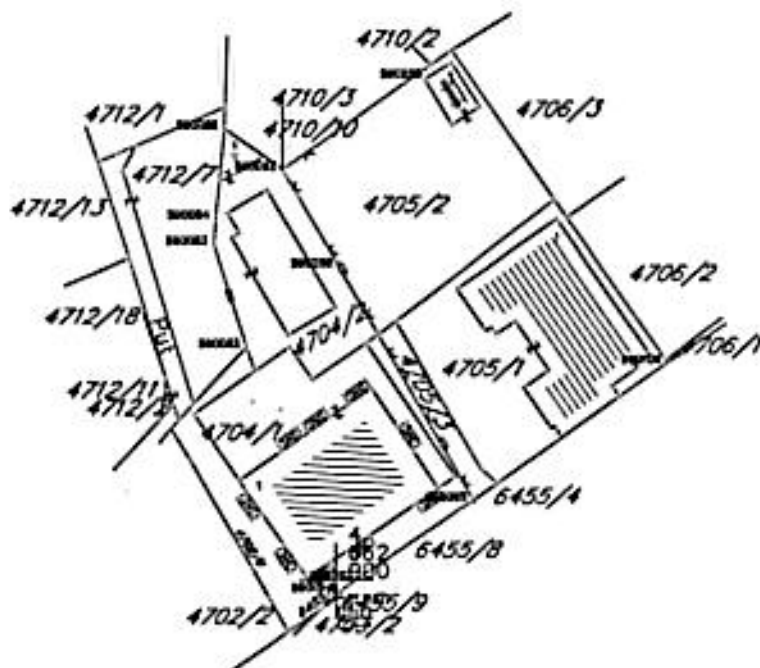
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 917-dj-1208/2026
Datum: 26.03.2026.



KOPIJA PLANA

Rezmjera 1: 1000

Broj plana: 13
Parcele: 4705/2, 4705/3, 4705/1,
4712/7, 4702/4, 4704/2, 4704/1



cx

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerao
Službeno lice:


**PODRUČNA JEDINICA
BAR**

Broj: 102-919-10239/2026

Datum: 26.03.2026.

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premerju 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 2619 - IZVOD

Podaci o parcelama										
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod	
4702	4		23 57	12-06-2024	Šćepana Malog br.20	Dvoriste KUPOVINA			1	0.00
									1	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1603959784310	HADŽIĆ ILJAZ MUNIR BJELEŠI 3/92 Bar		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



 Načelnik
 Medjan Kovačević, dipl. pravnik

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-10241/2026

Datum: 26.03.2026

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru 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 2676 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbrn	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilod
4712	7	23 57	19/02/2018	Bjelili	Nekategorisani potvi RAZMJENA		138	0,00
4712	7	23 57	26/09/2017	Bjelili	Vodjak I. klas RAZMJENA		336	14,15
							474	14,15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2307963220020	KOVAČEVIĆ DEJAN BAR BAR Bar	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premljeru 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

 Mirdjan Kovačević, dipl.pravnik

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-10237/2026

Datum: 26.03.2026

KO: NOVI BAR

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 3149 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4705	1		23 57	20/08/2020	Bjelšići	Dvoršne ODRŽAJ/POKLON		385	0,00
4705	1	1	23 57	20/08/2020	Bjelšići	Poslovni objekat u turizmu GRADENJE		362	0,00
								747	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1808960220022	PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4705	1	1	Poslovni objekat u turizmu GRADENJE	2017	1P6 362	/
4705	1	1	Nezambeni prostor GRADENJE	1	P0 158	Svojina PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO 1808960220022 BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar
4705	1	1	Poslovni prostor turizma GRADENJE	2	P 296	Svojina PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO 1808960220022 BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar
4705	1	1	Poslovni prostor turizma GRADENJE	3	P1 273	Svojina PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO 1808960220022 BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar
4705	1	1	Poslovni prostor turizma GRADENJE	4	P2 248	Svojina PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO 1808960220022 BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar
4705	1	1	Poslovni prostor turizma GRADENJE	5	P3 124	Svojina PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO 1808960220022 BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar
4705	1	1	Poslovni prostor turizma GRADENJE	6	P4 124	Svojina PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO 1808960220022 BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar
4705	1	1	Poslovni prostor turizma GRADENJE	7	P5 124	Svojina PETRANOVIĆ VLADIMIR RAJKO 1808960220022 BIJELEŠI BR. 13 BAR Bar


**PODRUČNA JEDINICA
BAR**

Broj: 102-919-10238/2026

Datum: 26.03.2026

KO: NOVI BAR

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 191 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Hon. klasa	Površina m ²	Prilog
4704	1		23 57	09/02/2022	Šćepana Malog br.16	Zemljište uz zgrade KUPOVINA		281	0.00
4704	1	1	23 57	09/02/2022	Šćepana Malog br.16	Stambeno-poslovske zgrade KUPOVINA		655	0.00
4704	2		23 57	09/02/2022	Šćepana Malog br.18	Bazen KUPOVINA		395	0.00
4704	2	1	23 57	09/02/2022	Šćepana Malog br.18	Pomoćna zgrada KUPOVINA		22	0.00
								1353	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002427621 0	DUKICA TOURS DOO BAR BULEVA BR.13 BAR 0	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
4704	1	1	Stambeno-poslovske zgrade GRADENJE	0	1P 655	7
4704	1	1	Garážno mjesto GRADENJE	1	1P 20	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 0000002427621 BULEVA BR.13 BAR 0 0
4704	1	1	Garážno mjesto GRADENJE	2	1P 15	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 0000002427621 BULEVA BR.13 BAR 0 0
4704	1	1	Garážno mjesto GRADENJE	3	1P 17	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 0000002427621 BULEVA BR.13 BAR 0 0
4704	1	1	Garážno mjesto GRADENJE	4	1P 17	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 0000002427621 BULEVA BR.13 BAR 0 0
4704	1	1	Garážno mjesto GRADENJE	5	1P 15	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 0000002427621 BULEVA BR.13 BAR 0 0
4704	1	1	Garážno mjesto GRADENJE	6	1P 13	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 0000002427621 BULEVA BR.13 BAR 0 0

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4704 1	1	Poslovni prostor GRADENJE	28	P 468	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR 0 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	29	P1 31	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR 0 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	30	P1 51	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR 0 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	31	P1 51	Svojina SEREDA IHOR 1/2 6010000106393 FT043097 ul. Noveposretnaka , zgrada 19, ulica P. Svojina SEREDA VIKTORIJA 1/2 6010000106394 FT070839 Pomolnik Kooperativni, zgrada 7, ulica P.
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	32	P1 33	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR 0 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	33	P1 71	Svojina LEKIĆ DRAGOLJUB VLADIMIR 1/1 2101986220036 Makodonska P1/70 Bar
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	34	P1 26	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR 0 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	35	P1 38	Svojina LYSENKO OLENA 1/1 6010000107484 F3499551 Prospekt Volodimira Ivanjaka, ug. 4A.
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	36	P2 31	Svojina KALJASHIN IVANOVIĆ 1/2 6010000107011 ALEKSANDR 75 9977179 ul. Borskih legenda 1/6 Bar 75 9977179 Svojina KALJASHINA FEDOROVNA 1/2 6010000107012 ELENA 75 9977201 ul. Borskih legenda 1/6 Bar 75 9977201
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	37	P2 51	Svojina KALJASHIN IVANOVIĆ 1/2 6010000107011 ALEKSANDR 75 9977179 ul. Borskih legenda 1/6 Bar 75 9977179 Svojina KALJASHINA FEDOROVNA 1/2 6010000107012 ELENA 75 9977201 ul. Borskih legenda 1/6 Bar 75 9977201
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	38	P2 51	Svojina IARYGIN GENADIJEVIĆ IGOR 1/2 6010000109002 76 7285814 Štapanj bb Bar 76 7285814 Svojina IARYGINA NAILJEVNA LARISA 1/2 6010000109003 76 6587714 Štapanj bb Bar 76 6587714
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	39	P2 33	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR 0 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	40	P2 33	Svojina MURAVSHICHYKOV OLEKSII 1/1 6010000108186 0 Štepana Mlog 14/15 Bar 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	41	P2 38	Svojina KOLAREVIĆ SLOBODAN JANKO 1/1 0202990710076 0 Omladinska br.1, Čukarica Beograd
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	42	P2 26	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR 0 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	43	P2 38	Svojina KRAMP GAVRILOVNA IRINA 1/2 6010000107013 53 1345921 ul.Štepana Mlog br. 16 Bar 53 Svojina KRAMP UWE MARTIN 1/2 6010000107014 C274K919J ul.Štepana Mlog br. 16 Bar C274K919J

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	61	P5 51	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	62	P5 51	Svojina KRAMP GAVRILOVNA IRINA 1/2 6010000107013 53 1345921 ul.Štepana Matij br. 16 Bar 53 Svojina KRAMP UWE MARTIN 1/2 6010000107014 C274K919J ul.Štepana Matij br. 16 Bar C274K919J
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	63	P5 33	Svojina BILYK ARKADIIVNY IRYNA 1/1 6010000108213 FE026855 KORČAKA 301 KIEV - UKRAJINA
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	64	P5 33	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	65	P5 38	Svojina MUHAMMAD S M B ALSUBAIEI 1/1 6010000107010 P05627126 ul.Štepana Matij br. 16 Bar P05627126
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	66	P5 26	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	67	P5 38	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	68	P6 31	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	69	P6 51	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	70	P6 51	Svojina YUROVSKIY JURI ARTUR 1/1 6010000107950 FV493910 ul.Štepana Matij br. 14 Bar FV493910
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	71	P6 33	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	72	P6 33	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	73	P6 38	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	74	P6 26	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 1	1	Stambeni prostor GRADENJE	75	P6 38	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0
4704 2	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 22	Svojina DUKICA TOURS DOO BAR 1/1 0000002427621 BULEV BR.13 BAR O 0

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4704	1	1	34	8	Stambeni prostor	05/11/2025 9:47	Hipoteka NA IZNOS OD 550.000,00 EURA NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZÉ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE I UGOVORA O KREDITU BR. KR2025/18613 OD 17.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERUĆA NLB BANKE AD POZGORICA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4704	1	1	66	10	Stambeni prostor	05/11/2025 9:49	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA , NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA
4704	1	1	72	1	Stambeni prostor	09/02/2022 13:52	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE NA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 1.200.000,00 E, UZZ BR. 732/2020 OD 14.12.2020. UGOVOR O KREDITU BR. 5100792706 OD 14.12.2020. KRAJNJI ROK DOSPJEĆA DO 14.12.2035.GOD. U KORIST ERSTE BANK AD PODGORICA.
4704	1	1	72	2	Stambeni prostor	09/02/2022 13:53	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA, UZZ BR.732/2020 OD 14.12.2020.
4704	1	1	72	8	Stambeni prostor	05/11/2025 9:47	Hipoteka NA IZNOS OD 550.000,00 EURA NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE I UGOVORA O KREDITU BR. KR2025/18613 OD 17.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA
4704	1	1	72	9	Stambeni prostor	05/11/2025 9:48	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA , OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA, NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA
4704	1	1	72	10	Stambeni prostor	05/11/2025 9:49	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA , NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA
4704	1	1	73	1	Stambeni prostor	09/02/2022 13:52	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE NA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 1.200.000,00 E, UZZ BR. 732/2020 OD 14.12.2020. UGOVOR O KREDITU BR. 5100792706 OD 14.12.2020. KRAJNJI ROK DOSPJEĆA DO 14.12.2035.GOD. U KORIST ERSTE BANK AD PODGORICA.
4704	1	1	73	2	Stambeni prostor	09/02/2022 13:53	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA, UZZ BR.732/2020 OD 14.12.2020.
4704	1	1	73	8	Stambeni prostor	05/11/2025 9:47	Hipoteka NA IZNOS OD 550.000,00 EURA NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE I UGOVORA O KREDITU BR. KR2025/18613 OD 17.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA
4704	1	1	73	9	Stambeni prostor	05/11/2025 9:48	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA , OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA, NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA
4704	1	1	73	10	Stambeni prostor	05/11/2025 9:49	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA BEZ ODLAGANJA , NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA
4704	1	1	74	1	Stambeni prostor	09/02/2022 13:52	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE NA MAKSIMALNI IZNOS DUGA 1.200.000,00 E, UZZ BR. 732/2020 OD 14.12.2020. UGOVOR O KREDITU BR. 5100792706 OD 14.12.2020. KRAJNJI ROK DOSPJEĆA DO 14.12.2035.GOD. U KORIST ERSTE BANK AD PODGORICA.
4704	1	1	74	2	Stambeni prostor	09/02/2022 13:53	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA, UZZ BR.732/2020 OD 14.12.2020.
4704	1	1	74	8	Stambeni prostor	05/11/2025 9:47	Hipoteka NA IZNOS OD 550.000,00 EURA NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 2089/2025 OD 22.10.2025 GODINE I UGOVORA O KREDITU BR. KR2025/18613 OD 17.10.2025 GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA NLB BANKE AD PODGORICA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 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).



Miljan Kovačević, dipl. pravnik

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-10235/2026

Datum: 26.03.2026

KO: NOVI BAR

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 1373 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod	
4705	3		23 57	01/11/2022	Bjeliši	Nekategorisani potevi KUPOVINA		80	0.00	
								80	0.00	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Oblin prava
0000021477621 0	DUKICA TOURS DOO BAR BJELEŠI BR.13 BAR 0		Svojina	1/2
1808960220022	PETRANOVIĆ VLADIMIR RAIKO BJELEŠI BR. 13 BAR Bar		Svojina	1/2

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, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Mrdjan Kovačević, dipl. pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-10236/2026

Datum: 26.03.2026.

KO: NOVI BAR

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 3150 - 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	Prilob
4705	2		23 57	01/11/2022	Bjeliki	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		215	8.93
4705	2		23 57	01/11/2022	Bjeliki	Dvoršte KUPOVINA		500	0.00
4705	2	1	23 57	01/11/2022	Bjeliki	Pomoćna zgrada KUPOVINA		27	0.00
								739	8.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000001427621 0	DUKICA TOURS DOO BAR BIJELEŠI BR.13 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



Broj: 03-D-906/2

mišljeni: 09. 04. 2026				
Dag. broj	Sl. lista broj	Redni broj	Prilog	V. broj
04	332/26	247/2		

Podgorica, 07.04.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
 Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-906/1 od 24.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-247/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju i nadogradnju postojećih objekata na urbanističkim parcelama UP33 i UP34, zona C, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III* – Izmjene i dopune, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „ĐUKICA TOURS“ d.o.o. iz Bara, 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 tačan sadržaj i ukupnu korisnu površinu planirane rekonstrukcije, odnosno nadogradnje. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje, njihove kapacitete i ukupnu korisnu površinu, 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 površinu planirane rekonstrukcije, odnosno nadogradnje, **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

Bo ovlašćenju

Mirko 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



Ul. Branka Ćalovića 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 1636
Bar, 07.04.2026.godine

Urednica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priznato: 19.04.2026				
Org. jed.	Jed. vs. zmk.	Težni broj	Prilog	Widetzky
04	332/26	247	4	

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

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu zahtjeva d.o.o. "ĐUKICA TOURS" iz Bara, shodno vašem aktu broj 04-332/26-247/4 od 19.03.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar, dana 24.03.2026. godine pod brojem 1636, dostavljamo vam tehničke uslove:

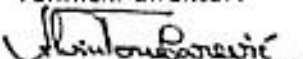
Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i nadogradnju postojećih objekata - hotela sa 4*/5* na urbanističkim parcelama UP 33 i UP 34, zona C, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica III" - izmjene i dopune, opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi
- Situacija R 1:500 - izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija (nije geodetski snimljeno)

S poštovanjem,

Tehnički direktor:


Alvin Tombarević

Zvršni direktor:



Mladen Đuričić



CKB 510-239-02
PBCG 535-10436-05

NLB 530-20001-53

HB 520-19659-74
ERSTE 540-8404-77

LB 565-544-07
AB 555-9002565371-68

ZB 575-786-92

Na osnovu zahtjeva d.o.o."ĐUKICA TOURS" iz Bara, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-247/4 od 19.03.2026. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 24.03.2026.godine pod brojem 1636, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i nadogradnju postojećih objekata - hotela sa 4*/5* na urbanističkim parcelama UP 33 i UP 34, zona C, blok S, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolca III" - izmjene i dopune, 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 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.

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 $\varnothing 100\text{mm}$, 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 $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ 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 $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ 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 kота. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je $\varnothing 160\text{mm}$.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
4. Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti za sanitarne vode.
5. Kota dna priključne cijevi mora da bude min $2/3 D$ iznad kote dna priključnog šahta (D -nazivni prečnik cijevi).
6. Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" Sl. list Crne Gore", br.056/2019

- kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
 9. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

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

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

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

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- o Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu predvidjeti na unutrašnje priključne instalacije (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predmetnog objekta.
- o Ukoliko se hidrauličkim proračunom utvrdi potreba za većim profilima priključnih vodova, priključenje je potrebno predvidjeti (vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija) u skladu sa planskim dokumentom i priloženom situacijom.

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:

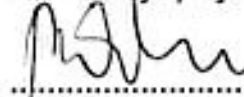
Situacija R 1:500 - izvod iz katastra postojećih hidrotehničkih instalacija (nije geodetski snimljeno)

P.J. Razvoj i projektovanje

Obimio:


.....
Hasanbegović A.

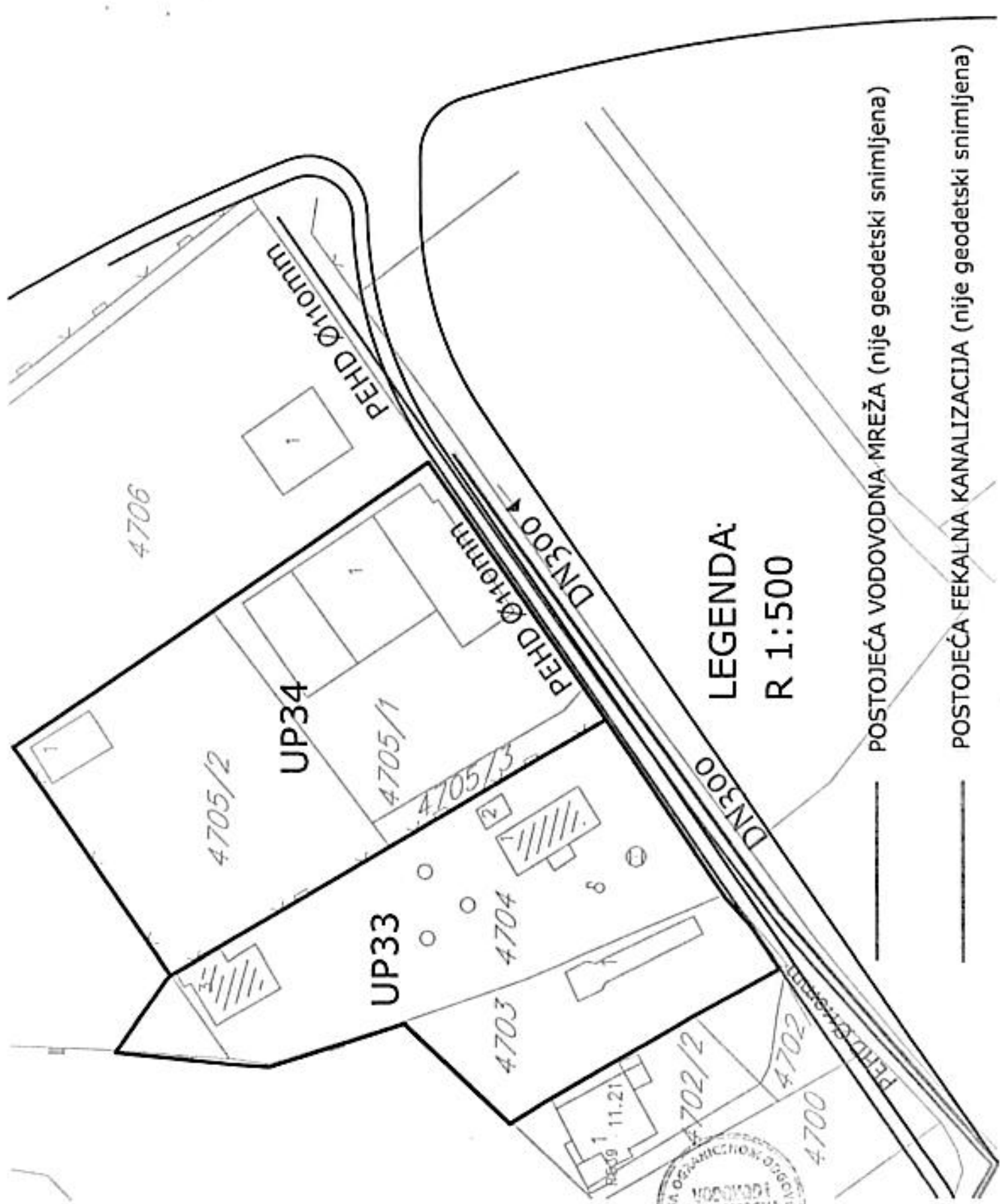
P.J. Razvoj i projektovanje:


.....
Branislav Orlandić

Tehnički direktor:


.....
Arvin Tombarević





LEGENDA:
R 1:500

- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA (nije geodetski snimljena)
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA (nije geodetski snimljena)





Broj: UPI 14-341/26-160/1

Priljena: 21.04.2026				
Dg. jed.	Jed. kat. mas.	Radn. broj	Priloga	Mjesečnost
		04-332/26-247/5		Bar, 09.04.2026. 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

Utvrdjuju se saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javni put, za rekonstrukciju i nadogradnju objekata – hotela sa 4*5* na urbanističkim parcelama UP33 i UP34, zona „C“, blok „5“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 082/23), opština Bar:

I Opšti saobraćajno tehnički uslovi:

Predmetne urbanističke parcele UP33 i UP34, zona „C“, blok „5“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 082/23), opština Bar, ostvaruju kontakt sa planiranom saobraćajnicom radnog naziva Ulica „T10“.

U postojećem stanju, navedene urbanističke parcele ostvaruju priključke na postojeći nekategorisani put na katastarskoj parceli 6455/4 KO Novi Bar (ulica Šćepana Malog). U skladu sa navedenim saobraćajne priključke urbanističkih parcela UP33 i UP34, zona „C“, blok „5“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 082/23), potrebno je zadržati na postojećim pozicijama, pri čemu je prilikom izgradnje DUP-om planirane saobraćajnice potrebno izvršiti uklapanje u planirani profil.

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 „Topolica III“ 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;

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

B. Glavanović

Rukovodilac sektora za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva; a/a.