



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-3806/6

Podgorica, 27.05.2025. godine

Nestorović Violeta

BAR
Bulevar JNA br.21

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-3806/6 od 27.05.2025.godine, za izgradnju novog objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli A2-UP10, (zona A, blok 2), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 39/13), u Opštini Bar.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva

U spise predmeta

- Direkciji za inspekcijski nadzor

- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-3806/6 Podgorica, 27.05.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), i podnijetog zahtjeva Nestorović Violeta iz Bara , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju novog objekata mješovite namjene na urbanističkoj parceli A2-UP10, (zona A, blok 2), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 39/13), u Opštini Bar.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Nestorović Violeta iz Bara
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Prema grafičkom prilogu br. 01. „Topografsko-katastarski plan“ na predmetnoj lokaciji evidentirani su postojeći objekti. Za rušenje objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25).	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Shodno grafičkom prilogu br. 07. „Plan namjene površina“, urbanistička parcela A2-UP10 se nalazi na površinama mješovite namjene (MN), u urbanističkoj zoni A, urbanistički blok 2. Namjena parcele definisana je kroz osnovnu namjenu objekata i kroz djelatnosti koje su, pored osnovne, dozvoljene u objektu uz određene uslove. U okviru namjene prema GUP-u Bar određene kao stanovanje velikih gustina i centralne i javne funkcije definisane su prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima parcele za: 1. centralne djelatnosti (gradska tržnica, trgovinski i ugostiteljski objekti, javna garaža, vatrogasno); 2. školstvo (objekat za lica sa posebnim potrebama); 3. mješovitu namjenu (centralne djelatnosti i stanovanje velikih gustina);	

	4. drumski saobraćaj; 5. trafostanice; 6. pejzažno uređenje i 7. površinski vodotok. Na parcelama mješovite namjene mogu se graditi: - Stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti; - Tržni i izložbeni centri; - Objekti za smještaj turista - hoteli; - Ugostiteljski objekti; - Poslovni objekti i objekti privrednih društava; - Objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu; - Parkinzi i garaže i - Objekti infrastrukture. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela A2-UP10, urbanistička zona A, urbanistički blok 2 se sastoji od djelova kat.parcela br.6142/1,6142/2, 6143/1,6144,6143,6145,6147/1, 6146/4,6141/1 KO Novi Bar I kat.parcele br.5839/3 KO Novi Bar, Opština Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“, u Baru. PARCELACIJA Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole. Planom parcelacije predviđeno je objedinjavanje i razmjena parcela i djelova parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih djelova. Oblik i veličina parcele određeni su tako da se na njoj može graditi u skladu sa planom utvrđenim uslovima i predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 13. "Plan parcelacije". Urbanistička parcela A2-UP10 definisana je koordinatama prelomnih tačaka prema grafičkom prilogu br. 13. "Plan parcelacije". Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore", br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama REGULACIONA LINIJA Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija je istovremeno i granica urbanističkog bloka. Regulaciona linija je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu br. 14. „Plan nivelacije i regulacije". GRAĐEVINSKA LINIJA

Građevinska linija je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje na, iznad i ispod površine zemlje i to kao:

1. građevinska linija na nivou urbanističkog bloka, definisana grafički, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
2. građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao odstojanja od granica parcele):
 - a) građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od $\frac{1}{3}$ visine objekta,
 - b) građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom):
 - do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora,
 - na najmanjem udaljenju od 1,50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija,
 - na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima,
 - na udaljenju većem od 4,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Ukoliko je kraća - bočna strana objekta veća od 15m, primjenjuje se parametar određen za dužu stranu objekta.

Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svakog bloka i parcele.

Grafičkim prilogom plana br. 14 „Plan regulacije i nivelacije“ je za sve urbanističke parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje.

Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele-lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

Građevinska linija je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu br. 14. „Plan nivelacije i regulacije“.

Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeks zauzetosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Indeks izgrađenosti

U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena.

Indeks izgrađenosti je definisan kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Definisani indeks izgrađenosti se može uvećati za 20% ukoliko lokacija obuhvata najmanje dvije vlasničke parcele ili kada je površina lokacije iznad 1200m².

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Na nivou planskog dokumenta maksimalna visina objekta je deset nadzemnih etaža i dvije podzemne etaže.

Spratnost (broj etaža) se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, uz mogućnost povećanja, izuzetno, za dvije etaže, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (moraju se poštovati građevinske linije) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Visinska regulacija

Visinska regulacija definisana je spratnošću objekata gdje je visina etaža određena prema prethodno iznijetim vrijednostima.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

- na ravnom terenu kota prizemlja novih objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanističke uslove prema iznijetom pristupu;
- za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.

ZONA A - BLOK 2

Izgradnja i u okviru ovog bloka započeta je u skladu sa UP „Fleksibilna zona 1“, iz kojeg je preuzeto usvojeno rešenje. Položaj građevinskih linija postojećih i novoplaniranih djelova omogućava formiranje gabarita koji naglašavaju prostor uličnih koridora. Udaljenost građevinskih od regulacione linije varira u mjeri u kojoj se na najbolji način uspostavlja kontinuitet započete izgradnje. Nova izgradnja sa zapadne strane prati građevinsku liniju postojećeg stambeno-poslovnog objekta na koji se nadovezuje. Na preostalim djelovima primijenjen je princip utvrđivanja građevinske linije tako da prati liniju regulacije ulice. Planom su definisani gabariti objekata ili zone gradnje. Na prostoru posmatranog bloka očekuje se umjerena izgradnja fizičkih struktura u skladu sa novoplaniranom regulacijom, kroz izgradnju objekata čije nivelacione karakteristike podržavaju funkcionisanje planiranih sadržaja i kapaciteta i stvaraju prepoznatljiv identitet prostora. Dispozicija objekata koji se grade u unutrašnjosti bloka, mora biti u skladu sa pravcima pružanja građevinskih linija uz saobraćajnice, odnosno, objekte treba pozicionirati paralelno ili upravno u odnosu na građevinsku liniju uz najbližu ulicu. Planom parcelacije predviđeno je objedinjavanje i razmjena parcela i djelova parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih djelova. Uređenje terena u zoni građenja treba da bude usaglašeno-povezano između parcela i sa kontaktnim područjem, a otvorene površine nakon uređenja da budu dostupne i prohodne za korišćenje.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA

Novi objekti višeporodičnog stanovanja većih gustina se mogu graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja velikih gustina i parcelama mješovite namjene. Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata.

Objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu
- objekat na parceli dodiruje obje bočne linije građevinske parcele;
- u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele;
- kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele.

Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa:

- predviđenim indeksima zauzetosti i indeksima izgrađenosti;
- regulacionim i građevinskim linijama;
- predviđenom spratnošću.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor.

Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže do 1,00m iznad nivoa terena, ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH FUNKCIJA

Novi objekti centralnih funkcija mogu se graditi na parcelama namijenjenim za izgradnju objekata centralnih funkcija, parcelama mješovite namjene i parcelama stanovanja velikih gustina. Objekti se mogu graditi na neizgrađenim površinama i umjesto postojećih objekata. Položaj objekta na parceli, gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine biće razrađene projektnom dokumentacijom. Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele

Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa:

- predviđenim indeksima zauzetosti i indeksima izgrađenosti;
- regulacionim i građevinskim linijama;
- predviđenom spratnošću.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom pravila (površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta) i pokazatelja (indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti). Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti.

Za objekte centralnih funkcija koji će se graditi na parcelama mješovite namjene primjenjuju se kao maksimalni parametri definisani za urbanističku parcelu.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni ili instalacioni prostor.

Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže do 1,00m iznad nivoa terena, ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

OGRADIVANJE PARCELA

Ograđivanje parcela planiranih objekata nije predviđeno, osim za objekat osnovnog obrazovanja i dnevni centar za osobe sa posebnim potrebama.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Službeni list Crne Gore, br. 44/18 i 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 60/18).
- Pravilnik o izmjenama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 113/23 od 15.12.2023), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Klimatske karakteristike planskog područja u okviru opštine Bar definisane su položajem ovog prostora u okviru umjerenog klimatskog pojasa, položajem neposredno pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera i postojanjem i smjerom pružanja planinskog vijenca sa visinom iznad 800 metara i najvišim vrhom od 1.959 metara (Rumija).

Otvorenost prema istoku, sjeveroistoku i sjeveru ima za posledicu i određeni nivo kontinentalnog uticaja. Pružanje planinskog vijenca uslovljava ublažavanje maritimnih, s jedne, i kontinentalnih vazdušnih uticaja, s druge strane.

Morfodinamika planinskog vijenca utiče na pojavljivanje relativno velikih razlika vremenskih stanja na vrlo malom prostoru, pa se na relativno maloj udaljenosti javljaju znatne temperaturne razlike, kao i razlike u količini padavina, vlažnosti i slično. Ove razlike imaju uticaj i na klimu u primorskoj najnižoj zoni, pogotovo kada se radi o padavinama i vjetrovima.

Temperatura vazduha

Najvišu srednju godišnju temperaturu vazduha, sa najmanjim temperaturnim amplitudama, u okviru opštine Bar, imaju najniži djelovi teritorije pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera. Ta temperatura na 1mnv kraj morske obale iznosi 16°C. Najvišu srednju godišnju temperaturu vazduha, sa najmanjim temperaturnim amplitudama, u okviru opštine Bar, imaju najniži djelovi teritorije pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera. Ta temperatura na 1mnv kraj morske obale iznosi 16°C.

Vlažnost vazduha

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha u uskom priobalju Jadranskog mora ima vrijednost od oko 70%. Tokom januara srednja relativna vlažnost vazduha na prostorima do oko 200 do 300 metara je nešto manja od 70%. U toku jula srednja relativna vlažnost vazduha u primorju ima vrijednost od 65–70%.

Padavine

U prosjeku se u primorskom dijelu opštine do 200 metara apsolutne visine izlučuje do 1500 milimetara padavina godišnje. U toplijem periodu godine (april - septembar) izluči se oko 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar - mart) 1000 do 2000 mm padavina. Padavine se uglavnom izlučuju u vidu kiše, a rijetko u vidu snijega (i to uglavnom na planinskim terenima). Broj dana sa srednjom dnevnom količinom padavina do 1,00 lit /m² je od 80 do 120 dana u toku godine.

Osunčanost

Nalazeći se na krajnje južnim djelovima Jadranskog primorja neposredno uz more, opština Bar se odlikuje vrlo dugim trajanjem osunčavanja. Na ovo, osim toga, utiče i postojeći reljef u okviru opštine Bar i reljef širih prostora južnog dijela Crne Gore. Ovakvi uslovi omogućavaju da se trajanje osunčanosti kreće do preko 2500 časova godišnje, ili prosječno dnevno oko 7 časova.

Vjetrovitost

Primorski djelovi teritorije opštine izloženi su u većoj mjeri vjetrovima sa juga i sa Jadranskog mora. U svim djelovima opštine osjećaju se vazдушna strujanja iz svih pravaca, izmijenjena po pravcu i jačini postojećim prirodnim ograničenjima.

U primorskom dijelu opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera.

Vjetrovi sa kopna prema moru češći su u zimskom periodu, a u suprotnom smjeru u ljetnjem periodu.

SMJERNICE ZA SPREČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH KATASTROFA

Planiranje mjera zaštite u obimu apsolutne zaštite je ekonomski neprihvatljiv pristup, pa je planski pristup koncipiran na strategiji prihvatljivog rizika od prisutnih oblika ugroženosti, odnosno na kriterijumu da povećani troškovi projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima bi se mogla spriječiti oštećenja ili rušenja, izazivanje povreda i gubici ljudskih života ne smiju premašiti troškove na otklanjanju posledica mogućih akcidenata.

Imajući u vidu inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke uslove tla, buduća izgradnja i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko - geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonzacijom terena GUP Bara", kao i na naknadnim geotehničkim istraživanjima geoloških i hidrogeoloških svojstava tla relevantnih za temeljenje i izgradnju objekata. Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnivati na mikroseizmičkim podacima.

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.

Planskim rešenjem predviđeno je:

- sprečavanje zagađivanja tla, mora, vodotokova i podzemnih voda;
- kapacitet vodovodne mreže i hidranti prema potrebama protivpožarne zaštite;
- odgovarajući sistem vodosnabdijevanja pijaćom i tehničkom vodom;
- zaštita od površinskih voda preko kanalizacionog sistema, dimenzionisanog da odgovara pojavi mjerodavne kiše;

- izrada planova zaštitnih mjera od elementarnih nepogoda i akcidentnih stanja za sve važnije hidrotehničke i druge objekte;
- razdvajanje stambenih zona od saobraćajnica odgovarajućim zaštitnim zelenilom;
- povećanje učešća uređenih zelenih površina u cilju zaštite od svih oblika nestabilnosti i erodibilnosti zemljišta, optimalnog korišćenja slobodnog zemljišta, biološke i ekološke ravnoteže sredine;
- obezbjeđivanje ujednačenog prostornog i funkcionalnog razvoja i usmjeravanje na autonomnost pojedinih funkcionalnih cjelina;
- za uslove lokacija, rastojanja objekata ne smiju biti manja od najnižih kriterijuma za očekivane efekte (rušenje, požar).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).

Mjere zaštite na radu

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18).

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prevenција zagađenja i ugrožavanja životne sredine predpostavlja:

- 1) utvrđivanje jasnih tehničko– tehnoloških uslova u pogledu lociranja potencijalnih zagađivača, kroz obaveznu izradu studija procjena uticaja;
- 2) poštovanje režima očuvanja i korištenja područja zaštićenih prirodnih dobara, izvorišta vodosnabdijevanja, šuma, poljoprivrednog zemljišta, javnih zelenih površina, rekreacionih područja, koji su utvrđeni ovim planom, a na osnovu odgovarajućih zakonskih akata i predmetnih programa.

Neophodno je striktno sprovođenje zakonskih odredbi za zaštitu životne sredine; pooštrena primjena ekonomskog instrumenta "zagađivač plaća", za sve oblike ugrožavanja životne sredine, prema važećim zakonima, uspostavljanje lokalnog monitoringa kontrole kvaliteta životne sredine (uključujući i praćenje efekata mjera za njeno poboljšanje i inspekcijski nadzor) i veća uključenost i bolja organizovanost civilnog sektora u rešavanju problema životne sredine.

Problem komunalnog, industrijskog, medicinskog i drugog opasnog otpada zahtijeva primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. Bogatstvo, raznovrsnost i očuvanost prirodnih dobara, u prvom redu biljnog i životinjskog svijeta na kopnu i u vodi, jedna je od prioriternih obaveza očuvanja ekosistema i preduzimanja adekvatnih mjera njihove zaštite, uređenja i unapređenja, radi planskog i racionalnog korišćenja prostora i njegove optimalne valorizacije.

	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu). Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1466/2 od 07.05.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prema grafičkom prilogu br. 08. „Plan zelenih i slobodnih površina“, na A4-UP7 planirane su površine ograničene namjene (PUO) – zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) Objekti pejzažne arhitekture ograničenog načina korišćenja su zelene površine koje u odnosu na veličinu, izgled i funkciju objekta možemo podijeliti na tri tipa: - Zelenilo kolektivnog stanovanja; - Zelenilo objekata prosvete; - Zelenilo poslovnih objekata. Zelenilo kolektivnog stanovanja Pitanje korišćenja otvorenih prostora direktno orjentisanih potrebama stanovnika kolektivnog tipa stanovanja, ostvaruje se posredstvom odgovarajućih sadržaja koji predstavljaju dio planiranja ovih zelenih površina. Osnovni smisao ovih površina vezan je za boravak stanovnika u slobodnom prostoru i smanjivanje ili zaštitu nepovoljnih uticaja svojstvenih gradskim uslovima života. Ove zelene površine obično predstavljaju najslabiju tačku u slici nekog grada. Da bi se osiguralo potpunije direktno korišćenje moraju biti ispunjeni određeni uslovi: - U okviru otvorenih prostora planirati zelenu površinu u vidu manjeg parka sa svim sadržajima za prijatniji boravak koje takva površina podrazumijeva (kao što su dječija igrališta, prostori za miran odmor) i odgovarajućim kompozicionim rješenjem; - Isplanirati različite tipove aktivne rekreacije u odnosu na potrebe stanovnika i ukupne površine otvorenog prostora; - Pri izboru sadnog materijala voditi računa o sanitarno-higijenskim, arhitektonsko-urbanističkim i estetskim funkcijama zelenila. Procenat uređenih površina mora biti najmanje 20%. Opšti predlog biljnog materijala Naprijed navedeni sadni materijal predstavlja samo smjernice, dok je definitivni izbor na projektantu uz poštovanje ovih uslova. Lišćarsko i zimzeleno drveće: Magnolia grandiflora, Quercus ilex, Olea europaea, Platanus sp., Albizzia julibrissin, Prunus pissardi, Melia azedarach, Betula verrucosa Liquidambar styraciflua Acer sp. Četinarsko drveće: Cupressus sp., Pinus pinea, Pinus halepensis, Cedrus sp, Juniperus sp, Thuja sp, Ginkgo biloba Urbana oprema Urbani mobilijar predstavlja važan prateći element u planiranju i projektovanju gradskog prostora, prilagođen mjestu i tipu objekta uz koji se nalazi, kao i savremenim dizajnerskim kretanjima.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) . Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbjediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA -
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA -
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu 11. „Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu 10. „Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa.

	Akt tehničkih uslova broj 2792 od 13.05.2025.godine izdati od doo VODOVOD I KANALIZACIJA Bar
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Urbanističkom parcelom pogodnom za građenje smatraće se i ona parcela koja ima obezbijeđen pristup u širini od najmanje 4,0 m. Urbanistička parcela može imati privremeni pristup sa javne saobraćajnice većeg ranga, koji se ukida kada se realizuje pristup sa odgovarajuće (blokvske) saobraćajnice. Prema grafičkom prilogu 09. „Plan saobraćajne infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa. Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-275/1 od 09.05.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. - Prema grafičkom prilogu <i>Telekomunikacije</i>
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geološke i inženjersko-geološke karakteristike Po geološkom sastavu teren Barskog područja izgrađuju sedimenti jure, krede, paleogena i kvartara. Sedimentne stijene predstavljaju krečnjaci, dolomiti, fliševi i flišoidne stijene, konglomerati, breče te nevezani kvartarni sedimenti. U geološkoj građi planskog područja najznačajnije tvorevine su aluvijalni nanosi u kojima su

zastupljeni šljunkovi, pjeskovi i gline različite debljine sa čestim vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem navedenih litoloških članova.

MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Plansko područje obuhvata ravničarski teren, nagnut u pravcu sjeveroistok-jugozapad, sa razlikom nadmorskih visina od 3,5 do 14,5 mnv.

Najniži dio se nalazi jugozapadno, na izlazu vodotoka Rena iz planskog područja, a najviši u nastavku Makedonske ulice. Nagib terena je oko 1%, što plansko područje svrstava u morfološki najpovoljnije za izgradnju. Analiza osunčanosti pokazuje da su ravničarski tereni malog nagiba i djelovi padina okrenuti moru, najpovoljnije eksponirani. Cijela zona je povoljne jugozapadne i južne orijentacije koja je uticala i na naseljenost i izgrađenost zone.

SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA PLANSKOG PODRUČJA

Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrorejoneizacije izdvojeno više seizmičkih zona i podzona u okviru VIII–og i IX–og stepena seizmičkog intenziteta MKS skale sa koeficijentima seizmičnosti $k_s=0,04$ do $k_s=0,14$. Prema podacima iz Generalnog urbanističkog plana, plansko područje pripada zoni 9c, sa sledećim karakteristikama:

- Zonu 9c ($k_s=0,12$) sačinjavaju tereni izgrađeni iz nevezanih, šljunkovito pjeskovitih sedimenata debljine 10–20 m i dubinom do podzemne vode 1–4 m, tereni iz poluvezanih do nevezanih glinovito–šljunkovitih naslaga debljine 10–30 m i dubinom do podzemne vode 0–4 m i tereni izgrađeni iz gline i glinovitih naslaga debljine do 25 m bez vezanog horizonta podzemne vode koja se može nalaziti u većim dubinama u tankim zaglinjenim šljunkovito–pjeskovitim proslojcima.

Vrijednosti očekivanih maksimalnih ubrzanja kreću se u intervalu $a_{(max)g}=0,14–0,28$, a vrijednosti koeficijenta seizmičkog intenziteta odgovaraju $k_s=0,07–0,14$, za povratni period od 50 godina koji je uzet kao mjerodavan za projektovanje uobičajenih konstruktivnih sistema.

Pogodnost terena za urbanizaciju

Plansko područje većim dijelom spada u terene pogodne za urbanizaciju uz manja ograničenja (II), gdje treba računati na manje prethodne intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sledeće osnovne kriterijume: nagib terena 5–10q, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivost 120–200 kPa, dubina do nivoa podzemne vode 1,5 – 4 m i koeficijent seizmičnosti je ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene iz nevezanih, poluvezanih i vezanih (samo na padinama) stijena.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

20.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	A2-UP10
Površina urbanističke parcele	1431.21m ²
Indeks zauzetosti parcele	0,45
Indeks izgrađenosti	3,50
Spratnost	5-9 nadzemnih etaža
BRGP	5009.24m ²
Površina pod objektom	644.04m ²
Maksimalni broj nadzemnih etaža	P+9
Površina centralnih funkcija	1001.85m ²
Površina stanova	4007.39m ²
Broj stanova	27
Broj stanovnika	80
Broj korisnika	20

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje ili garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuju se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji, izvan javnih površina, i realizuju istovremeno sa osnovnim sadržajem na parceli, odnosno lokaciji.

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu:

vrsta sadržaja	potreban broj parking mesta
STANOVANJE (kolektivno)	1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica
STANOVANJE (individualno)	1 PM/ 1 stan
INDUSTRIJA I SKLADIŠTA	0,25 - 0,30 PM/ 1 zaposlenom
POSLOVANJE (administracija)	10 PM /1000 m ²
ŠKOLE	0,25 - 0,35 PM/ 1 zaposlenom
TRGOVINA	20 - 40 PM/ 1000 m ² korisne površine
POŠTA, BANKA	20 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
HOTEL	50 PM/ 100 soba
UGOSTITELJSTVO	25 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
SPORTSKI OBJEKTI	0,30 PM/gledaocu
BOLNICA	25 PM/ 1000 m ² korisne površine

Minimalna veličina lokacije za izgradnju može biti 600 m² površine, a širina uličnog fronta 40m.

Za iskazivanje pokazatelja računaju se gabariti, odnosno razvijene bruto izgrađene površine nadzemnih etaža objekata. Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun pokazatelja.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava).

Udaljenost objekta od granice parcele definisana je građevinskim linijama.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11).

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

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike centra uređenog turističkog grada.

Rješenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja.

Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije

Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

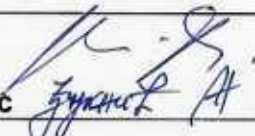
Posebnu pažnju posvetiti uređenju otvorenih površina, uz nastojanje da se nadgrade i afirmišu osnovne karakteristike lokacije. Otvorene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, kao uređenje terena
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smještene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao dvorište, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže, ako je veće površine, namijenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređeno i ozelenjeno
- eventualno iznad krovnih ravnih površina ako su dostupne, sa dopunskim sadržajima.

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujuću, kroz usklađivanje elemenata parterne obrade, oblikovno, a po potrebi i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Kod obrade trotoara i pješačkih staza ostvariti upotrebnu funkciju (odgovarajuće širine, ravne površine, mali nagibi i sl.) i zadovoljiti estetske kriterijume primjenom materijala za završnu obradu (kamene ploče, behaton elementi, kamene kocke i drugo).

Pravilnim izborom urbane opreme (elemenata za sjedenje i odmor, korpi za otpatke, žardinjera i drugo), likovnim intervencijama (skulpture, instalacije, vođeni efekti...), elementima vizuelnih komunikacija (oglasne table, bilbordi, putokazi...) i cjelokupnim urbanim dizajnom doprinijeti ambijentalnoj vrijednosti prostora.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: - orijentacija i dispozicija objekta, - oblik objekta, - nagib krovnih površina, - boje objekta, - toplotna akumulativnost objekta, - ekonomska debljina termoizolacije, - razuđenost fasadnih površina i td. Na planu racionalizacije potrošnje energije Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orijentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
OBRADIVAČI TEHNIČKIH USLOVA:	URBANISTIČKO- Branka Nikić Nataša Đuknić 
DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1466/2 od 07.05.2025.godine Akt tehničkih uslova „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Bar , broj 2792 od 13.05.2025.godine Rješenje kojim se utvrđuju saobraćajno-tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/25-275/1 od 09.05.2025. godine.



Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

TOPOGRAFSKO KATASTARSKI PLAN

LEGENDA

--- -- -- -- -- GRANICA DUP-A



OZNAKE KOORDINATA PRELOMNIH TAČAKA GRANICE PLANA

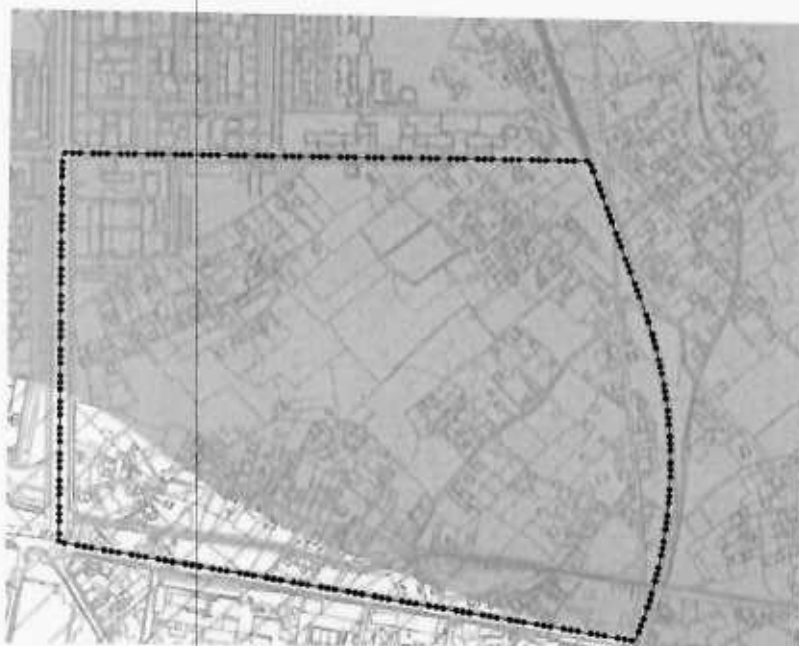
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE DUP-A		
Bz. Tačka	X	Y
01	4581288.900	4862243.710
02	4582015.138	4862243.710
03	4582085.184	4862228.168
04	4582109.285	4861893.863
05	4582132.540	4861804.378
06	4582132.428	4861730.558
07	4582122.487	4861641.530
08	4582103.880	4861593.858
09	4582096.580	4861571.713
10	4582090.743	4861549.821
11	4582085.887	4861536.688
12	4581818.424	4861583.158
13	4581288.900	4861673.297

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naziv karte:	TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN	datum: januar, 2014.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Gordana Kovačina, dia	razmjera karte: 1:1000
faza:	PLAN	redni broj: 01





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

KARTA POGODNOST TERENA ZA URBANIZACIJU

LEGENDA

- GRANICA DUP-A
-  TEREN SREDNJE POGODAN
 POGODNI MANJA OGRANIČENJA

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naziv karte:	KARTA POGODNOSTI TERENA ZA URBANIZACIJU	datum: januar, 2014.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Gordana Kovačina, dia	razmjera karte: 1:5000
faza:	PLAN	redni broj: 04





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

STANJE ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA

LEGENDA

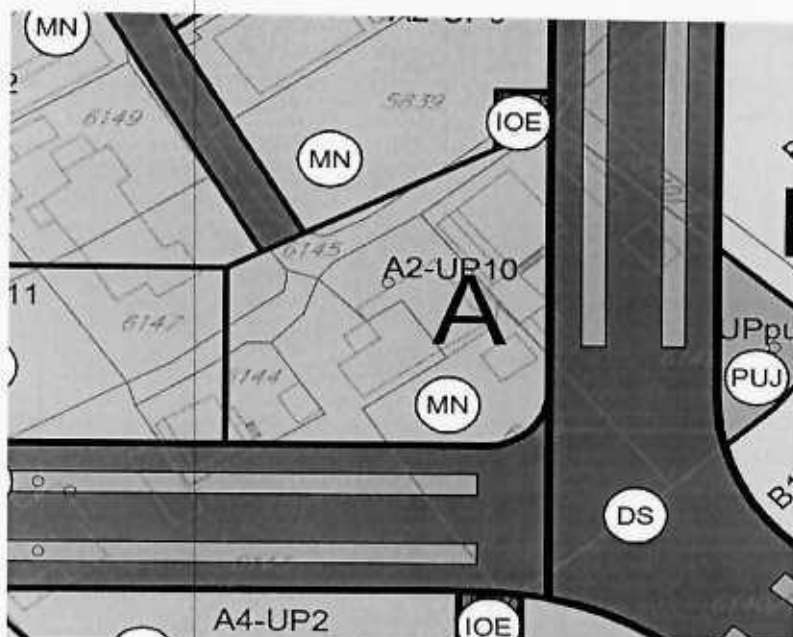
- 000-000-000-000 — GRANICA DPU-A
- GRANICA CJELENE
- 1 OZNAKA CJELENE
- OPŠTINSKO VLASNIŠTVO
- VLASNIŠTVO JAVNIH PREDUZEĆA
- DRŽAVNO VLASNIŠTVO

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

namočilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naziv karte:	STANJE ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA	datum: januar, 2014.
odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dpp Gordana Kovačina, dia	razmjera karte: 1:1000
faza:	PLAN	redni broj: 05





LEGENDA

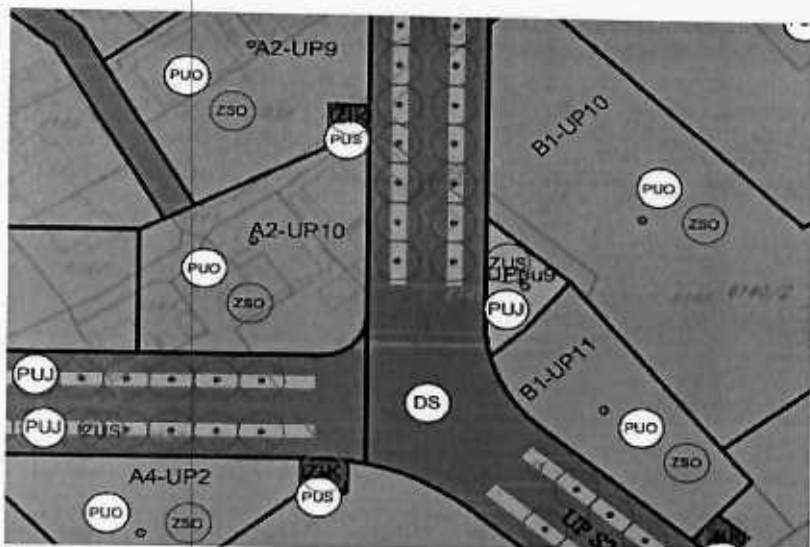
- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- A1-UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UPS1 OZNAKA PARCELE ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- UPT1 OZNAKA PARCELE TRAFOSTANICE
- UPpu1 OZNAKA PARCELE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- UPvp1 OZNAKA PARCELE VODOTOKA
- 1,2,3... OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
- A,B,C OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"			
naručilac:	OPŠTINA BAR		
izradio:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ		
naziv faze:	PLAN NAMJENE POVRŠINA	datum:	13.01.2013.
odgovorni planar:	Mirjana Nikolić, d.p.p. Gordana Kovačević, dia	razmjera lista:	1:1000
vrsta:	PLAN	redni broj:	07

PLAN NAMJENE POVRŠINA

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
-  POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
-  POVRŠINE ZA OBJEKTE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
-  DRUMSKI SAOBRAĆAJ
-  POVRŠINE ZA ŽELJEZNIČKI SAOBRAĆAJ
-  POVRŠINE POVRŠINSKIH VODA





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

LEGENDA

--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

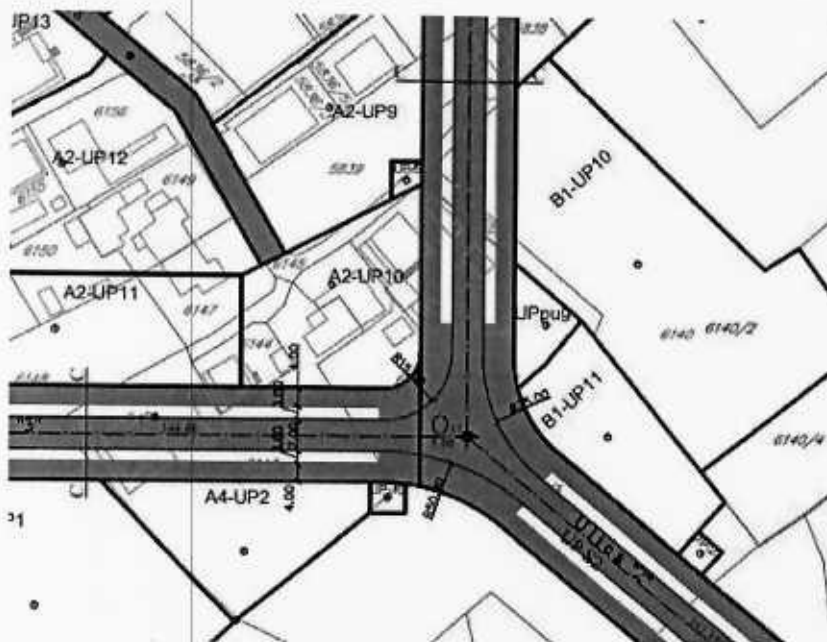
- POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE
- POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE
- ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
- SIKOVAR
- ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA I CENTRALNIH DJELATNOSTI
- ZELENILO OBJEKATA PROSVJETE
- ZELENILO INFRASTRUKTURE
- ZAŠTITNI POJASEVI
- LINEARNO ZELENILO

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naziv karte:	PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	datum: januar, 2014.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, ddp Ana Vukotić, dš-pa	razmjera karte: 1:1000
faza:	PLAN	redni broj: 08





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

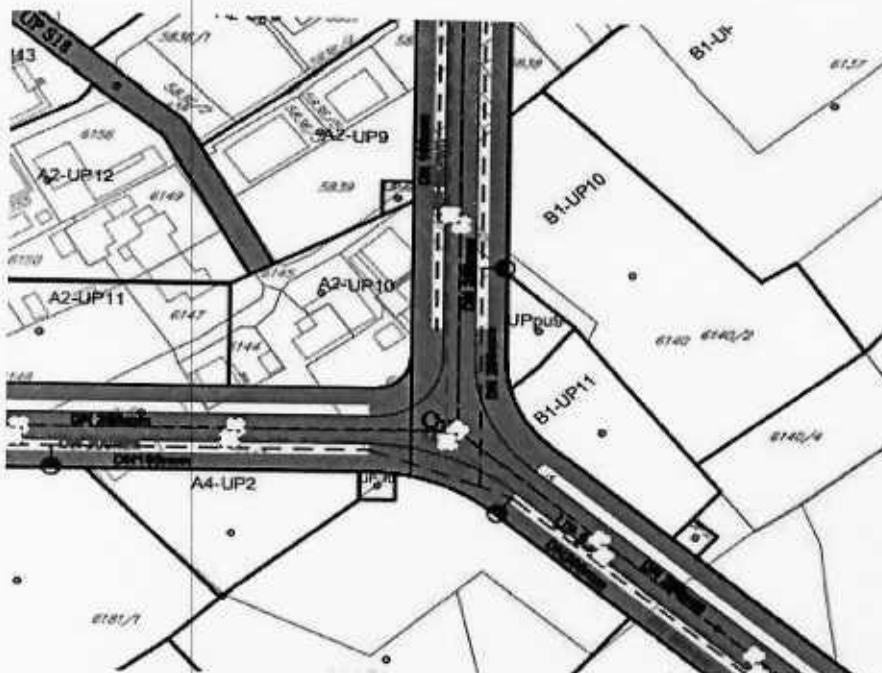
- IVČNIK
- OSNOVNA SAOBRAĆAJNICE
- OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
- OZNAKA PRESJEKA TANGENTI
- OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
- NAZIV SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO - PJEŠAČKE POKRIVENE
- PJEŠAČKE POKRIVENE
- JAVNI PARKING I GARAŽA

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naslovnik:	OPŠTINA BAR	
osnovni planer:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naslov karte:	PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	datum: januar, 2014.
odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dgp Slavica Zindović, dig	razmjera karte: 1:1000
faza:	PLAN	redni broj: 09





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV" STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

— GRANIČA PLANSKOG DOKUMENTA

VODOVOD

- VODOVOD
- - - - - PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANI IEPKANT

FEKALNA KANALIZACIJA

- KANALIZACIONI VOD
- - - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- POSTOJEĆE REVIZIJSKO OKNO
- PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO
- SMJER ODVOJENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- KANALIZACIONI VOD
- - - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- POSTOJEĆE REVIZIJSKO OKNO
- PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO
- SMJER ODVOJENJA

UREĐENJE VODOTOKA

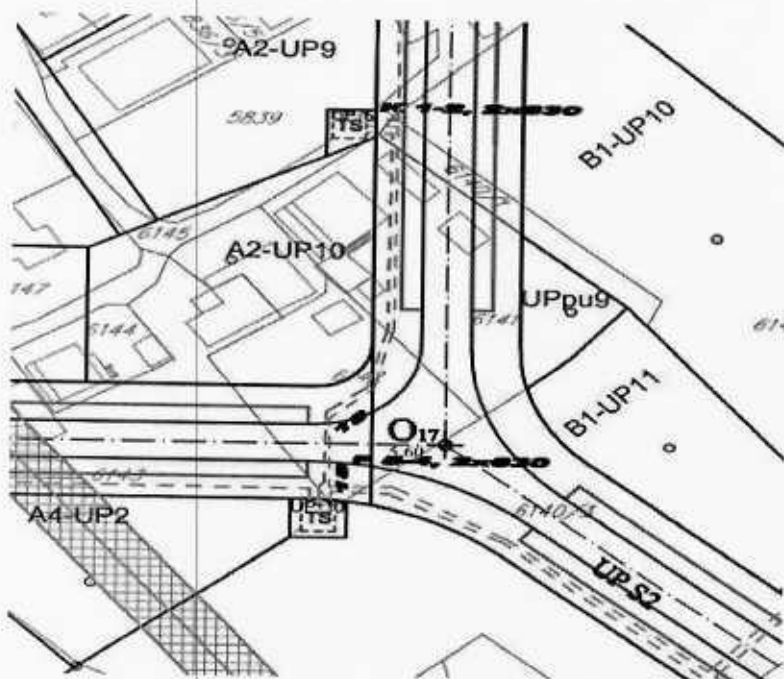
- OTVORENI VODOTOK
- - - - - NATKROVNI VODOTOK

Otoka broj: 030-432
Bar: 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
izradio:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naslov karte:	STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	datum: januar, 2014.
odgovorni planir: planir:	Mirjana Nikolić, dipl. Ibrahim Bećević, ing.	razmjera karte: 1:1000
list:	PLAN	listni broj: 10





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

000-000-000- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

- ELEKTROVOD 35 kV
- - - - - ELEKTROVOD 35 kV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 10 kV
- - - - - ELEKTROVOD 10 kV - PLANIRANI
- KADIZEMNI KORIDOR 10 kV VODA
- KORIDOR 25 kV KABLA - PLANIRANI
- ☐ TRAFOSTANICA
- ☐ PLANIRANA TRAFOSTANICA

Odluka broj 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručilac:	OPŠTINA BAR	
izradio:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naziv karte:	STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	datum: januar, 2014.
odgovorni planir: planir:	Mirjana Nikolić, dipl. Vladimir Đurđević, ing.	razmjera karte: 1:1000
faza:	PLAN	redni broj: 11





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

STANJE I PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

STANJE I PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

----- POSTOJEĆE STANJE TK INFRASTRUKTURE
 - - - - - PLANIRANO STANJE TK INFRASTRUKTURE 2 x PVC110
 ■ TK OKNO
 □ PLANIRANO TK OKNO

Odluka broj 030-439
 Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručio:	OPŠTINA BAR	
izradio:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naziv karte:	STANJE I PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	datum: januar, 2014.
odgovorni planar: planar:	Marijana Nikolić, d.p.p. Dragica Vujičić, dia	razmjera karte: 1:1000
faza:	PLAN	redni broj: 12



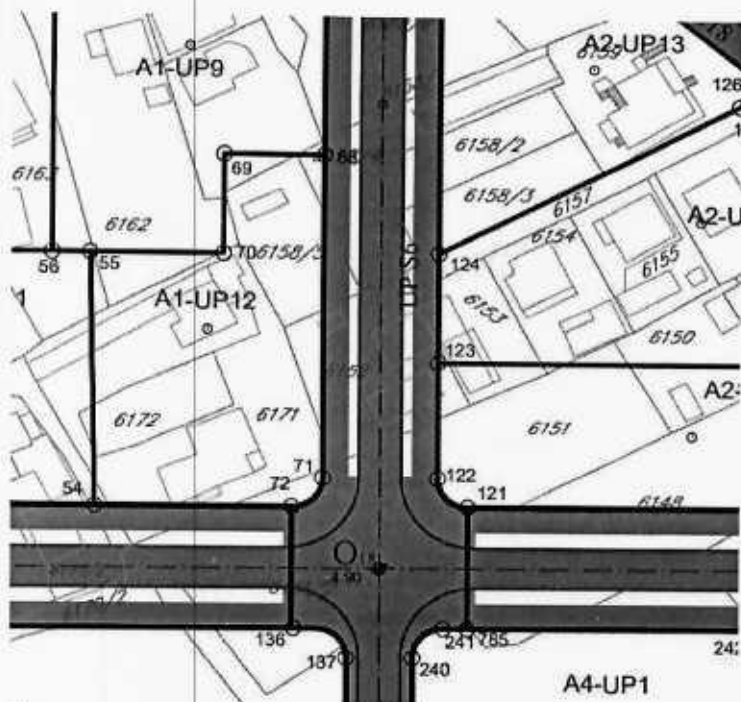
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE URBANISTIČKIH PARCELA

BROJ TAČKE	X	Y
111	6591530.662	4662002.265
112	6591554.398	4662014.615
113	6591554.398	4662023.233
114	6591561.392	4662023.233
115	6591561.391	4662018.253
116	6591561.400	4661980.027
117	6591553.400	4661972.027
118	6591520.921	4661972.027
119	6591525.335	4661999.493
120	6591520.921	4661997.197

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

BROJ TAČKE	X	Y
60	6591556.900	4662157.420
61	6591556.900	4661976.027
62	6591445.400	4661976.027





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN PARCELACIJE

LEGENDA

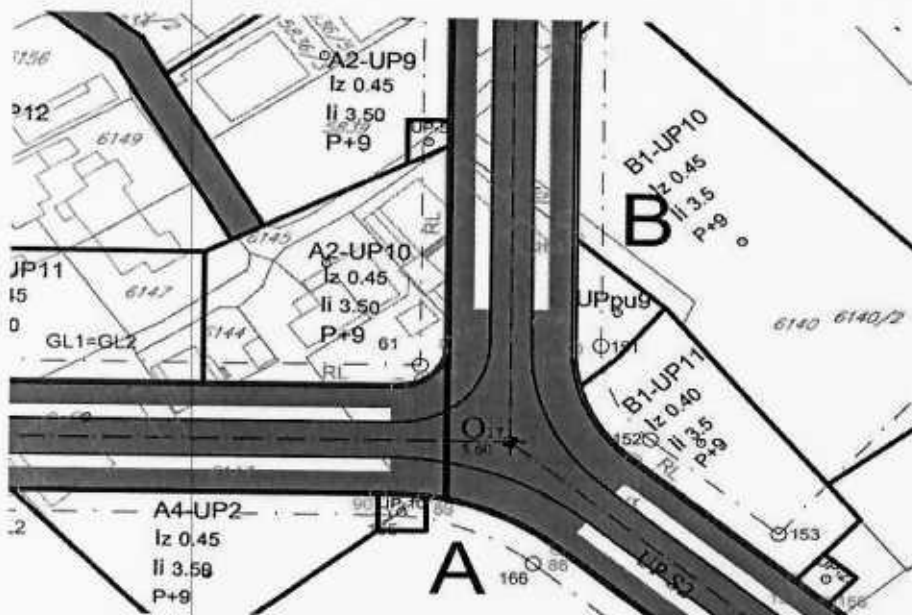
	GRANIČNA LINIJA PLANSKOG DOKUMENTA
	GRANIČNA LINIJA KATASTRALNE PARCELE
	GRANIČNA LINIJA KATASTRALNE PARCELE
	GRANIČNA LINIJA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANIČNA LINIJA URBANISTIČKE BLOKA
	GRANIČNA LINIJA URBANISTIČKE ZONE
A1-UP1	GRANIČNA LINIJA URBANISTIČKE PARCELE
UP61	GRANIČNA LINIJA ZA KATASTRALNU POVRŠINU
UP11	GRANIČNA LINIJA TRAPAZOIDNE
UP101	GRANIČNA LINIJA DVAUGLAŠNOG URBANIZMA
UP101	GRANIČNA LINIJA KATASTRALNA
1,2,3	GRANIČNA LINIJA URBANISTIČKE BLOKA
A,B,C	GRANIČNA LINIJA URBANISTIČKE ZONE

Odluka broj 030-439
Sar. 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

izradio:	OPŠTINA BAR	
izradio:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIŠ	
datum izdavanja:	PLAN PARCELACIJE	datum: januar 2014.
odgovorni inženjer:	Milica Milić, dipl. Gordana Kovačić, dipl.	skupina karte: 1:1000
list:	PLAN	list broj: 13





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

LEGENDA

- 000-000-000 — GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
 — GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 — GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
 — GRANICA URBANISTIČKE ZONE
 — REGULACIONA LINIJA
 PL+V — GRAĐEVINSKA LINIJA PRIZEMLJA I PRVE ETAŽE
 PL+1 — GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA IZNAD PRVOG SPRATA
 PL+2 — GRAĐEVINSKA LINIJA PRIZEMLJA I ETAŽA IZNAD PRIZEMLJA
 A1-UP1 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 UPST — OZNAKA PARCELE ZA SADRŽAJNE POKRIVNE
 UPT1 — OZNAKA PARCELE TRAFOSTANCE
 UPu1 — OZNAKA PARCELE ZA PEŠAŽNO UREĐENJE
 UPv1 — OZNAKA PARCELE VODOTOKA
 1,2,3... — OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
 A,B,C — OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
 Ii — INDEKS ZAPOSLENOŠĆI ZA PARCELU
 Ii — INDEKS UGRADENOSTI ZA PARCELU
 P+9 — SPRATNOST OBJEKTA

Osnovni broj: 030-430
 Rev. 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

izradio:	OPŠTINA BAR	
odradio:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ	
naslov karte:	PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE	datum: januar, 2014.
odgovorni planer:	Miljana Nikolić, dipl. Gordana Kovačević, dipl.	razmjeri karte: 1:1000
list:	PLAN	redni broj: 14





Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj

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

Org. broj	Redni broj	Prilog	Adnot
06-333/25-3806/2			

Broj: UPI 14-341/25-275/1

Bar, 09.05.2025. 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 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javni put, za potrebe izgradnje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli A2-UP10, zona „A“, blok 2, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 39/13), opština Bar:

1. Predmetna urbanistička parcela ostvaruje kontakt sa postojećim opštinskim putem, koji se većim dijelom nalazi na katastarskoj parceli broj 6146/2, KO Novi Bar, koja prati trasu DUP-om predviđene kolsko-pješačke saobraćajnice, oznake UP S18, na koju je potrebno projektovati saobraćajni priključak;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javni put;
3. Pozicija priključka na urbanističku parcelu je definisana važećim DUP-om, grafički prilog: Saobraćaj;
4. Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
5. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
6. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;
7. Na priključku na javni put projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju;
8. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćaja i saobraćajne signalizacije, koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj 06-333/24-3806/4 od 28.04.2025. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/25-275 od 05.05.2025. godine, za izdavanje saobraćajnih uslova u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za potrebe izgradnje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli A2-UP10, zona „A“, blok 2, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“ („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 39/13), opština Bar.

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

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



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1466/Z

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 14.05.2025				
Org. jed.	Sec. i del. zbir.	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/15-		3806/3		

Podgorica, 07.05.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1466/1 od 05.05.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-3806/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za gradjenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli A2-UP10 zona A, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 39/13)u opštini Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih Nestorović Violeti, obavještavamo vas sledeće

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

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

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



Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 19.01.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/21	3806/4		

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

Broj: 917-dj-905/2025

07.05.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Ul. IV Proleterske brigade broj 19
PODGORICA

Veza: Vaš zahtjev broj 06-333/24-3806/3 od 28.04.2025. godine.

Poštovani,

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

Srdačan pozdrav.

Prilog:
Kao u tekstu.



Načelnik,
Mrdan Kovačević



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

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

Broj: 917-dj-905/2025

07.05.2025. godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Veza: Vaš zahtjev i broj 06-333/24-3806/3 od 28.04.2025. godine

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje listova nepokretnosti i kopije plana za kat. parcele broj 6144, 6143/1, 6142/1, 6142/2, 6141/1, 6141/2, 6145, 6147/1, 6146/4 i 5839/3 K.O. Novi Bar, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- listovi nepokretnosti broj 1951, 3252, 1402, 4471, 3126, 1404, 1154, 144 i 243 K.O. Novi Bar;
- kopija plana.



Ovlašćeno službeno lice,
Vesna Kijović, ing. geodezije

C · R · N · A G · O · R · A

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-905/2025

Datum: 07.05.2025.



KOPIJA PLANA

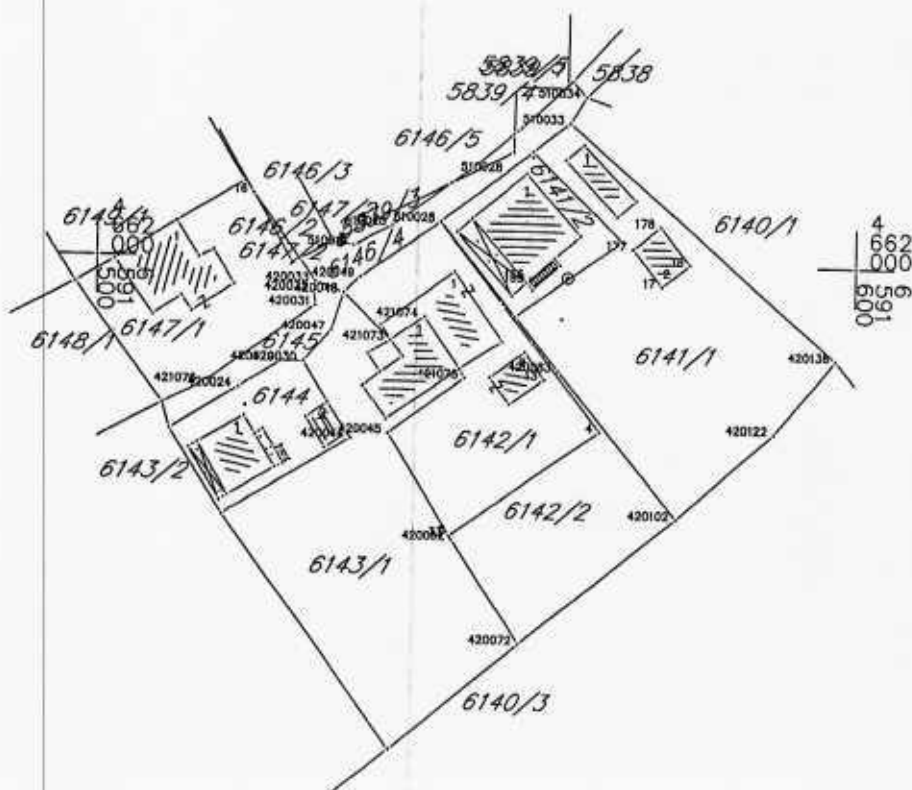
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: NOVI BAR

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17,23,24

Parcele: 6144, 6143/1, 6142/1, 6142/2, 6141/2, 6145, 6147/1, 6146/4, 5839/3



4
661
900
000
000
000

4
661
900
000
000
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-14245/2025

Datum: 07.05.2025

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 1951 - 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
6144			32 101	07/12/2020	TRGOVAČKA BR.28	Dvorište		175	0.00
6144		1	32 101	07/12/2020	TRGOVAČKA BR.28	Porodična stambena zgrada		69	0.00
6144		2	32 101	07/12/2020	TRGOVAČKA BR.28	Pomoćna zgrada GRAĐENJE		16	0.00
								260	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1011939855020	LUPŠOR MARKO RAJKA BJELIŠI 63 Bjeliši	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
6144		1	Porodična stambena zgrada	0	69	Svojina 1/1 LUPŠOR MARKO RAJKA 1011939855020 BJELIŠI 63 Bjeliši
6144		1	Stambeni prostor GRAĐENJE Tri sobe	1	P 46	Svojina 1/1 LUPŠOR MARKO RAJKA 1011939855020 BJELIŠI 63 Bjeliši
6144		2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	970	16	Svojina 1/1 LUPŠOR MARKO RAJKA 1011939855020 BJELIŠI 63 Bjeliši

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
6144				1	Dvorište	23/05/2024 8:49	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENOG POSLOVNOG OBJEKTA UZZ BR. 408/2024 OD 15.03.2024 GODINE ZAKLJUČEN IZMEDJU MAMYS GLOBAL INVEST DOO BAR , KAO INVESTITORA , RADULOVIĆ SLAVICE , KAO SUINVESTITORA I I LUPŠOR RAJKE, KAO SUINVESTITORA II

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-14246/2025

Datum: 07.05.2025

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 3252 - 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
6143	1		31 101	07/12/2020	TRGOVAČKA BR.26	Dvorište		500	0.00
6143	1		31 101	07/12/2020	TRGOVAČKA BR.26	Voćnjak 1. klase		479	20.17
6143	1	1	31 101	07/12/2020	TRGOVAČKA BR.26	Porodična stambena zgrada		83	0.00
								1062	20.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1704970815032	RADULOVIĆ SLAVICA		Svojina	1/1
0	UL.TRGOVAČKA BB BAR 0			

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
6143	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 83	Svojina RADULOVIĆ SLAVICA UL.TRGOVAČKA BB BAR 0 1704970815032 0

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
6143	1			1	Voćnjak 1. klase	23/05/2024 8:50
6143	1			1	Dvorište	23/05/2024 8:50
6143	1	1		1	Porodična stambena zgrada	23/05/2024 8:50

Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA UZZ BR. 408/2024 OD 15.03.2024 GODINE ZAKLJUČEN IZMEDJU MAMYS GLOBAL INVEST DOO BAR , KAO INVESTITORA , RADULOVIĆ SLAVICE , KAO SUINVESTITORA I I LUPSOR RAJKE, KAO SUINVESTITORA II

Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA UZZ BR. 408/2024 OD 15.03.2024 GODINE ZAKLJUČEN IZMEDJU MAMYS GLOBAL INVEST DOO BAR , KAO INVESTITORA , RADULOVIĆ SLAVICE , KAO SUINVESTITORA I I LUPSOR RAJKE, KAO SUINVESTITORA II

Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA UZZ BR. 408/2024 OD 15.03.2024 GODINE ZAKLJUČEN IZMEDJU MAMYS GLOBAL INVEST DOO BAR , KAO INVESTITORA , RADULOVIĆ SLAVICE , KAO SUINVESTITORA I I LUPSOR RAJKE,

Datum i vrijeme: 07.05.2025. 13:40:21



10000000366



102-919-14247/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-14247/2025

Datum: 07.05.2025

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 1402 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
6142	1		27 101	07/12/2020	TRGOVAČKA 30	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
6142	1	1	27 101	07/12/2020	TRGOVAČKA 30	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		87	0.00
6142	1	2	27 101	07/12/2020	TRGOVAČKA 30	Pomoćna zgrada NASLJEDE		25	0.00
								612	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1704970815032 0	RADULOVIĆ SLAVICA UL.TRGOVAČKA BB 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
6142	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 87	/
6142	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Tri sobe	1	P 65	Svojina RADULOVIĆ SLAVICA UL.TRGOVAČKA BB BAR 0 1/1 1704970815032 0
6142	1	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	P 25	Svojina RADULOVIĆ SLAVICA UL.TRGOVAČKA BB BAR 0 1/1 1704970815032 0

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
6142	1			2	Dvorište	23/05/2024 8:49	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA (UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENOG POSLOVNOG OBJEKTA UZZ BR. 408/2024 OD 15.03.2024 GODINE ZAKLJUČEN IZMEDJU MAMYS GLOBAL INVEST DOO BAR , KAO INVESTITORA , RADULOVIĆ SLAVICE , KAO SUINVESTITORA I I LUPSOR RAJKE, KAO SUINVESTITORA II

Datum i vrijeme: 07.05.2025. 13:41:23

1 / 2

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

10000000366



102-919-14248/2025

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-14248/2025

Datum: 07.05.2025

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 4471 - 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
6142	2		27 101	07/12/2020	TRGOVAČKA 32	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		421 17.72
								421 17.72

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0110955220064	RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliši		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



10000000366



102-919-14249/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-14249/2025

Datum: 07.05.2025

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 3126 - 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
6141	1		27 101		Bjeliši	Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
6141	1		27 101		Bjeliši	Pašnjak 1. klase VIŠE OSNOVA		455	0.96
6141	1	1	27 101		Bjeliši	Garaža VIŠE OSNOVA		34	0.00
6141	1	2	27 101		Bjeliši	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA		30	0.00
								1019	0.96

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0110955220064	RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliši	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
6141	1	1	Garaža	990	34	Svojina RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliši 1/1 0110955220064
6141	1	2	Pomoćna zgrada	980	30	Svojina RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliši 1/1 0110955220064

Ne postoje tereti i ograničenja.



10000000366



102-919-14250/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BAR

CRNA GORA

Broj: 102-919-14250/2025

Datum: 07.05.2025

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 1404 - 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
6141	2		27 101	07/12/2020	TRGOVAČKA 34	Dvorište VIŠE OSNOVA		84	0.00
6141	2	1	27 101	07/12/2020	TRGOVAČKA 34	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		130	0.00
6141	2	2	27 101	07/12/2020	TRGOVAČKA 34	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		30	0.00
								244	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0110955220064	RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliki	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
6141	2	1	Porodična stambena zgrada	0	P1 130	/
6141	2	1	Stambeni prostor Tri sobe	1	P 80	Svojina RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliki 1/1 0110955220064
6141	2	1	Stambeni prostor Tri sobe	2	P1 80	Svojina RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliki 1/1 0110955220064
6141	2	2	Porodična stambena zgrada	0	P1 30	/
6141	2	2	Stambeni prostor Jednosoban stan	1	P 25	Svojina RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliki 1/1 0110955220064
6141	2	2	Stambeni prostor Jednosoban stan	2	P1 25	Svojina RADULOVIĆ BORISLAV GAVRILO Bjeliki 1/1 0110955220064



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BAR

Broj: 102-919-14253/2025

Datum: 07.05.2025.

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 1154 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Škica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
6145			32 101		Bjeliši	Nekategorisani putevi		102	0.00
6146	4		27 101	06/05/2025	Bjeliši	Nekategorisani putevi		126	0.00
								228	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-14255/2025

Datum: 07.05.2025.

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 144 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
6147	1		27 100	16/07/2024	TRGOVAČKA BR. 22	Dvorište NASLJEDE		366	0.00
6147	1	1	27 100	16/07/2024	TRGOVAČKA BR. 22	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		99	0.00
6147	1	2	27 100	16/07/2024	TRGOVAČKA BR. 22	Pomoćna zgrada NASLJEDE		24	0.00
								489	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0102951220024	BOŠKOVIĆ PAVLE PREDRAG BAR BAR Bar	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
6147	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	948	P 99	/
6147	1	Stambeni prostor Dvosoban stan	1	P 80	Svojina BOŠKOVIĆ PAVLE PREDRAG BAR BAR Bar 0102951220024
6147	1	Pomoćna zgrada NASLJEDE	979	20	Svojina BOŠKOVIĆ PAVLE PREDRAG BAR BAR Bar 0102951220024

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
6147	1			1	Dvorište	28/10/2024 11:30	Zabilježba notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 2000/2024 OD 17.10.2024 GODINE, ZAKLJUČEN IZMEDJU BO ŠKOVIĆ PREDRAGA, KAO PRIMAOKA IZDRŽAVANJA I BOŠKOVIĆ MARKA, KAO DAVAOKA IZDRŽAVANJA
6147	1			2	Dvorište	25/04/2025 9:27	Zabilježba notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA ANEKSA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR.2000/2024 OD 17.10.2024 GODINE, UZZ BR. 661/2025 OD 15.04.2025, ZAKLJUČEN IZMEDJU BOŠKOVIĆ PREDRAGA, KAO PRIMAOKA IZDRŽAVANJA I BOŠKOVIĆ MARKA, KAO DAVAOKA IZDRŽAVANJA

Datum i vrijeme: 07.05.2025. 13:45:21



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-14257/2025

Datum: 07.05.2025.

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 243 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5839	3		27 101	18/04/2024	Bjeliši	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		19	0.80
								19	0.80

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2303939225013	VUKSANović STANA BJELIŠI BB BAR Bar	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5839	3			1	Voćnjak 1. klase	05/08/2024 7:36	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENOG POSLOVNOG OBJEKTA UZZ BR. 235/2024 OD 19.02.2024 GODINE ZAKLJUČEN IZMEĐU MAYMS GLOBAL INVEST DOO BAR , KAO INVESTITORA I VUKSANović STANE I CANović ERVINA, KAO SUINVESTITORA

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



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br. 2, 85000 BAR
+382 30 312 938, +382 30 312 043
+382 30 312 938

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

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 • PDV: 20/31-00124-5

Broj, 2792
Bar, 13.05.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20.01.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	24-3806/5		

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

Predmet: Tehnički uslovi

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 06-333/24-3806/5 od 28.04.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar, dana 05.05.2025. godine pod brojem 2792, (podnosioc zahtjeva: Nestorović Violeta iz Bara), dostavljamo vam tehničke uslove:

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli A2-UP10, zona »A«, blok 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topolica IV« koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 6147, 6144, 6145, 6146, 5839, 6143, 6142 i 6141 KO Novi Bar, opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor

Alvin Tombarević



Izvršni Direktor

Mladen Đuričić



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

HB 520-19659-74 LB 565-544-07 ZB 575-786-92
NLB 530-20001-53 ERSTE 540-8494-77 AB 555-9002565371-68

Na osnovu zahtjeva Nestorović Violete iz Bara, a shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-3806/5 od 28.04.2025. godine koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 05.05.2024.godine pod brojem 2792, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog mješovite namjene na urbanističkoj parceli A2-UP10, zona »A«, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Topolica IV« koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 6147, 6144, 6145, 6146, 5839, 6143, 6142 i 6141 KO Novi Bar, opština Bar.

a) Opšti dio

Vodovod:

1. Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. U slučaju da je profil priključka vodomjera $\varnothing \geq 50\text{mm}$ potrebno je da minimalna dubina šahte, u koju se smješta mjerni instrument, bude $h=160\text{cm}$ (unutrašnje dimenzije), rastojanje od armature i fazonskih komada do unutrašnje ivice zida min 30cm, međusobno osovinsko rastojanje armature i fazonskih komada pri paralelnom postavljanju razvoda min 60cm, pri čemu unutrašnje dimenzije šahte ne mogu biti manje od $axb=100 \times 80\text{cm}$.
2. Kod vodomjera profila $\varnothing 50\text{mm}$ i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera iznosi 5D ispred i 3D iza vodomjera (D je profil priključnog voda).
3. Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da 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.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim vodomjerom sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »2« sa pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
6. Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalno). Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno.
 7. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka je Ø100mm, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
 8. Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidrofora uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
 9. Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 mm potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

1. Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
4. Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti za sanitarne vode.

5. Kota dna priključne cijevi mora da bude min $\frac{2}{3}$ D iznad kote dna priključnog šahta (D-nazivni prečnik cijevi).
6. Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" Sl. list Crne Gore", br.056/2019
7. Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
9. Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

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

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

1. U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore", br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.
Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.
Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.

2. Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.
3. U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija, čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom (do njihovog konačnog ukidanja) trasu novog (izmještenog) cjevovoda planirati u okviru predmetne urbanističke parcele, a tehničko rješenje može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidjeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom »Topolica IV« - faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

II) Projekat uređenja

1. U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanizacionu 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.

Napomena:

Na predmetnom prostoru su locirani individualni vodovodni priključci manjih profila za koje ne raspolažemo sa terenskim podacima o položaju trase.

Obradio:

Razvoj i projektovanje:

Hasanbegović A.

Tehnički direktor:

Tombarević Alvin