



Broj: 06-333/25-14065/6

Podgorica, 26.03.2026. godine

**Euromix Beton doo**

BAR  
Zaljevo bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-14065/6 od 26.03.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na UP9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Goran“ (Sl. List CG\*, opštinski propisi br. 37/18), u Baru.



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavčević državna sekretarka

Verifikovala:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 06-333/25-14065/6</b> <b>Podgorica, 26.03.2026. godine</b>		<b>Crna Gora</b>  <b>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</b>			
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 <b>Euromix Beton doo iz Bara</b> , izdaje:					
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>					
4.	za izgradnju objekata na UP9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Goran“ (Sl. List CG“, opštinski propisi br. 37/18), u Baru.					
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Euromix Beton doo iz Bara</b>				
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Predmetna lokacija je, shodno grafičkom prilogu broj 04, u okviru površina za eksploataciju i obradu mineralnih sirovina. Na lokaciji su evidentirani postojeći objekti 1,2,3 i 4 koji se planom zadržavaju.					
<b>POSTOJEĆE STANJE</b>						
Broj Urb. Par.	Površina urb. par. (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	Spratnost	Indeks zauz.	Indeks izgrad.
1	34,488	6,448.66	6,576.60	Su+P/P	0.19	0.19
2	13,762	1,826.23	2,130.33	Su+P/P	0.13	0.15
3	14,462	115.79	115.79	P	0.01	0.01
4	10,680	/	/	/	/	/
5	11,453	619.59	1,036.56	Su+P/P	0.05	0.09
6	11,819	/	/	/	/	/
7	12,337	/	/	/	/	/
8	19,670	40.22	40.22	P	0.00	0.00
9	14,589	489.20	570.16	P+1/P	0.03	0.04

	<p><u>Za rušenje postojećih objekata na lokaciji, 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).</u></p> <p>U kat.evidenciji Uprave za nekretnine PJ Bar KO Zaljevo evidentirano je:  U Listu nekretnosti 902-prepis je kat.parcel br.1916/3 kao pašnjak 3.klase pov.1633 i kat.parc.br.1918/2 kao njiva 5.klase pov.279m2 ukupno pov.1912m2;  U Listu nepokretnosti 349-izvod je kat.parc.br.1918/1 kao njiva 5.klase pov.3542m2;  U Listu nepokretnosti 580-izvod je kat.parc.br.1914 kao pašnjak 4.klase pov.739m2 ,pašnjak 3.klase pov.4411m2 i objekti zgrada1 ruševina pov.12m2,zgrada2 poslovni objekat 85m2, zgrada3 poslovni objekat pov.374m2, zgrada4 poslovni objekat pov.32m2, zgrada5 poslovni objekat pov.9m2 i zgrada6 poslovni objekat pov.159m2;  U Listu nepokretnosti 1050-izvod je kat.parc.br.1919 kao njiva 6.klase pov.721m2,  U Listu nepokretnosti 1281-prepis je kat.parc.br.1920/1 kao zemljište uz privrednu zgradu pov.4216m2,zgrada1 poslovna zgrada u privredi pov.82m2, zgrada2 poslovna zgr.pov.60m2, kat.parc.br.1920/2 neplodna zemljišta pov.84m2 br.1920/3 neplodna zemlj.pov.2m2 i kat.parc.br.1920/4 neplodna zemljišta 66m2-ukupno 4510m2,  U Listu nepokretnosti 349-izvod je kat.parc. br.1917/1 kao šume 5.klase pov.564m2 i kat.parc.br.1917/2 kao šume 5.klase pov.186m2;  U Listu nekretnosti 1115-prepis je kat.parc.br.1928/1 kao šuma 6.klase pov.12418m2, kat.parc.br.1928/2 kao neplodna zemljišta pov.72m2 i kat.parc.1928/3 kao neplodna zemljišta pov.7m2,  U listu nepokretnosti 293-izvod je kat.parc.br.1913/2 kao zemljište uz zgrade pov.7405m2,prirodno neplodno zemljište pov.275178m2 nsa upisanim objektima 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15 i 16. Ukupna pov.parc.283840m2.</p>
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 05 Plan namjena površina UP9 je na površinama za industriju i proizvodnju.</p> <p><u>Površine za industriju</u>  Površine za industriju služe isključivo smještanju privrednih preduzeća i to pretežno onih, koja nijesu dozvoljena u drugim područjima. Dopušteni su: privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća, benzinske pumpe.  U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grfičkim simbolima, na površinama za industriju i proizvodnju predviđene su sledeći objekti: privredni objekti, proizvodno zanatsrvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, asfaltne i betonske baze i sl; servisne zone, slobodne zone I skladišta, objekti i mreže infrastrukture, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava, stanica za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice).  Na inicijativu korisnika prostora, u okviru gore navedene namjene, Planom se dozvoljavaju i sledeće poslovne aktivnosti: privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i prerađivačka industrija, proizvodnja betona i betonskih elemenata i asfalta, izrada čeličnih konstrukcija kiperu, dampera, miksera i betonskih pumpi.</p>

	<p>mljevenje klinkera i premeljavanje kamena, pravljenje maltera i ljepila, pakovanje cementa i druge poslovne djelatnosti.</p> <p>Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Zainteresovani subjekti mogu vršiti dalja usmjerenja u pogledu namjena i vrste industrijsko proizvodnih i centralnih djelatnosti, ako ne odstupaju od uslova datih ovim planom.</p> <p>Ukoliko se za potrebe kompleksa planira izgradnja objekata za potrebe poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i sl., dozvoljena je maksimalna spratnost do dvije etaže. Visinska regulacija ovih objekata, u skladu sa specifičnom namjenom, definisana je visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6m do maksimalno 15m iznad kote terena.</p> <p>Objekti kompatibilnih namjena na parcelama planiranih za industriju i proizvodnju</p> <p>Ukoliko se za potrebe kompleksa planira izgradnja objekata za potrebe poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, kao i pomoćnih objekata industrijskog kompleksa, njihova dozvoljena maksimalna spratnost je do dvije etaže. Visinska regulacija ovih objekata, u skladu sa specifičnom namjenom, definisana je visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6m do maksimalno 15m iznad kote terena.</p> <p>Maksimalna površina poslovnih objekata za administraciju, ishranu i odmor radnika, kao i pomoćni objekti (portirnice, prijavnice, sanitarni čvorovi i sl.) može da iznosi 10% BGP urbanističke parcele. Površine za potrebe poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, mogu činiti zasebne cjeline, kao i pomoćni objekti, s tim što je ove objekte potrebno pozicionirati uz pristupne interne saobraćajnice, radi bolje organizacije proizvodnog dijela, a sve u skladu sa uslovljenim specifičnim potrebama tehnološkog proces.</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p>- <b>UP 9</b> sastoji se od katastarskih parcela br. 1916/2, 1919, 1918/2, 1916/3 i 1914 KO Zaljevo i djelova katastarskih parcela broj 1918/1, 1917, 1928, 1916/1, 1920 i 1913/2 KO Zaljevo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Goran“ (Sl. List CG“, opštinski propisi br. 37/18), u Baru.</p> <p>Parcelacija je prikazana na topografsko katastrskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu Plan parcelacije i regulacije.</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p>Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi, a prema parametrima iz plana. Erkeri, terase, balkoni i drugi</p>

istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

### **Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata** **Opšti uslovi za izgradnju**

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (prizemlje-sprat);
- urbanističku parcelu treba nivelisati u skladu sa niveletom pristupne saobraćajnice i susjednih parcela na način da se oborinske vode prirodnim padom odvedu od objekta i ne ugroze njegovo korišćenje;
- u okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješačkog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

Napomena: Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti i Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata („Službenilist CG” broj 47/13), odnosno dati obračun bruto i neto površina u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

#### **Broj objekata na parcelama predviđenim za industriju i proizvodnju**

Na urbanističkim parcelama (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11) dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata osnovne namjene i pratećih sadržaja. Konačan broj objekata i njihov razmještaj na parceli zavisice od vrste industrijskog procesa, vrste proizvoda za skladištenje, kao i tehnoloških potreba konkretne namjene. Dimenzije i međusobne odnose pojedinih objekata i grupacija objekata na predmetnim parcelama potrebno je utvrditi prilikom izdavanja UT uslova po prethodno urađenim idejnim rješenjima i utvrđenom programu, a uz saradnju svih zainteresovanih subjekata. Pri tom je neophodno poštovati regulacione elemente plana (građevinsku liniju kao liniju do koje je moguće graditi objekte, visinsku regulaciju, maksimalnu dozvoljenu BGP za predmetnu parcelu), kao i sve propise iz građevinske regulative. Neophodna rastojanja između objekata u okviru iste urbanističke parcele odrediti na osnovu tehničkih propisa konkretne djelatnosti i prema potrebama održavanja i funkcionisanja objekata.

**Objekti na urbanističkim parcelama namijenjenim za industriju i proizvodnju**

Prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), član 9, “Objekat je prostorna, funkcionalna, konstruktivna, arhitektonska, estetska, tehničko-tehnološka ili biotehnička cjelina sa instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvodi (zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni, telekomunikacioni i energetski objekti, unutrašnja i spoljna mreža i instalacije, objekti komunalne infrastrukture, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, javne zelene površine, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i dr.)”.

Napomena: Djelatnosti i aktivnosti prepoznate na terenu (drobilično postrojenje, odnosno baze za proizvodnju betona i betonskih elemenata i asfalta, baze za mljevenje klinkera i premeljavanje kamena, pravljenje maltera i ljepila, pakovanje cementa i druge slične djelatnosti) se kao fizičke strukture zadržavaju, i ne tretiraju kao objekti.

Time, građevinske linije, koje su date grafički i definisane koordinatama prelomnih tačaka, ne važe za gore spomenute djelatnosti i aktivnosti, s obzirom da se iste ovim Planom ne podrazumijevaju pod pojmom “objekat”.

#### Planirani objekti

- objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli;
- planirati zauzetost urbanističkih parcela do 40%;
- maksimalna spratnost objekata je do P+1;
- koeficijent izgrađenosti parcele planirati do 0,80;
- parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parkingu ili u garaži u objektu.

Napomena: gore navedeni parametri su navedeni kao maksimalni, a Planom se preporučuje i manja zauzetost (30%) i izgrađenost (koeficijent od 0,60). U slučaju da na urbanističkoj parceli nije moguće ispoštovati normativ od minimum 40% zelenila, BGP objekata obavezno umanjiti.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija, propisana Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m;
- za poslovne etaže do 4.5m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Za objekte u okviru ovog planskog zahvata, čija je planirana namjena industrijskog karaktera i maksimalna planirana spratnost P+1, maksimalna visina stalnih građevinskih objekata iznosi do 15m.

Spratne visine mogu biti veće od visina gore navedenih ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane Planom i urbanističko-tehničkim uslovima. Visina industrijsko-građevinske mehanizacije koja služi procesu proizvodnje može biti i veća.

	<p>Napomena: S obzirom na to da su urbanističke parcele (koje su planirane za industriju i proizvodnju) formirane od više katastarskih parcela, ili dijelova katastarskih parcela, tekstualnim dijelom Plana je definisana i minimalna udaljenost objekta na katastarskim parcelama unutar urbanističke parcele koju sačinjavaju (i pored građevinskih linija koje su definisane koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije i regulacije). Time, minimalna udaljenost linije do koje je dozvoljena gradnja objekata na katastarskim parcelama (unutar urbanističke parcele koju sačinjavaju) prema susjednoj katastarskoj parceli iznosi 2,50m, ili manje uz prethodnu saglasnost susjeda (primjer: kada je više susjednih katastarskih parcela u vlasništvu jednog pravnog/ fizičkog lica).</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),</li> <li>• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25).</li> </ul>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>Preporuke za planiranje i projektovanje</p> <p>Geotehničke i seizmogeološke podloge su od posebnog značaja za prostorno planiranje, urbanističko, detaljno urbanističko planiranje i projektovanje i arhitektonsko-građevinsko projektovanje i građenje objekata.</p> <p>Preporuke i uputstva imaju za cilj da se projektovanje i građenje objekata u skladu sa geotehničkim i seizmogeološkim karakteristikama terena.</p> <p>Preporučuje se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> U uslovno stabilnim terenima izgrađenim od flišnih sedimenata i eluvijalne flišne raspadne neophodno je izbjegavati zasijecanje padina širokim iskopom, posebno u kišovitom periodu godine;</li> <li><input type="checkbox"/> U okviru terena koji su označeni kao uslovno stabilni sa određenim ograničenjima za urbanizaciju, obavezno prije projektovanja i građenja objekta sprovesti detaljna geotehnička istraživanja u skladu sa zakonskom regulativom.</li> </ul> <p>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 03/23) 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).</p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim propisima:</p> <p>Pravilnici:</p>

	<p>- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)</p> <p>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)</p> <p>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)</p> <p>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)</p> <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>- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)</p> <p><b>Mjere zaštite na radu</b></p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 I 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>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.</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>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine</b></p> <p>Sa aspekta očuvanja životne sredine konstatovani su sljedeći principi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da se voda, zemljište i vazduh zaštite od potencijalnih zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture i da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu;</li> <li>- da se obezbijedi energetska efikasnost i održivost planiranih objekata i sadržaja; -</li> <li>- da se iznađu prostorna rješenja koja ne ugrožavaju postojeći ambijent;</li> <li>- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora.</li> </ul> <p>Zaštita životne sredine u Baru zauzima značajno mjesto u planiranju gradskih prostornih cjelina. GUP-om grada Bara utvrđene su determinante urbanog razvoja koje prvenstveno proizilaze iz ograničavajućih faktora zaštite životne sredine. Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštićene objekte prirode.</p> <p><b>Unapređenje životne sredine</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;</li> <li>• predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;</li> <li>• drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;</li> <li>• inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;</li> <li>• predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;</li> <li>• suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti;</li> <li>• korisnik prostora je dužan da otpadom upravlja na način koji je definisan u Planu upravljanja otpadom;</li> <li>• predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode. Veoma je ispravna orijentacija ka korišćenju solarne energije i svakako je treba dalje razvijati;</li> <li>• korisnik prostora je u obavezi da redovno vrši dispoziciju otpada sa lokacije. Ukoliko je to ekonomski neisplativo, korisnik prostora treba da definiše lokaciju na kojoj će se privremeno skladištiti otpad, ne duže od godinu dana;</li> <li>• otpad se može skladištiti u pokrivenom objektu ili na otvorenom prostoru sa čvrstom podlogom i riješenim ispustom za otpadne vode, kako je definisano Uredbom o načinu i uslovima skladištenja otpada ("Sl.list Crne Gore", broj 33/13 i 65/15).</li> </ul> <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> <p><b>Akt Agencije za zastitu životne sredine broj 03-D-595/2 od 09.03.2026.godine</b></p>
10.	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtno arhitekture primorja, a u skladu sa namjenom- površine za industriju i površine za sport i rekreaciju. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele objekata namijenjenih za industriju i proizvodnju mogu ograđivati transparentnom ogradom ili živom ogradom do visine 2,0m, dok ograđivanje urbanističke parcela za sport i rekreaciju nije neophodno s obzirom na potrebu za stvaranjem javnog karaktera na predmetnoj parceli. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Parcele se prema susjednim parcelama takođe mogu ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 2,0m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.</p> <p>Efekat ograđivanja postići i dodatnom kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenog ambijenta. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i</p>

	<p>druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled okolnog zahvata. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti</p>
<b>11.</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>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.</p>
<b>12.</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) .</p>
<b>13.</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	-
<b>14.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	-
<b>15.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	<p>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).</p>
<b>16.</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<p>- Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbeđenja uslova priključenja, pod uslovom da svaka faza bude funkcionalna, tehnološka i estetska cjelina.</p>
<b>17.</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.1</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> </ul>

- 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 br.10 Plan elektroenergetske infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa. Preko lokacije prolazi postojeći elektrovod 10 Kv.

1	Namjena prostora	BGP (m <sup>2</sup> )	Spec. potrošnja kW/m <sup>2</sup>	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremena vršna snaga
	Industrija i proizvodnja	11581,856	0,100	1158,19	0,8	926,55
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)	Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremena vršna snaga
	Javna rasvjeta	1158,19	0,3%	3,47	1	3,47
<b>TRAFO REON 9 (UP9)</b>		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)		930,02	
			Gubici 5% (kW)		46,50	
		2x630	Ukupna snaga sa gubicima (kW)		976,52	
			Faktor snage (cos φ)		0,95	
			Ukupna vršna snaga (kVA)		1027,92	
1260	Zauzetost transformatora (kVA)		81,58%			

Tabelarni prikaz 10: Proračun potreba za snagom na trafo reona 9, Izvor: Obračivač plana, 2018.

Akt broj 06-333/25-14065/6 od 25.02.2026.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Crnogorskom distributivnom sistemu doo iz Podgorice I isti je uredno uručen.

#### 17.2 Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Prema grafičkom prilogu br.09 Plan hidrotehničke infrastrukture i prema Uslovima nadležnog organa.

**Tehnički uslovi br.1374/2 od 20.03.2026.god.izdati od DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR**

#### 17.3 Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema grafičkom prilogu br.07 Plan saobraćajne infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa.

**Rješenje br.UPI 14-341/26-106/1 od 06.03.2026.godine kojim su utvrđeni Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za komunalne poslove I saobraćaj Opštine Bar.**

#### 17.4 Ostali infrastrukturni uslovi

##### Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:

- 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 infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)

	<p>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15 I 39/16)</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</p> <p>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ( "SI list CG", br.6/15)</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul>														
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>														
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>														
20.	<p><b>Urbanistički parametri</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP 9</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>14589 m2</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni koeficijent zauzetosti</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni koeficijent izgrađenosti</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata</td> <td>11 671 m2</td> </tr> <tr> <td>Površina pod objektom</td> <td>5836 m2</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td>P+1</td> </tr> </table> <p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p>	Oznaka urbanističke parcele	UP 9	Površina urbanističke parcele	14589 m2	Maksimalni koeficijent zauzetosti	0.40	Maksimalni koeficijent izgrađenosti	0.80	Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata	11 671 m2	Površina pod objektom	5836 m2	Maksimalna spratnost objekata	P+1
Oznaka urbanističke parcele	UP 9														
Površina urbanističke parcele	14589 m2														
Maksimalni koeficijent zauzetosti	0.40														
Maksimalni koeficijent izgrađenosti	0.80														
Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata	11 671 m2														
Površina pod objektom	5836 m2														
Maksimalna spratnost objekata	P+1														

Podzemna građevinska linija (GL0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Namjena podzemne etaže može biti isključivo u svrhu garažiranja. Time je preporuka da se garažiranje organizuje u okviru objekata, a sve u cilju sačuvanja postojećeg zelenilo i povećanja površine namijenjene za zelenilo.

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli, i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, odnosno lokaciji, a dozvoljeno je parkiranje u podzemnoj etaži. S obzirom na to da je namjena podzemne etaže garaža, i s obzirom da visina garaže nije veća od 2,4m, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele (min 10% ukupnog broja parking mjesta-površinski parking), u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli. Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) za privredna vozila i mehanizaciju, kao i vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema normativima iz Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima: za proizvodnju na 1000m<sup>2</sup> – 20 parking mjesta (min. 6 a max 25 parking mjesta), za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta), a za restorane na 1000m<sup>2</sup> – 120 parking mjesta (min. 40 a max 200 parking mjesta). Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

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

#### **Arhitektonsko oblikovanje objekta**

Oblikovanje i materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva:

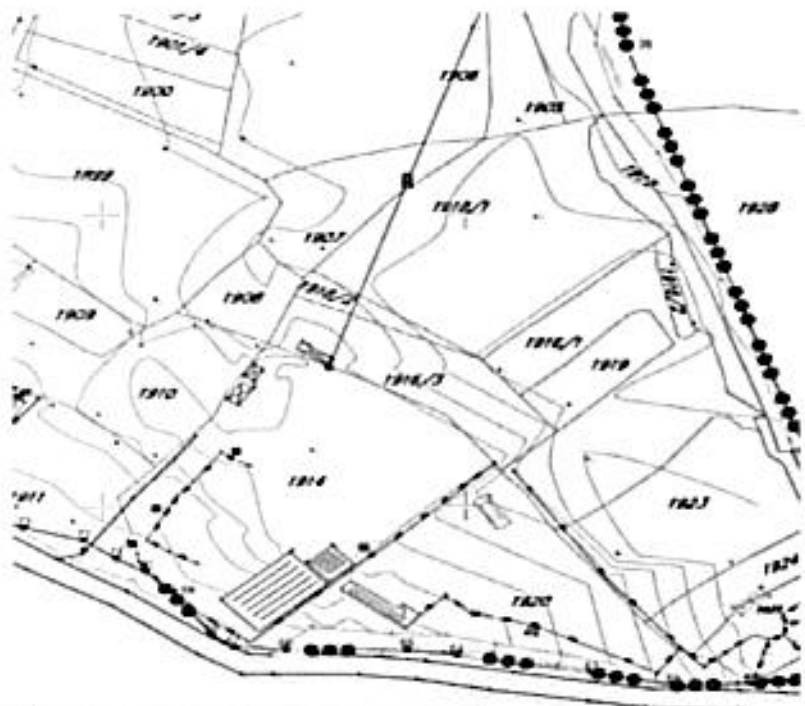
- primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja;

- obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata – zidovi ispune odnosno konstrukcije sa fino obrađenim fasadnim platnima;

- primena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.

Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama. U oblikovnom smislu novi objekti predviđeni na UP11, treba da bude uklopljen u ambijent (park-šuma) i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima, a sve u skladu sa planiranom namjenom.

<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p> <p>Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije, što je dato u Smjernicama za smanjenje gubitaka energije.</p> <p>Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, dok u zimskom zadržava toplotu.</p> <p>Klimatski uslovi Bara omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode. Veoma je ispravna orijentacija ka korišćenju solarne energije i svakako je treba dalje razvijati.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>		
<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>		
<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>		<p>Branka Nikić Nataša Đuknić</p> 
<p><b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b></p>		<p><b>Marina Izgarević Pavičević</b></p> 
<p><b>PRILOZI</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>		<p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-595/2 od 09.03.2026.godine;</b>  <b>Tehnički uslovi br.1374/2 od 20.03.2026.god.izdati od DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR</b>  <b>Rješenje br.UPI 14-341/26-106/1 od 06.03.2026.godine kojim su utvrđeni Saobraćajno-tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar.</b></p>



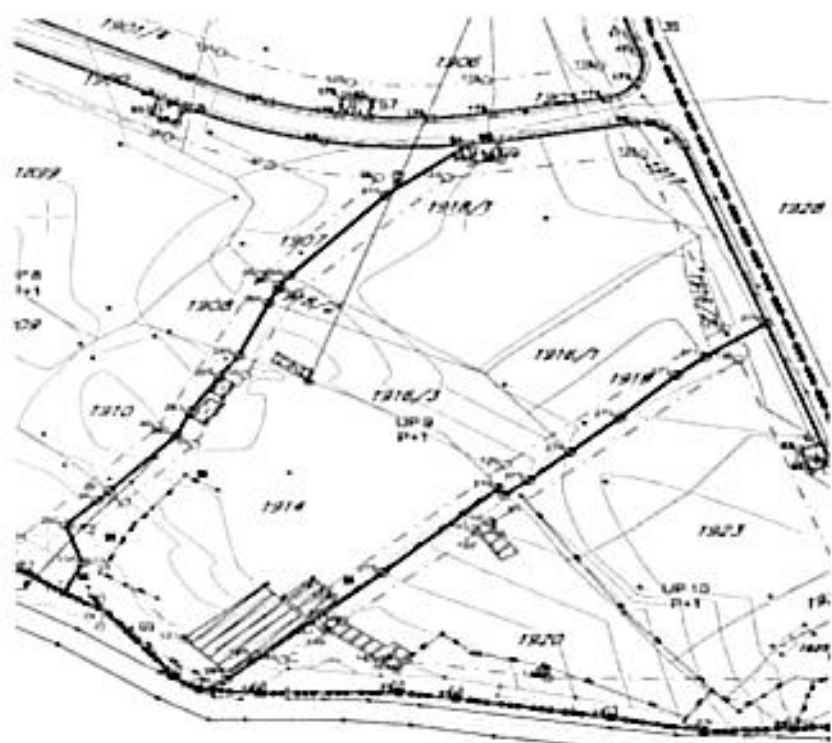
**CAU**  
ČISTILNA A USTROJENA

ENTAJZNI USTROJENI SKEM:  
**"INDUSTRIJSKA ZONA  
 GORAN"**

<b>CAU</b>	<b>01.</b>
Lokacija: ...	Šifra: ...
Projektant: ...	Datum: ...
Mesto: ...	Mesto: ...
Skala: 1:1000	01.







detaljni urbanistički plan:  
**"INDUSTRIJSKA ZONA  
 GORAN"**

naslovna stranica		broj i oznaka plana
opština	OPŠTINA BAZ	Br. 06/07 str. 2
naslov projekta	Detaljni urbanistički plan: "Industrijska zona Goran"	Podpisani
autor projekta	Aleksandra Todorović, dipl. inž. arh. (brojna br. 1281/27-81)	Milo Stanić
datum izdavanja	2014.	1:1000
vrsta projekta	Plan parcelacije, regulacije i nivoelacije	<b>06.</b>

#### KOORDINATE GRAĐEVINSKIH LINIJA

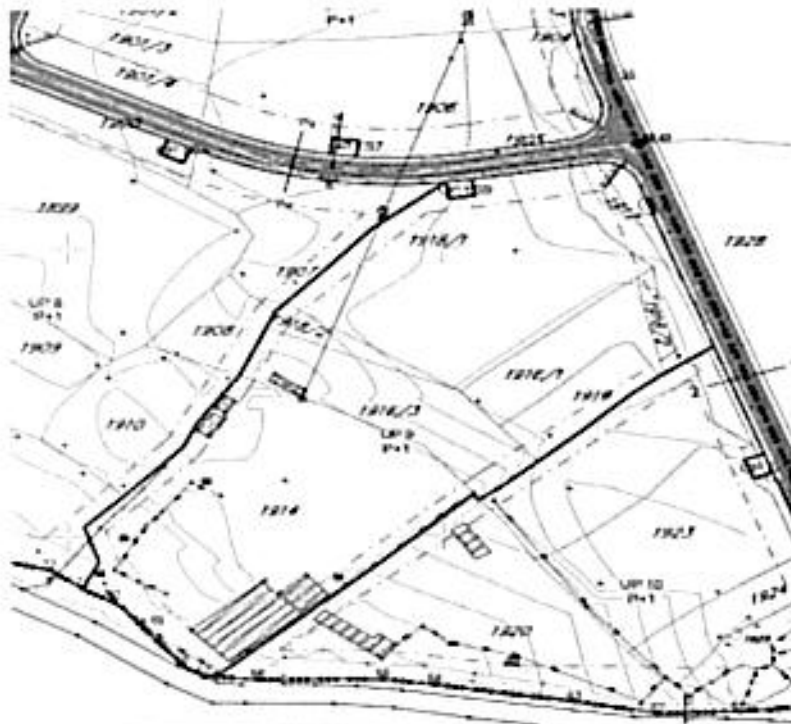
123 6593095.82 4658511.72  
124 6593142.93 4658518.96  
125 6593162.52 4658463.86  
126 6593109.62 4658421.70  
127 6593066.41 4658382.81  
128 6593069.10 4658379.85  
129 6593049.27 4658362.17  
130 6593042.66 4658356.47  
131 6593032.36 4658367.53  
132 6593013.31 4658390.84  
133 6593009.79 4658401.91  
134 6593018.17 4658410.43  
135 6593034.86 4658428.40  
136 6593047.24 4658449.63  
137 6593059.58 4658475.32

#### KOORDINATE REGULACIONIH LINIJA

54 6593100.97 4658522.18  
55 6593101.72 4658516.63  
56 6593108.68 4658517.56  
57 6593107.93 4658523.11  
58 6593108.29 4658523.17  
59 6593140.92 4658528.59  
60 6593147.97 4658527.28  
61 6593152.54 4658521.75  
62 6593185.99 4658427.65  
63 6593180.72 4658425.77  
64 6593183.07 4658419.16  
65 6593188.34 4658421.04  
66 6593212.15 4658354.08  
67 6593211.09 4658344.89  
68 6593203.16 4658340.10  
69 6593178.83 4658338.01  
70 6593157.30 4658337.40  
71 6593134.79 4658341.96

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

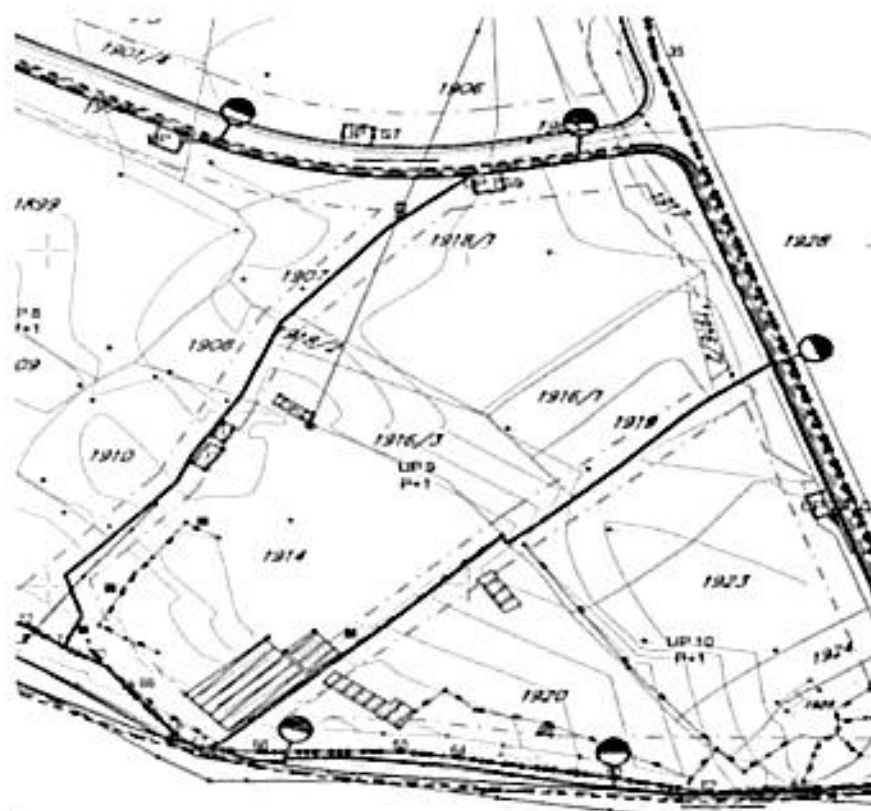
259 6593007.95 4658391.18  
260 6593004.11 4658403.28  
261 6593014.54 4658413.87  
262 6593030.62 4658431.18  
263 6593033.84 4658438.58  
264 6593041.01 4658449.54  
265 6593045.62 4658455.94  
266 6593052.79 4658472.28  
267 6593055.33 4658478.08  
268 6593057.78 4658480.77  
269 6593081.15 4658506.49  
270 6593172.64 4658465.22  
271 6593157.90 4658454.99  
272 6593150.90 4658449.22  
273 6593137.26 4658436.13  
274 6593125.27 4658425.51  
275 6593115.34 4658416.71  
276 6593109.22 4658412.20  
277 6593108.03 4658414.32  
278 6593080.08 4658387.93  
310 6592081.15 4658506.49



detaljni urbanistički plan:  
**"INDUSTRIJSKA ZONA  
 GORAN"**

naslovni list	broj i naziv projekta	101/2017
opis objekta	broj, datum i vrsta projekta	101/2017
detaljni urbanistički plan "Industrijska zona Goran"	projektant	Marko Marković
komunalna služba (naziv, adresna adresa, telefon)	datum projekta	2017
plan	skala	1:1000
Plan sadržava ijele infrastrukture	broj lista	<b>07.</b>

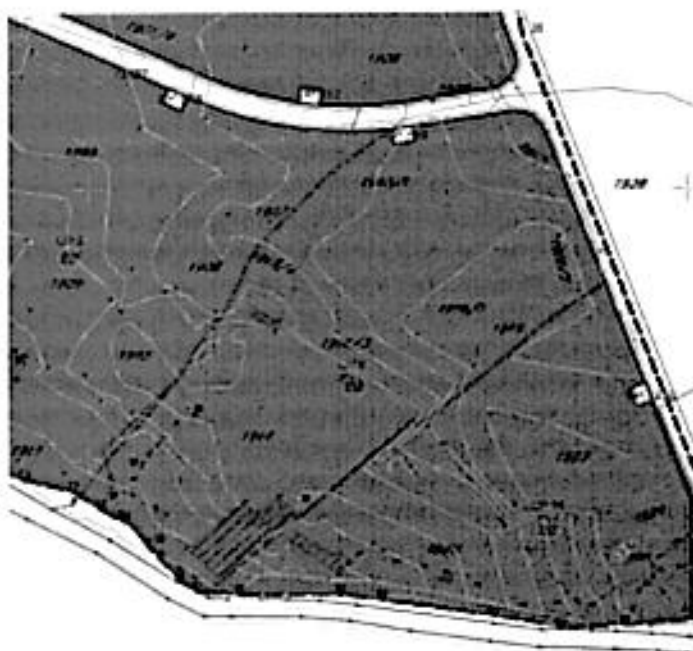




detaljni urbanistički plan:  
**"INDUSTRIJSKA ZONA  
 GORAN"**

VRSTA PRAVA		VRSTA I KATEGORIJA PRAVA
POSREDOVAČ	OPŠTINA BIA	BR. 100/07 IZ 15. 05. 2015. g.
POSREDOVAČEVSKI LIST	Detaljni urbanistički plan "Industrijska zona Goran"	Područje:
POSREDOVAČ	Arhitektonski biro JANI, d.o.o. arh. (Ivanica br. 120-0/14)	Ulica: Goran
POSREDOVAČEVSKI LIST	Plan	BR. 100/07
POSREDOVAČEVSKI LIST	Plan hidrotehnološke infrastrukture	1:1.000
		<b>09.</b>





LEGENDA

- GRANICA ZAVRŠNA PLANA
  - GRANICE KATASTARSKIH PARCELA
  - 1872 BRICI KATASTARSKIH PARCELA
  - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
  - UP 1 BRICI URBANISTIČKE PARCELE
  - OBEKTI PREDVIŠENI ZA RUŠENJE
  - ▨ POSTOJEĆI OBEKTI
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**
- DRVAČEŠ
- ZELENE POVRŠINE SPECIALNE NAMJENE**
- ZELENE PLOŠE
  - ZELENE NASTAVNE ZONE
  - ZELENE INFRASTRUKTURE
- ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE**
- SPORTNO-REKREATIVNE POVRŠINE

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN:  
"INDUSTRIJSKA ZONA  
GORAN"**

Naziv:	OPŠTINA SARAJEVO	Mjesta i općina: SARAJEVO
Adresa:		
Opis:	Detaljni urbanistički plan "Industrijska zona Goran"	Projekat: 2018
Projektant:	Arhitektonsko biro "Goran"	Godina: 2018
Skala:	1:1000	
Drugi podaci:	Plan pojedina arhitekture	<b>11.</b>



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA I DRŽAVNE IMOVINE

Broj: 03-D-595/2

Prisijeno	Drž. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
12.03.2026				
06-333/25-14065/3				

Podgorica, 09.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-595/1 od 02.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-14065/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta na UP9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Goran“ („Sl. list“, opštinski propisi br. 37/18), u Baru, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „EUROMIX BETON“ DOO 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 planiranih objekata. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje, njihove kapacitete i ukupne korisne površine, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

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

S poštovanjem,

Za direktora  
Po ovlaštenju

Marko Medenica  
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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



Crna Gora  
Opština Bar  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj

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

Broj: UPI 14-341/26-106/1

Pismena: 10.03.2026				
Org. jed.	let. - sl. znak	Radni broj	Priloga	Vrijednost
06	333/25	14065/2		

Bar, 06.03.2026. 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 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), izdaje sledeće:

## R J E Š E N J E

Utvrđuju se saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javni put, za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Goran“ („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 37/18), koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1916/2, 1919, 1918/2, 1916/3 i 1914, KO Zaljevo, i djelova katastarskih parcela broj 1918/1, 1917, 1928, 1916/1, 1920 i 1913/2, KO Zaljevo, opština Bar.

### I. Opšti saobraćajno-tehnički uslovi

Urbanistička parcela UP9, u zahvatu DUP-a „Industrijska zona Goran“, ne ostvaruje direktan kontakt sa postojećim opštinskim ili nekategorisanim putevima. U skladu sa navedenim, saobraćajni priključak UP9, u zahvatu DUP-a „Industrijska zona Goran“, potrebno je projektovati na planiranu saobraćajnicu, oznake poprečnog presjeka „2-2“, u skladu sa grafičkim prilogom: Plan saobraćajne infrastrukture, po DUP-u „Industrijska zona Goran“, koji je moguće realizovati nakon izgradnje planirane saobraćajnice. Ostavlja se mogućnost povezivanja predmetne parcele sa postojećim javnim putevima, koje je moguće koristiti do privođenja prostora namjeni po važećem planskom dokumentu, pri čemu je potrebno, u tom slučaju, objekte na parceli pozicionirati tako da je omogućen pristup sa postojećih i planiranih puteva, kao i riješiti imovinsko-pravne odnose na trasi.

### 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 „Industrijska zona Goran“, grafički prilog: Plan saobraćajne infrastrukture;
2. Saobraćajni priključak projektovati na adekvatnom odstojanju od raskrsnice;
3. Širinu kolskog ulaza/izlaza planirati tako da je obezbijeđena prohodnost mjerodavnog vozila;
4. Mjerodavno vozilo se definiše na osnovu potrebe prilaznog puta, odnosno u zavisnosti od planiranog sadržaja na parceli;
5. Radijuse krivina pri ulasku/izlasku na UP dimenzionisati prema normativima za usvojeno mjerodavno vozilo;
6. Saobraćajni priključak na parcelu se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od min. 5,00m. U tom slučaju, u obračun od 5,00m se računaju dimenzije javnih površina do saobraćajnice na koju se urbanistička parcela priključuje;
7. Na priključku na javni put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;
8. Voditi računa o spoju prilaznog i javnog puta, za sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima puta na koji se priključuje;
9. Uzdužne profile priključka prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje poprečnih i podužnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda;

10. Na priključku na javni put projektovati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju. Režim saobraćaja na priključku i prilaznom putu mora biti usklađen sa režimom saobraćaja na javnom putu;
11. Obavezan dio tehničke dokumentacije je projekat saobraćajne infrastrukture i projekat saobraćajne signalizacije i opreme, u skladu sa članom 9 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.19/25) , koji mora biti urađen u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti.

### O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj 06-333/25-14065/3 od 25.02.2026. godine, zavedenim u Opštini Bar, pod brojem UPI 14-341/26-106 od 04.03.2026. godine, za izdavanje saobraćajnih uslova u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na UP9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Goran“ („Sl. list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 37/18), u Baru.

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

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

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

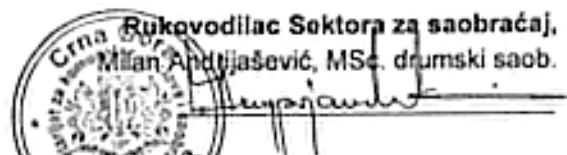
Članom 143 Zakona o uređenju prostora („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25) je propisano da će se Geoportal sa urbanističko-tehničkim uslovima uspostaviti u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona. Stavom 2 citiranog člana je propisano da će, do uspostavljanja Geoportala, urbanističko-tehničke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

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

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

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

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

**Rukovodilac Sektora za saobraćaj,**  
Milan Andrijašević, MSc. drumski saob.  




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

Br. 1374/2  
Bar, 20.3.2026.godine

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Priloga	25.03.2026			
Orn. jed.	Ad. vna. znan.	Redni broj	Prijava	Vrijednost
06-333	25	14065	5	

Predmet: Tehnički uslovi

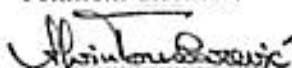
Shodno vašem aktu broj 06-333/25-14065/5 od 25.2.2026.godine (prema zahtjevu "EUROMIX BETON" DOO iz Bara), za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar dana 10.3.2026.godine pod brojem 1374, dostavljamo vam tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP9 u okviru površina za industriju i proizvodnju u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Goran" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br.37/18) , opština Bar.

Prilog:

- Tehnički uslovi

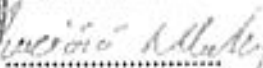
S poštovanjem,

Tehnički direktor:

  
Alvin Tombarević



Izvršni direktor:

  
Mladen Đuričić



CKB 510-239-02

ATLAS 505-5761-54

SGM 550-6467-82

PBCG 535-10436-05

HB 520-19659-74

LB 565-544-07

NLB 530-20001-53

ERSTE 540-8494-77

Broj: 1374/2  
Bar, 20.3.2026.godine

Na osnovu zahtjeva "EUROMIX BETON" DOO iz Bara, shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, broj 06-333/25-14065/5 od 25.2.2026.godine, koji je zaveden u arhivi DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar dana 10.3.2026.godine pod brojem 1374, izdaju se:

## TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP9 u okviru površina za industriju i proizvodnju u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Goran" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br.37/18) , 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 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.
2. Kod vodomjera profila  $\varnothing 50\text{mm}$  i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera iznosi 5D ispred i 3D iza vodomjera (D je profil priključnog voda).
3. Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Poklopac treba da bude kružnog presjeka min dimenzija  $\varnothing 600\text{mm}$  ili kvadratnog  $600 \times 600\text{mm}$ , nosivosti prilagođene očekivanom opterećenju.
4. Za poslovne jedinice u objektu mogu se predvidjeti vodomjeri (višemlazni vodomjeri sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti  $\geq 2$  ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze) koji se ugrađuju u odgovarajućim kasetama u zajedničkim dijelovima objekta (hodnicima, holovima).
5. Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti 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.
6. 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



- zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
7. 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 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od  $\varnothing$  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  $\varnothing$  160mm.
2. Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
3. Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.
4. Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidjeti separator ulja i masti za sanitarne vode.
5. Kota dna priključne cijevi mora da bude min 2/3 D iznad kote dna priključnog šahta (D-nazivni prečnik cijevi).
6. Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr.), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" Sl. list Crne Gore", br.056/2019
7. Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
8. Revizionna 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. Revizionna 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 50m<sup>2</sup>.
6. Revizionna 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.

1. U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama« („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.

Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.

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

#### **c) Posebni dio**

##### *Vodovod:*

- Priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom " Industrijska zona Goran " - faza hidrotehnika.

##### *Fekalna kanalizacija:*

- Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom " Industrijska zona Goran " - faza hidrotehnika.

##### *Atmosferska kanalizacija:*

- Priključenje objekta na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom " Industrijska zona Goran " - faza hidrotehnika.

#### **d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija**

##### **I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta**

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

## II) Projekat uređenja

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

Prilog: Situacioni plan R 1:2500 sa katastrom postojećeg stanja hidrotehničkih instalacija (nije geodetski snimljeno)

P.J. Razvoj i projektovanje:

  
Branislav Orlandić



Tehnički direktor:

  
Alvin Tombarević