

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Broj: 07-332/25-302/3 Datum: 09.06.2025. godine	 Crna Gora O P Š T I N A B A R
2	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu Knežević Nebojše i Knežević Davida , iz Bara, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora (»Službeni list CG«, broj 19/25 i 28/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 12/24, 73/24 i 128/24) i DUP-a »Brca« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 16/11), izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za građenje novog objekta na urbanističkim parcelama: - UP 72 koju čine djelovi katastarskih parcela broj 5741, 5742, 5739/1 i 5723 KO Zankovići; - UP 73 koju čine djelovi katastarskih parcela broj 5741, 5743, 5744 i 5739/1 KO Zankovići; - UP 90 koju čine djelovi katastarskih parcela broj 5703, 5705, 5696/1 i 5723 KO Zankovići; - UP 108 koju čine djelovi katastarskih parcela broj 5741, 5742, 5739/1 i 5740/1 KO Zankovići; u zoni »E«, u zahvatu DUP-a »Brca«. Djelovi katastarskih parcela broj 5703, 5741 i 5742 ulaze u sastav planirane saobraćajnice po planskom dokumentu. Napomena: Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetne urbanističke parcele utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Knežević Nebojša i Knežević David , iz Bara
6	POSTOJEĆE STANJE Prema izvodu iz DUP-a »Brca«, grafički prilog karta br. 03 »Postojeća izgrađenost«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova, na katastarskoj parceli broj 5741 izgrađeno je četiri objekata i na katastarskoj parceli broj 5704 izgrađen je jedan objekat.	

U listu nepokretnosti br. 842 za KO Zankovići, od 15.05.2025. godine:

- na katastarskoj parceli broj **5703** upisan je voćnjak 2. klase površine 286m² i šume 2. klase površine 83m²;
- na katastarskoj parceli broj **5741** upisano je dvorište površine 500m², livada 3. Klase površine 838m², porodična stambena zgrada (zgrada br. 1) površine u osnovi 68m² spratnosti P+1, porodična stambena zgrada (zgrada br. 2) površine u osnovi 95m² spratnosti P+1, porodična stambena zgrada (zgrada br. 3) površine 66m² spratnosti P i pomoćna zgrada (zgrada br. 4) površine 25m²;
- na katastarskoj parceli broj **5742** upisane su šume 2. klase površine 717m².

U listu nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici nepokretnosti upisani su Knežević (Nebojša) David (obim prava ½) i Knežević (Radoje) Nebojša (obim prava ½).

Uvidom u katastarsku evidenciju dostupnu na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine CG, dana 09.06.2025. godine, utvrđeno je sledeće:

- u listu nepokretnosti br. 769 za KO Zankovići, na katastarskoj parceli br. **5696/1** upisane šume 2. klase površine 2535m². U listu nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Madžar (Antun) Branko (obim prava ¼), Madžar (Ljuba) Desanka (obim prava 1/8), Madžar Ivana (obim prava 1/8), Radović (Petar) Margareta (obim prava 1/8), Madžar Marko (obim prava 1/8), Madžar (Petar) Milan (obim prava 1/8) i Madžar (Petar) Tatjana (obim prava 1/8);
- u listu nepokretnosti br. 1083 za KO Zankovići, na katastarskoj parceli br. **5705** upisana je porodična stambena zgrada površine 57m² i dvorište površine 463m². U rubrici *Podaci o teretima i ograničenjima* upisano je da objekat nema građevinsku dozvolu. Kao vlasnik upisan je Perović (Milivoje) Slobodan;
- u listu nepokretnosti br. 1175 za KO Zankovići, na katastarskoj parceli br. **5723** upisani su nekategorisani putevi površine 451m². U rubrici *Podaci o teretima i ograničenjima* upisano je pravo službenosti postavljanja TT kablova. Katastarska parcela je u državnoj svojini sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Bar;
- u listu nepokretnosti br. 1350 za KO Zankovići, na katastarskoj parceli br. **5739/1** upisane šume 2. klase površine 7221m². U rubrici *Podaci o teretima i ograničenjima* upisana je zabilježba notarskog zapisa. Kao suvlasnici upisani su Jovović (Miodrag) Željko (obim prava 1/14), Madžar (Nikola) Andrija (obim prava 1/112), Lukšić (Vladimir) Ante (obim prava 1/14), Madžar (Andrija) Branko (obim prava 1/56), Madžar (Ljuba) Desanka (obim prava 1/56), Madžar (Anto) Frano (obim prava 1/14), Madžar (Milo) Jana (obim prava 1/14), Perović (Nikola) Jelena (obim prava 1/112), Vukelić (Petar) Ksenija (obim prava 1/14), Radović (Petar) Margareta (obim prava 1/56), Kovačević Marija (obim prava 3/28), Popović (Nikola) Marko (obim prava 1/14), Madžar (Petar) Milan (obim prava 1/56), Madžar (Andrija) Miodrag (obim prava 1/56), Madžar (Frano) Mitar (obim prava 1/14), Vojvodić rođ. Madžar Nada (obim prava 1/56), Šoljaga (Petar) Olga (obim prava 1/14), Lukšić (Anto) Rafail (obim prava 3/28), Lukšić (Mitar) Senka (obim prava 1/14), Madžar (Petar) Tatjana (obim prava 1/56);
- u listu nepokretnosti br. 3784 za KO Zankovići, na katastarskoj parceli br. **5740/1** upisane šume 2. klase površine 149m². U listu nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Gert Evgenjevič Alexander;
- u listu nepokretnosti br. 840 za KO Zankovići, na katastarskoj parceli br. **5743** upisan je objekat u izgradnji površine u osnovi 28m² i pašnjak 2. klase površine 123m². U rubrici *Podaci o teretima i ograničenjima* upisana je hipoteka. Kao vlasnik upisan je Elezagić (Džemal) Amir;
- u listu nepokretnosti br. 3711 za KO Zankovići, na katastarskoj parceli br. **5744** upisan je objekat u izgradnji površine u osnovi 58m², dvorište površine 500m² i pašnjak 2. klase površine 63m². U listu nepokretnosti nema upisanih tereta i

	ograničenja, a kao vlasnik upisan je Sheftel Iljić Andrey. Napomena: Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektor. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta. Ukoliko se postojeći objekat ne uklanja, u idejnom rješenju urbanističke parcele i objekta dokumentovati rješenja na osnovu kojeg je sagrađen postojeći objekat odnosno rješenje o legalizaciji ili uvjerenje izdato od strane ovog Sekretarijata da u vrijeme izgradnje predmetnog objekta nije bila potrebna građevinska dozvola.
7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	• <u>Površine za stanovanje male gustine na UP72 i UP90</u> • <u>Površine za stanovanje male gustine sa zelenilom stambenih objekata na UP108</u> • <u>Površine za stanovanje srednje gustine na UP73</u> Planirane namjene u stambenim zonama su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija). Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.
7.2.	Pravila parcelacije:
	U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga DUP-a, mjerodavan je zvanični katastar. Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza. U okviru postojećih <u>stambenih zona male gustine</u> moguća je izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine $>400 \text{ m}^2$. Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za <u>dio urbanističke parcele (min 300 m^2)</u>, nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi. Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele, odnosno lokacije za gradnju, budu i manje površine ($\sim 250 - 300 \text{ m}^2$). U okviru postojećih <u>stambenih zona srednje gustine</u> optimalna površina urbanističke parcele je 400 m^2. U novoplaniranim zonama stambene izgradnje minimalna površina urbanističke parcele je 400 m^2,

	Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 400 m²), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi. Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele, odnosno lokacije za gradnju, budu i manje površine (~250 - 300m²). U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG" broj 29/07 i "Službeni list CG" broj 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Bar, u skladu sa članom 141 Zakona kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica. Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni. Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama: Utvrđeno u svemu prema izvodu iz DUP-a »Brca«, izdatom od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih uslova, Uslovima za regulaciju i nivelaciju, Opštim uslovima za izgradnju novih objekata, uslovima za stambenu izgradnju male gustine i Uslovima za stambenu izgradnju srednje gustine, iz predmetnog plana. <u>Regulaciona linija</u> Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu. <u>Građevinska linija</u> Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela, izuzev kod onih namijenjenih izgradnji hotela i turističkih naselja, postavljena je na rastojanju od 5.5 m. <u>Odnos prema susjednim parcelama</u> Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 m, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1.5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću.
7.4.	Tretman postojećih objekata: Na postojećim građevinskim parcelama za koje je DUP-om predviđena zamjena novim objektima, do početka njihove zgradnje mogu se odobriti samo radovi na obezbjeđenju

neophodnih uslova za život što podrazumijeva izgradnju sanitarnih prostorija, zamjenu dotrajalih instalacija kao i popravke i zamjenu krovnog pokrivača i statičko obezbjeđenje krovne konstrukcije.

Posebno značajna rekonstrukcija predstoji postojećem naselju "Šaren Sad" u kojem najveći broj objekata na vlasničkim parcelama male površine ne zadovoljava osnovne kriterijume po pitanju ukupnog izgleda, stabilnosti, higijenskih i sanitarnih uslova. Kako je riječ o terenima izuzetne pogodnosti po pitanju osunčanja i vizura na more i obalu, sa bogatim fondom autohtonog zelenila, pretežno maslina, to se ovim planom preporučuje ukupnjavanje vlasničkih u nove urbanističke parcele na kojima će biti moguća izgradnja novih objekata stambene, turističke ili mješovite namjene.

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, odnosno mogu se sanirati, rekonstruisati, dograđivati i adaptirati u skladu sa predviđenim UTU .

Za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre mogu se naknadno izdati odobrenja za izgradnju, odnosno za rekonstrukciju u postojećim gabaritima, ako su ispunjeni uslovi za parkiranje vozila na sopstvenoj parceli, te ako ovi nijesu prešli definisanu građevinsku liniju preme susjednim parcelama, niti regulacionu liniju prema saobraćajnici. Izuzetno, ako su ispunjeni gore navedeni uslovi, odobrenja se mogu izdati i za objekte koji su prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama. Mogu se dozvoliti radovi na obnovi, sanaciji i zamjeni oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekata i krova u postojećim gabaritima, zatim izrada priključaka na komunalnu infrastrukturu i rekonstrukcija svih vrsta instalacija, kao i radovi na izradi potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta). Izuzetno, može se odobriti i funkcionalna prenamjena dijelova objekata pod uslovom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje životne sredine i ne utiče na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima.

Postojeće saobraćajnice unutar izgrađenih stambenih zona, uglavnom su rađene neplanski, bez tehničke dokumentacije, u pogledu dimenzionisanja i nagiba ne ispunjavaju neophodne tehničke uslove, pa se u najboljem slučaju mogu tretirati kao kolsko-pješačke. Zato, kod izdavanja odobrenja za građenje novih (zamjenskih) objekata, kao i kod rekonstrukcije postojećih, treba voditi računa da se omogući kvalitativno poboljšanje saobraćajnica, na način što će regulacione linije urbanističkih parcela duž ovih saobraćajnica biti udaljene minimum 2, 5 m od njihove ose.

Kod rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata, kao i kod izgradnje novih, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju.

Treba stimulisati nastojanja da se kroz takve intervencije na objektima postigne viši kvalitet turističke ponude, prije svega kroz izgradnju ili zamjenu manjih smještajnih jedinica novim, veće površine, čime bi stambena naselja pretežno vikend karaktera postepeno mogla da prerastaju u mješovite stambeno-turističke zone.

Selo Brca predstavlja tipičan primjer tradicionalne seoske izgradnje. Sastavljeno od starih kamenih kuća koje čine kompaktan, jedinstven i karakterističan ambijent sa relativno dobro očuvanom fizionomijom, sa svojom kultivisanom okolinom u kojoj dominiraju maslinjaci, prirodnom matricom, specifičnim miješanjem primorske i brdske klime, sa nesvakodnevnim vizurama na more, sa nedostatkom gradske vrepe i nesumnjivom očuvanošću čitave sredine, kako stvorene tako i prirodne, predstavlja značajan turistički potencijal koji može i treba da bude specifičan segment turističke ponude Sutomora.

Neophodno je odmah prići istražnim radovima sa arhitektonskim snimanjem objekata i arheološkim sondiranjem terena kao i izradi urbanističkog projekta i urbanističkih i konzervatorskih uslova za sanaciju i rekonstrukciju objekata i uređenja u sklopu nove

turističke namjene.

Podrazumijeva se da će se obim planiranih intervencija sastojati u adaptaciji osnovnog volumena, oblika i forme do stepena prepoznatljivosti izvornog rješenja sa poboljšanjima koja će doprinjeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju konfornog življenja. Ta poboljšanja treba da budu predstavljena kroz modernizaciju građevinskog fonda uvođenjem savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje objekata, ali i onih prostora koji su danas postali standardni kao što su trijemovi, ulazi i sl. Posebnu pažnju treba pridati popravljaju, očuvanju i daljem unapređivanju same spoljašnjosti objekata i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica, javnih površina itd.

Pri svemu treba izbjegavati neprihvatljive arhitektonske pristupe:

- Kontrastiranje novog u odnosu na staro je postupak kojim se navodno traži kontinuitet sa starim objektom kroz sasvim drugačiji estetski sistem, kroz drugu stilsku orijentaciju, što redovno završava suprotstavljanjem novog starom.
- Neprihvatljiv je i pristup nametanja ličnog estetskog ili arhitektonskog stava nezavisno od istorijskog i ambijentalnog konteksta.
- Ignorisanje istorijskog konteksta, iako ima sasvim drugačiji korijen, može da vodi arhitektonskom rezultatu koji je vrlo sličan prethodno pomenutom nametanju sopstvenog stava. Nepoznavanje prije svega kulturnih i istorijskih okolnosti kraja, neshvatanje narodnog graditeljstva, neuočavanje izvornih konstruktivnih, funkcionalnih, materijalizacionih ili estetskih svojstava, jesete najbolja podloga da se prilikom rekonstrukcije i obnove naprave takve greške koje će trajno, ili za duže vrijeme oskrnaviti autentičan ambijent.
- Takođe je neprihvatljivo forsirano pomodarstvo koje se sastoji u zastupanju samo one i jedino one arhitekture koja je trenutno u modi. Ta težnja može podjednako da dolazi od projekatata nesvjesnih vrijednosti lokalnog nasljeđa, kao i od investitora koji su u ambijent tog nasljeđa pristigli ne zato što ga poštuju već iz drugih, najčešće lukrativnih razloga. Vrlo bliska pomodnoj arhitekturi je i ona koja se radi na bazi stranih materijala koji se u modi, koji su skupi i kvalitetni, koji daju u suštini pretenciozan objekat koji svojim izgledom želi da zasjeni, da potisne staro neimarstvo i da ga na izvjestan način potcijeni.

8

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list CG«, br. 79/04), Pravilnikom o izradi projekata geoloških istraživanja (»Sl. list CG«, br. 68/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list CG«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list CG«, br. 34/14 i 44/18).

Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (»Sl. list RCG«, br. 04/99).

Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbeđenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštinim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja, te javne površine koristiti samo uz prethodno pribavljene potrebne saglasnosti. Na mjestima

gdje je izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje. U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl.list SFRJ” br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 god. od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 god. od 0.32-0.40). Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima („Sl.list SFRJ”, br. 39/64). Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Sl. list RCG”, br. 47/07 i „Službeni list CG” br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koji proizilaze iz ovog zakona.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje i projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA, kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekata, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je:

1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG”, br. 28/93, 27/94 i 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Sl. list RCG”, br. 68/23) izraditi **Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla**, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1 NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.
2. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG”, br. 28/93, 27/94 i 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Sl. list RCG”, br. 68/23) izraditi **Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla**, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno sleganje tla.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG”, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16 i 75/18), Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 52/16 i 73/19), Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG”, br. 54/16), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 20/07, „Sl. list CG”, br. 47/13, 53/14 i 37/18) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG” br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG” br. 20/07, „Službeni list CG” broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG” broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG” 20/07 i „Službeni list CG” broj 47/13, 53/14 i 37/18), podnosi se zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Ukoliko se na lokaciji nalaze pojedinačni primjerci i niz grupa maslina, obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

10 **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE I UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE**

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo.

Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl.

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti.

Najmanje **30%** površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno kod stambeno-turističke izgradnje **male gustine**, a najmanje **50%** površine urbanističke parcele kod stambeno-turističke izgradnje **male gustine u zelenilu**.

Najmanje **30%** površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno kod stambeno-turističke izgradnje **srednje gustine**, a najmanje **40%** površine urbanističke parcele kod stambeno-turističke izgradnje srednje gustine u zelenilu.

Zelene i slobodne površine stambenih objekata – okućnice

Preporučuje se uređenje slobodnih i zelenih površina na sljedeći način:

- Denivelaciju terena riješiti terasato podzidama, kamenim međama:

- Maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla, odnosno objekte inkorporirati u zelenilu;
- Prema zaštitnim pojasevima i saobraćajnim koridorima sačuvati svo zdravo postojeće zelenilo u vidu masiva, u sva tri nivoa;
- Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste;
- Fasade i terase objekata ozelenjavati puzavicama;
- Zastrte površine (staze, stepenice, plate, terase) popločati prirodnim materijalima, prevashodno kamenim pločama;
- Za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste, formirajući šumarke oko objekata, a vrste iz drugih areala moguće su u vidu manjih grupa, u žardinjerama, saksijama, na pergolama i td;
- U okviru slobodnih površina moguća je izrada manjih bazena, pergola itd.;
- Maksimalno očuvati postojeće masline uz njihovu obnovu i revitalizaciju i tretirati ih kao posebnu vrijednost primorskog pejzaža. Izuzetno, usljed nemogućnosti uklapanja pojedinih stabala izvršiti presađivanje u okviru građevinske parcele.

Predlog biljnih vrste za ozelenjavanje

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

Quercus ilex,	Rosa canina,
Tecoma radicans,	Pinus pinea,
Quercus Lanuginosa,	Agrumi,
Agava americana,	Cycas revoluta
Fraxinus ornus,	Laurus nobilis,
Pinus maritima,	Cedrus deodara,
Cordylina sp,	Hydrangea hortensis ,
Ostrya carpinifolia,	Magnolia sp,
Cupressus sempervirens,	Cercis siligastrium,
Yucca sp.	Lagerstroemia indica,
Olea europea,	Melia azedarach,
Quercus pubescens,	Feijoa sellowiana,
Agapanthus africanus,	Viburnum tinus,
Paliurus aculeatus,	Ligustrum japonica,
Lavandula off,	Aucuba arborescens,
Ficus carnea,	Cinnamomom camphora,
Rosmarinus off,	Pittosporum tobira,
Ceratonia siliqua,	Celtis australis,
Rosa sempervirens,	Chamaerops humilis,
Carpinus orientalis,	Phoenix canariensis,
Acer campestre,	Juniperus phoenicea,
Mirtus communis,	Washingtonia filifera,
Acer monspessulanum,	Spartium junceum,
Wisteria sinensis,	Bougainvillea spectabilis,
Nerium oleander,	Camelia sp.
Colutea arborescens,	Juniperus oxycedrus,
Ulmus carpinifolia,	Hibiscus syriacus,
Eucaliptus sp,	Crataegus monogyna,
Shamaerops exelsa,	Arbutus unedo,
Petteria ramentacea,	Buxus sempervirens i td.

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture. U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl.list CG«, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (»Sl.list CG«, br. 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nisu u suprotnosti sa ovim zakonom. Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 05/14, 19/15 i 38/20). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa: Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i objekti za naplatu. Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cistjerne za vodu, bistjerne, šahovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i foto-naponski paneli za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, snage do 10kW, na krovu osnovnog odnosno drugog pomoćnog objekta. Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i slično. U skladu sa članom 4 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski document sa detaljnom urbanističkom razradom ili <u>ako takvim planskim dokumentom za isti nisu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja pomoćnih objekata, ti uslovi su određeni odredbama ove Odluke.</u>

14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja I drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribavi vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće I sanitarne potrebe. Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za: - uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama) - vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama) od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Bar. Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Službeni list CG" broj 9/08, 28/09, 31/09 i 31/15) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore. Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG" broj 07/08 i 14/16).
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Za objekat: Na osnovu Zakona o izgradnji objekata i člana 10 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela: Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 10 Zakona o izgradnji objekata). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje

	objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima. Za građenje na dijelu urbanističke parcele: Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni. Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU U svemu prema izvodima iz DUP-a, izdatim od strane ovog Sekretarijata, a koji čine sastavni dio ovih UT uslova. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa ovim uslovima, važećim propisima, standardima i zakonskom regulativom, te priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih UT uslova.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to: - Tehnička preporuka ze priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja; - Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a. Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu U svemu prema grafičkim izvodima iz DUP-a i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije izdatim od strane nadležne službe - d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« Bar, a koji su sastavni dio ovih UT uslova. U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora pribavlja i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m 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.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu U svemu prema grafičkim izvodima iz DUP-a i tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležne službe - Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, a koji su sastavni dio ovih UT uslova. Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora, „Sl. List CG“ broj 19/25)

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direktorata za drumski saobraćaj, shodno članu 17. Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20).

Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Elektronska komunikacija:

Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike:

- Zakon o elektronskim komunikacijama (»Sl. list CG«, br. 40/13, 56/13, 2/17, 49/19 i 100/24);
- Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina komunikacijama (»Sl. list CG«, br. 001/22);
- 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 projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15);
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Sl. list CG«, br. 59/15 i 39/16);
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Sl. list CG«, br. 52/14) i
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (»Sl. list CG«, br. 6/15)

Takođe, potrebno je voditi računa o sledećem:

- Kod gradnje novih infrastrukturnih objekata i rekonstrukcije postojećih posebnu pažnju obratiti na zaštitu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture.
- Potrebno je da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica.
- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.
- Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zaštitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme.

Web sajtovi:

- 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://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresa web portala http://ekinfrastruktura.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. <u>Uslovi za odlaganje čvrstog otpada:</u> Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Bar, sklapanjem Ugovora za odvoz i deponovanje komunalnog otpada, u skladu sa članom 34 stav 1 Zakona o komunalnim djelatnostima (»Sl. list CG« br. 55/16, 74/16, 02/18 i 66/19) i članu 34 i 36 stav 4 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Bar (»Sl. list CG - opštinski propisi« br. 51/19). Takođe, u skladu sa članom 34 stavom 5 Zakona o komunalnim djelatnostima korisnici komunalnih usluga su obavezni da obavijeste Društvo o svim promjenama kod nepokretnosti i privrednih subjekata, a koje mogu biti od uticaja na bazu podataka (promjena vlasnika nepokretnosti, promjena korisne površine nepokretnosti, registrovanje novog privrednog subjekta, prestank rada i brisanje iz registra privrednog subjekta).
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO- GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA 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 terena. Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona. Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena; Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata. Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja ("Službeni list RCG" broj 68/23) izraditi: 1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1 NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. 2. Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izradi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za

predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživ.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

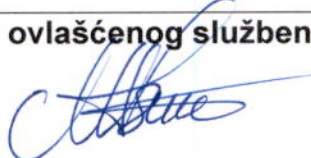
/

20 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznake urbanističkih parcela	UP72 i UP90	UP108	UP73
Površina urbanističke parcele	/	/	/
Površina dijela UP	u skladu sa tačkom 7.2.		
Maksimalni indeks zauzetosti	0.30	0.25	unutar postojećih stambenih zona 0.50
			u novoplaniranim zonama 0.40
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.90	0.80	unutar postojećih stambenih zona 1.75
			u novoplaniranim zonama 1.40
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U proračun BRGP ne ulazi površina podzemnih etaža		
Maksimalna spratnost objekata	3 nadzemne etaže	3 nadzemne etaže	4 nadzemne etaže
	Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad		

	prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj. Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.
Maksimalna visinska kota objekta	Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta., i to: 1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; 2. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote; 3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta; 4. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana; 5. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana; 6. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta). 7. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; 8. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote; 9. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta; 10. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana; 11. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka

	ovog člana; 12. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, ili izgradnjom garaža koje treba da su min. 2 m udaljene od regulacione linije. Poštovati navedene normative iz GUP-a: Stanovanje 1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica Poslovanje 10 PM /1000 m_l Trgovina 20 - 40 PM/ 1000 m_l korisne površine Ugostiteljstvo 25 - 30 PM/ 1000 m_l korisne površine
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog prostora, prožetog zelenilom. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada. Takođe, posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima. U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Krovove predvidjeti kao dvovodne ili jednovodne, nagiba 22–30°, sa krovnim pokrivačem od čeramide. U slučaju planiranja ravnih krovova predvidjeti ih kao prohodne terase, bašte, bazene. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i

		Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja). Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalna savjetnica I, Maja Tišma, dipl.inž.arh.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Samostalna savjetnica I, Maja Tišma, dipl.inž.arh.
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana Uprave za nekretnine – PJ Bar - Tehnički uslovi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Bar br. 1497 od 06.03.2019. god. - Saobraćajno – tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj br. UPI14-341/23-212/1 od 24.03.2023. god.	



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 475
fax: +382 30 301 476
email: prostor@bar.me
www.bar.me

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Br: 07-332/25-302/3

Datum: 09.06.2025. godine

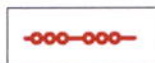
IZVOD IZ PLANA DUP „BRCA”

(„Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 16/11)



Samostalna savjetnica I,
Maja Tišma, dipl.inž.arh.

LEGENDA:



GRANICA DETALJNOG PLANA



IZGRAĐENOST PARCELA

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar

DUP BRCA - predlog

POSTOJEĆE STANJE

CRTEŽ

IZGRAĐENOST PARCELA

RAZMJERA

1:1000

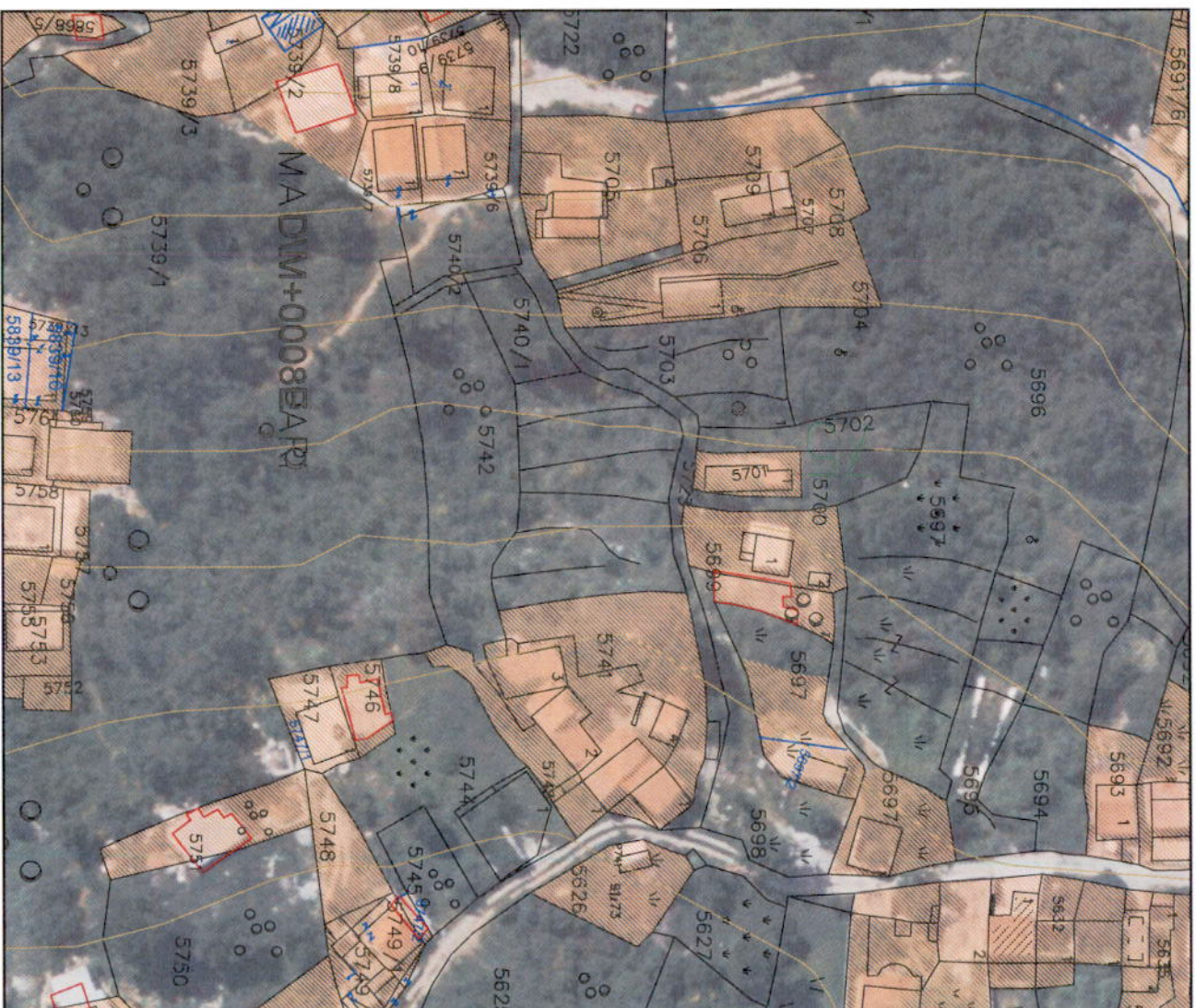
LIST BR.

03.

DATUM

april, 2011.





INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
***BarProject* d.o.o. Bar**

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

NAMJENA POVRŠINA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

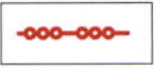
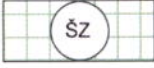
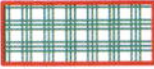
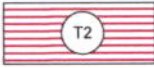
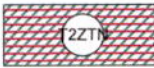
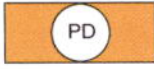
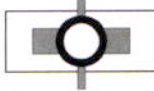
04.

DATUM

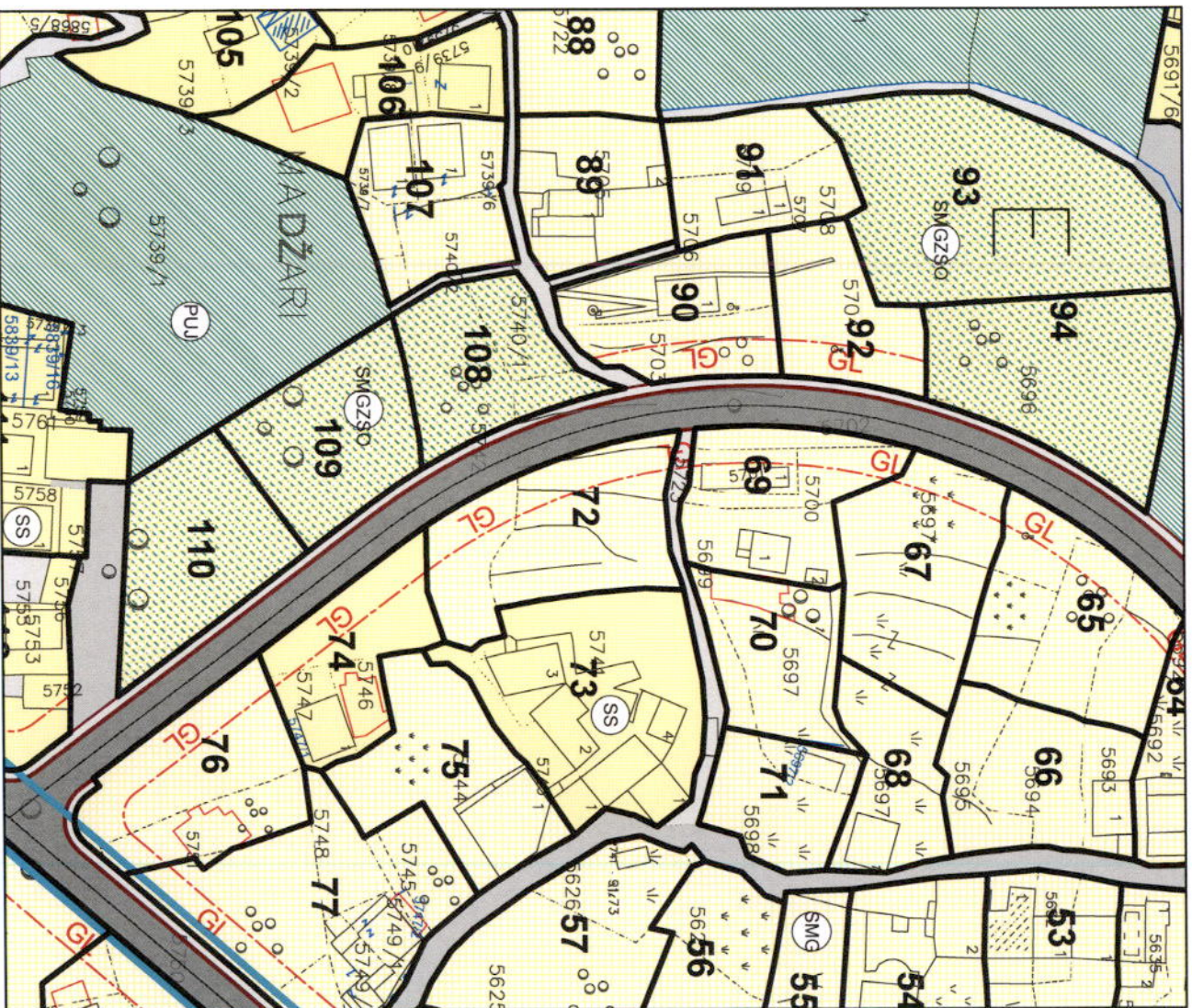
april, 2011.



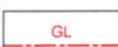
LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA		ZAŠTITNE ŠUME
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR		DRVORED
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE		GROBLJE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE SA ZELENILOM STAMBENIH OBJEKATA		OBLIKOVANO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE		AMBIJENTALNA CJELINA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE SA ZELENILOM STAMBENIH OBJEKATA		ŽELJEZNIČKA PRUGA
	POVRŠINE ZA TURIZAM -HOTELI		REZERVNI POJAS ZA KOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE ZA TURIZAM -TURISTIČKA NASELJA		GRANICA ZONE
	POVRŠINE ZA TURIZAM -TURISTIČKA NASELJA SA ZELENILOM TURISTIČKIH NASELJA		GRAĐEVINSKA LINIJA
	POVRŠINE ZA TURIZAM I CENTRALNE DJELATNOSTI		GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE		KOLSKA SAOBRAĆAJNICE
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE SA ZELENILOM OGRANIČENE NAMJENE U OKVIRU STAMBENIH OBJEKATA		JAVNI PARKING
	POVRŠINE JAVNE NAMJENE		KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE -maslinjak-		PJEŠAČKE POVRŠINE
			RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
			MOST
			POTOCI





LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLAN
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZAKOLSK PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOORDINATNE TAČKE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

PARCELACIJA I
REGULACIJA

RAZMJERA

1:1000

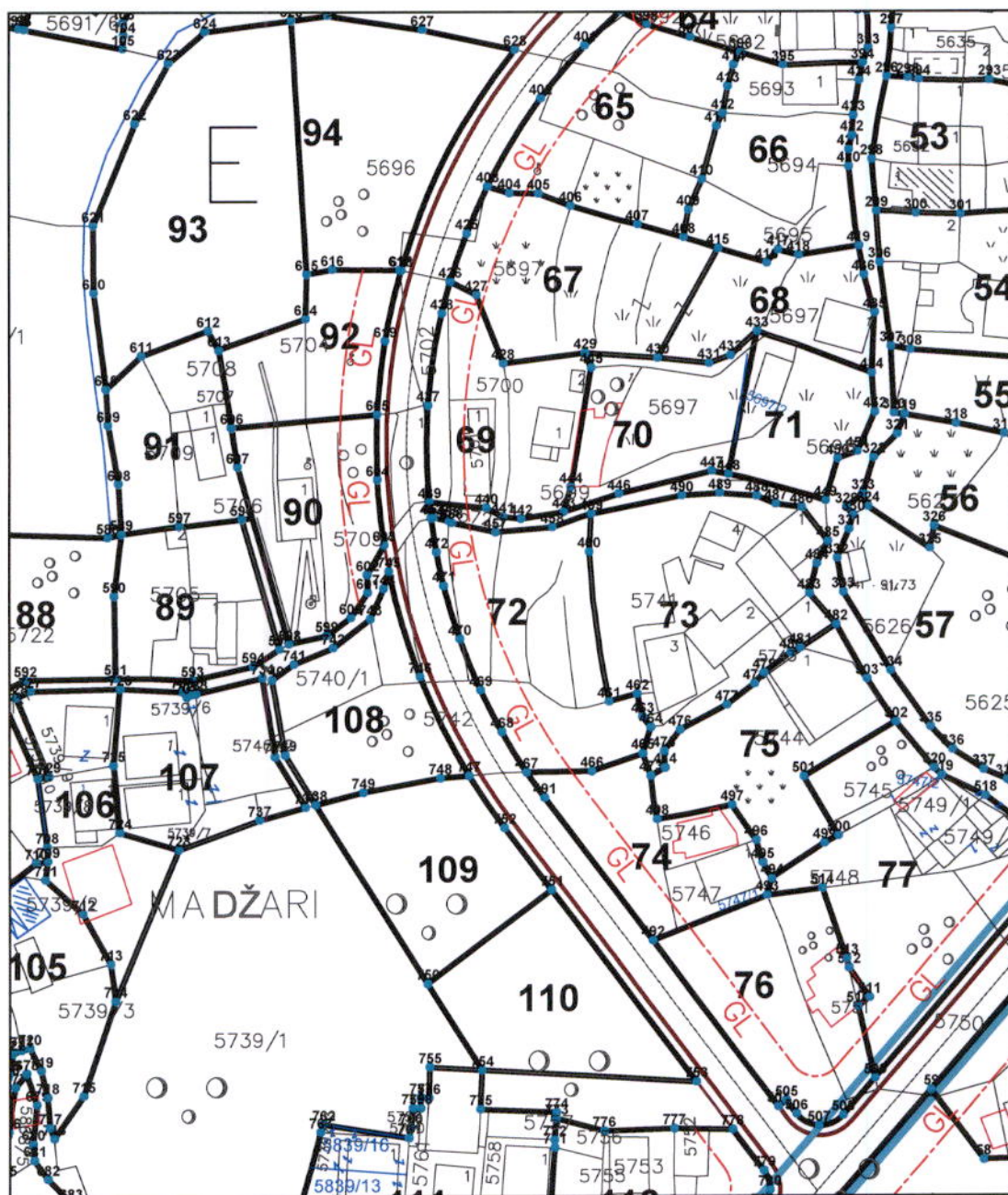
LIST BR.

05.

DATUM

april, 2011.





Zona E

UP72

453 6588457.48 4665793.53
454 6588457.83 4665793.62
455 6588460.07 4665793.13
456 6588460.51 4665792.82
457 6588467.10 4665791.41
458 6588475.56 4665792.14
459 6588481.35 4665794.12
460 6588481.04 4665788.46
461 6588483.98 4665766.03
462 6588488.19 4665767.19
463 6588488.99 4665763.75
464 6588490.20 4665762.19
465 6588489.01 4665758.32
466 6588481.40 4665755.71
467 6588471.68 4665755.57
468 6588468.00 4665761.54
469 6588464.81 4665767.79
470 6588461.70 4665775.47
471 6588459.34 4665783.41
472 6588458.26 4665788.45

UP73

459 6588481.35 4665794.12
460 6588481.04 4665788.46
461 6588483.98 4665766.03
462 6588488.19 4665767.19
463 6588488.99 4665763.75
464 6588490.20 4665762.19
465 6588489.01 4665758.32
466 6588481.40 4665755.71
467 6588471.68 4665755.57
468 6588468.00 4665761.54
469 6588464.81 4665767.79
470 6588461.70 4665775.47
471 6588459.34 4665783.41
472 6588458.26 4665788.45
473 6588490.20 4665755.06
474 6588492.33 4665756.21
475 6588492.18 4665758.67
476 6588494.61 4665761.80
477 6588501.58 4665765.50
478 6588505.74 4665768.68
479 6588507.18 4665770.32
480 6588511.21 4665773.32
481 6588512.64 4665774.03
482 6588518.02 4665777.53
483 6588513.98 4665782.15
484 6588515.12 4665786.61
485 6588516.75 4665789.96
486 6588512.84 4665794.99
487 6588508.97 4665795.57
488 6588506.10 4665796.76
489 6588500.57 4665797.16
490 6588494.92 4665796.81

UP90

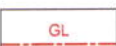
598 6588436.19 4665774.72
599 6588441.82 4665776.00
600 6588445.44 4665778.66
601 6588448.00 4665782.40
602 6588447.93 4665785.05
603 6588450.47 4665789.51
604 6588449.46 4665799.22
605 6588449.45 4665808.98
606 6588427.60 4665807.02
607 6588428.51 4665801.20

UP108

738 6588440.14 4665750.79
739 6588435.58 4665758.19
740 6588433.65 4665769.36
741 6588436.90 4665771.70
742 6588442.78 4665774.13
743 6588448.37 4665778.44
744 6588450.38 4665782.97
745 6588451.18 4665785.57
746 6588455.80 4665769.81
747 6588463.09 4665755.08
748 6588458.81 4665754.73
749 6588447.28 4665752.64



LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

NIVELACIJA
SAOBRAĆAJA

RAZMJERA

1:1000

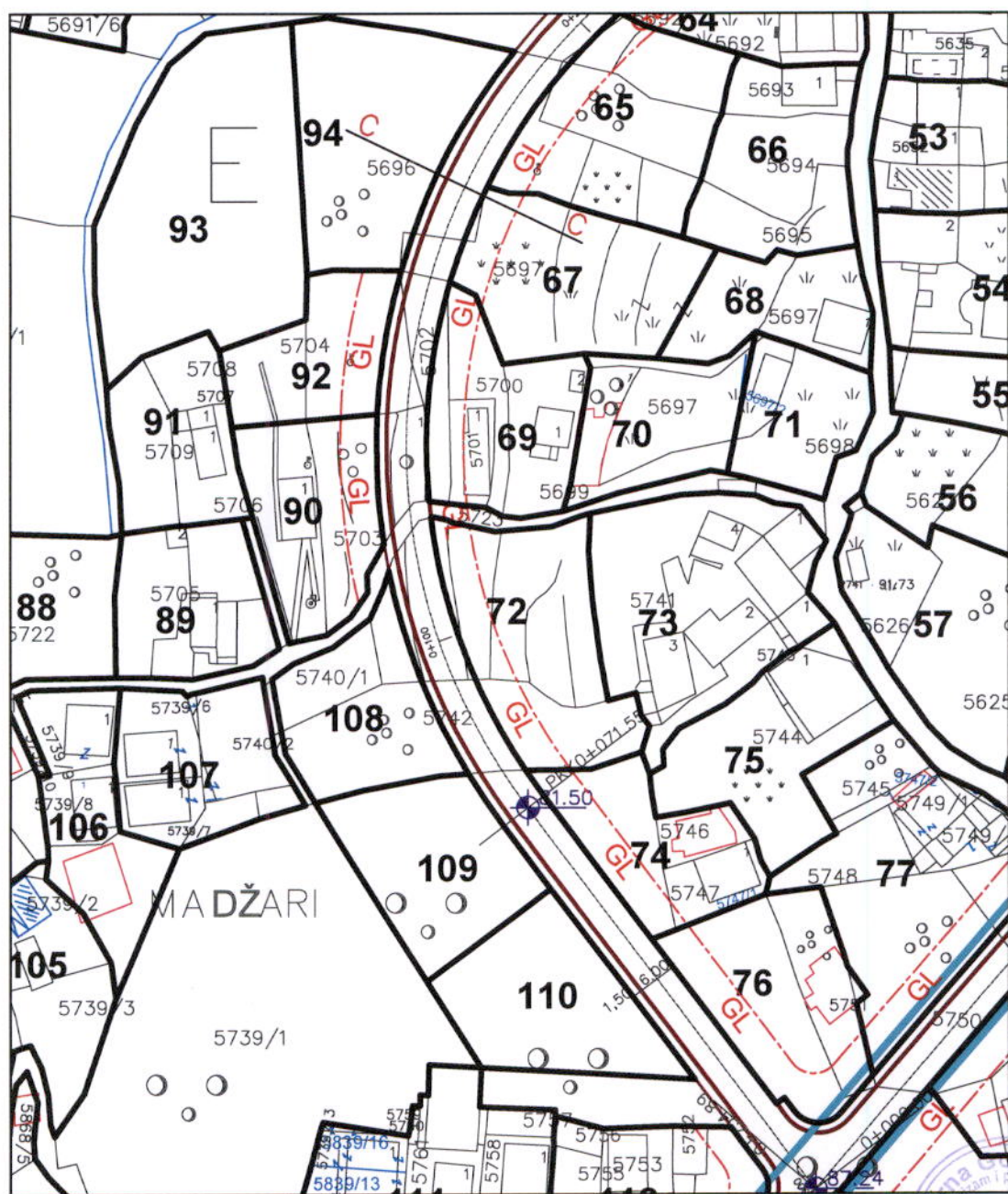
LIST BR.

06.

DATUM

april, 2011.





LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRADEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

**REGULACIJA
SAOBRAĆAJA**

RAZMJERA

1:1000

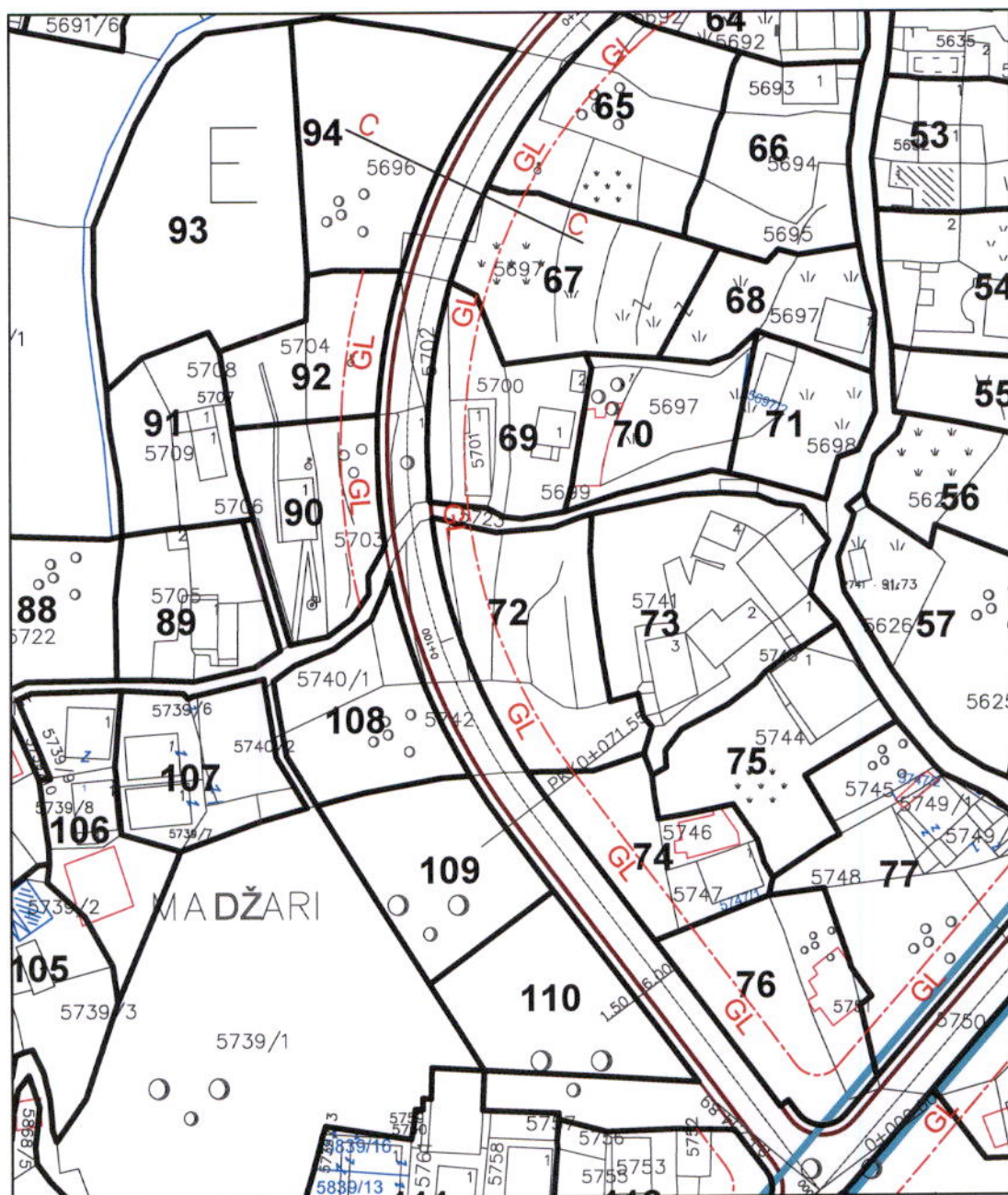
LIST BR.

07.

DATUM

april, 2011.





LEGENDA:

VODOSNABDIJEVANJE

	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA—Regionalni vodovod
	PLANIRANI REZERVOAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA

FEKALNA KANALIZACIJA

	KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVODJENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

	POTOCI
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVODJENJA

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE

RAZMJERA

1:1000

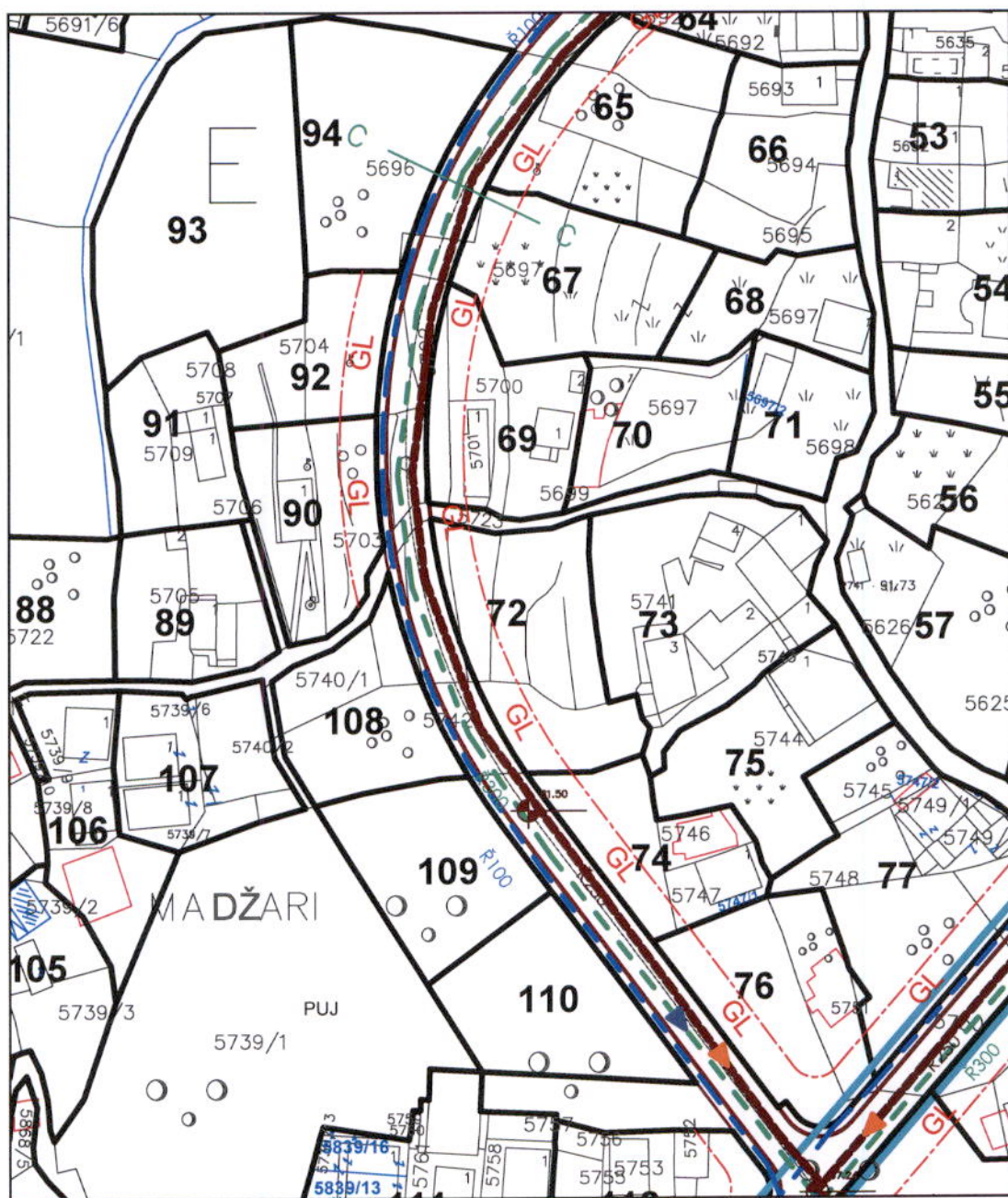
LIST BR.

08

DATUM

april, 2011.





LEGENDA:

	Elektrovod 35 kV
	Koridor elektrovoda 35 kV
	Elektrovod 10 kV, planirani
	Elektrovod 10 kV, ukidanje
	Elektrovod 10 kV
	Trafostanica 10/0,4 kV
	Planirana trafostanica 10/0,4 kV, 630-1000 kVA
	Planirana trafostanica 10/0,4 kV, 2x630-2x1000 kVA
	GRANICA DETALJNOG PLANA
	REZERVNI POJAS ZA BULEVAR
	ZAŠTITNA ZONA UZ ŽELJEZNIČKU PRUGU
	REZERVNI POJAS ZAKOLSKO PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA ZONE
	GRADEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKA SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BICIKLISTIČKA STAZA
	RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

ELEKTROENERGETSKE
INSTALACIJE

RAZMJERA

1:1000

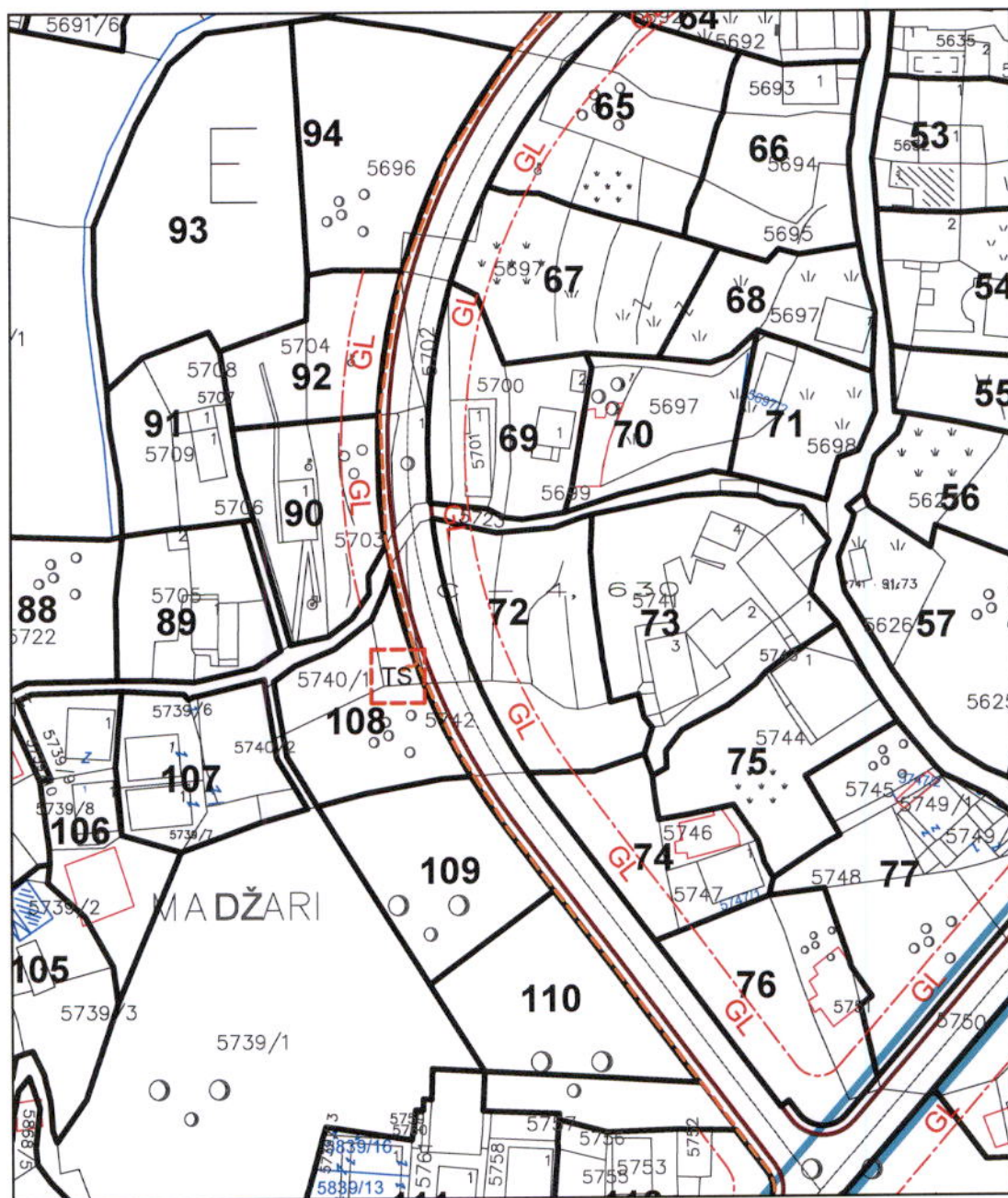
LIST BR.

09

DATUM

april, 2011.





LEGENDA:



TK MREŽA



OK N TK OKNO



GRANICA DETALJNOG PLANA



REZERVNI POJAS
ZA BULEVAR



ZAŠTITNA ZONA UZ
ŽELJEZNIČKU PRUGU



REZERVNI POJAS ZAKOLSKO
PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ



GRANICA ZONE



GRAĐEVINSKA LINIJA



GRANICA URBANISTIČKE
PARCELE



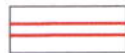
KOLSKE SAOBRAĆAJNICE



KOLSKO-PJEŠAČKE
POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE
TROTOAR



BIKIKLISTIČKA STAZA



RASKRŠĆE PUTEVA U
DVA NIVOA



MOST



POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

TELEKOMUNIKACIJE

RAZMJERA

1:1000

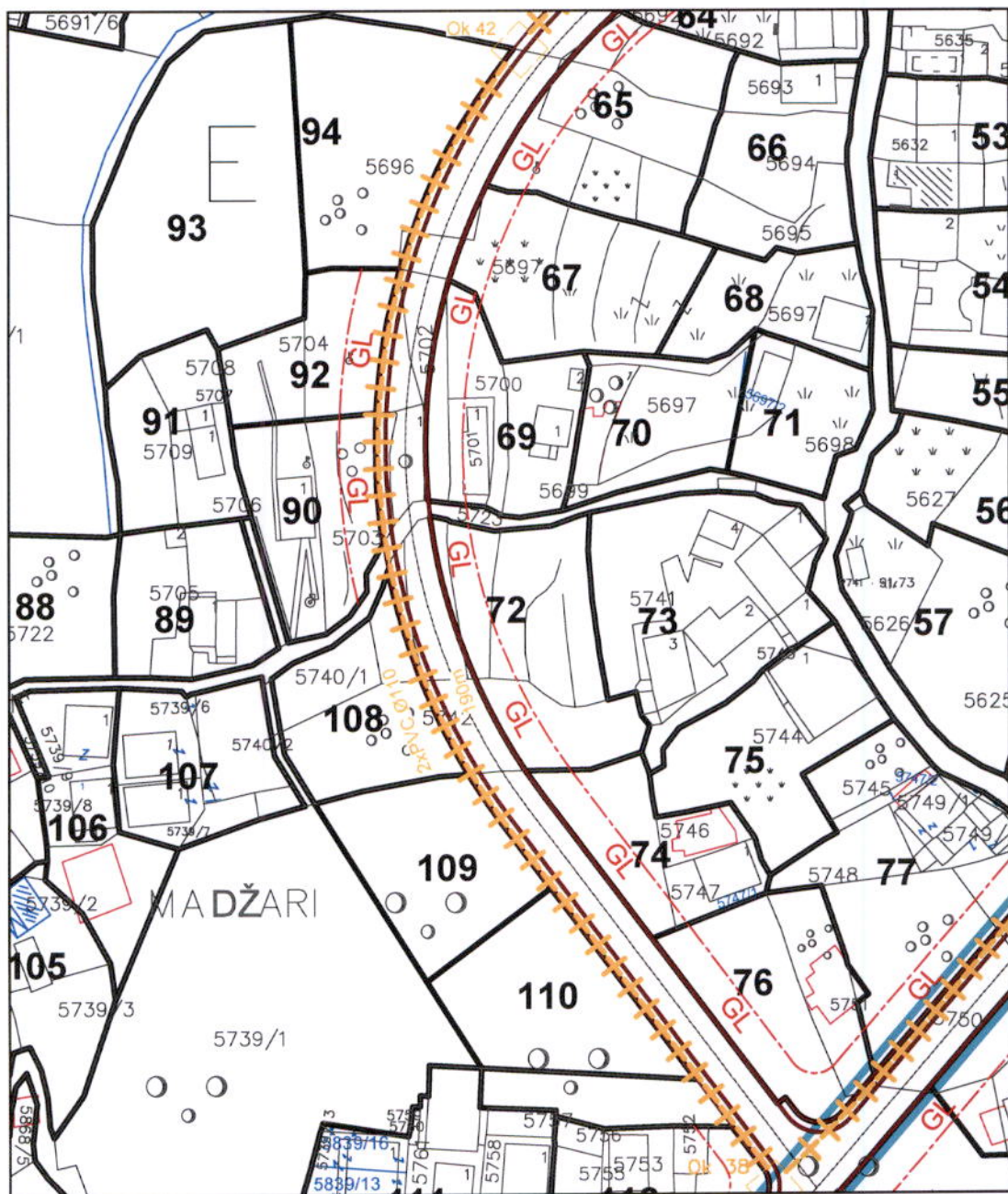
LIST BR.

10.

DATUM

april, 2011.





LEGENDA:

NASELJSKO- URBANO ZELENILLO

I Zelene površine javnog korišćenja



Linearno zelenilo -drvoređi



POVRŠINE JAVNE NAMJENE

II Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelenilo stambenih objekata



Zelenilo turističkih naselja

VANNASELJSKO ZELENILLO



Zaštitne šume-autohtona vegetacija

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-maslinjak-



OBLIKOVANO
VRIJEDNO PODRUČJE
GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA



GROBLJE



GRANICA DETALJNOG PLANA



ZAŠTITNA ZONA UZ
ŽELJEZNIČKU PRUGU



REZERVNI POJAS ZAKOLSKO
PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ



GRANICA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE
PARCELE



KOLSKA SAOBRAĆAJNICE



KOLSKO-PJEŠAČKE
POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE



BICIKLISTIČKA STAZA



RASKRŠĆE PUTEVA U
DVA NIVOA



MOST



POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BAR

OBRADIVAČ

**DEL PROJEKT d.o.o. Budva
BarProject d.o.o. Bar**

DUP BRCA - predlog

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

PEJZAŽNO UREĐENJE

RAZMJERA

1:1000

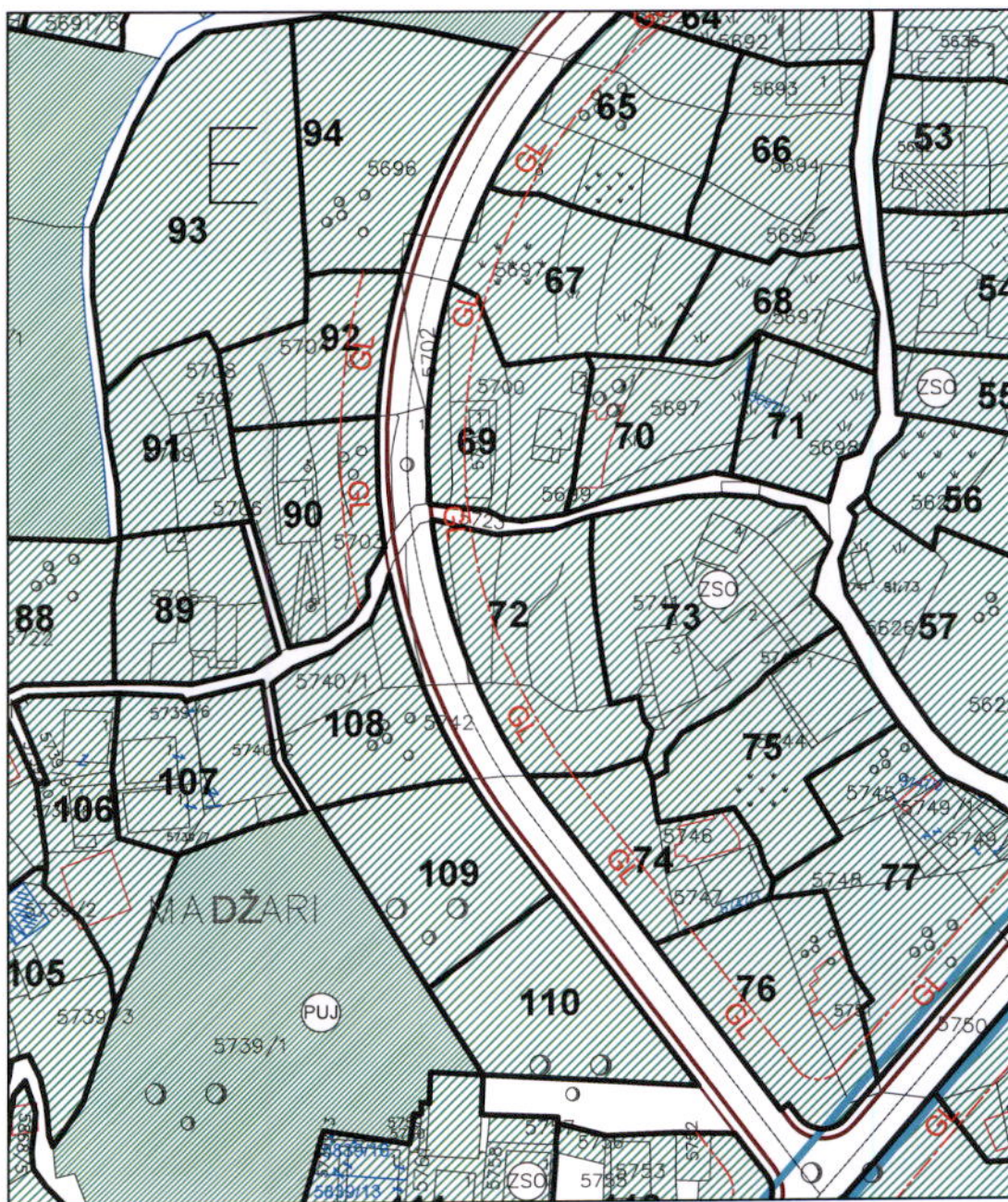
LIST BR.

11.

DATUM

april, 2011.





C R N A G O R A

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 917-dj-989/2025

Datum: 15.05.2025.



Katastarska opština: ZANKOVI]]

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13,14

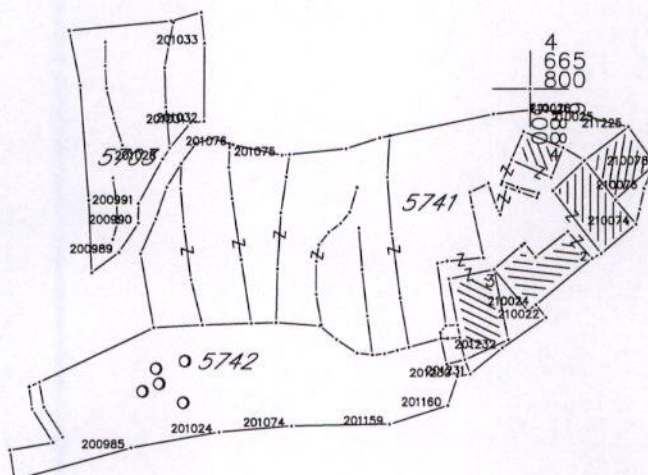
Parcele: 5703, 5741, 5742

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
665
800
6
588
400



4
665
800
6
588
400

4
665
800
6
588
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-15200/2025

Datum: 15.05.2025

KO: ZANKOVIĆI

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 842 - 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	Prilog
5703			27 36	27/12/2024	MADŽARI	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		286	9.52
5703			27 36	27/12/2024	MADŽARI	Šume 2. klase KUPOVINA		83	0.08
5741			27 37	27/12/2024	MADŽARI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
5741			27 37	27/12/2024	MADŽARI	Livada 3. klase KUPOVINA		838	4.78
5741	1		27 41	27/12/2024	MADŽARI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		68	0.00
5741	2		27 41	27/12/2024	MADŽARI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		95	0.00
5741	3		27 41	27/12/2024	MADŽARI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		66	0.00
5741	4		27 41	27/12/2024	MADŽARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		25	0.00
5742			27 36	27/12/2024	MADŽARI	Šume 2. klase KUPOVINA		717	0.72
								2678	15.10

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1104984220044	KNEŽEVIĆ NEBOJŠA DAVID RISTA LEKIĆA 28/4 BAR	Susvojina	1/2
2611955220028	KNEŽEVIĆ RADOJE NEBOJŠA RISTA LEKIĆA 28/4 -	Susvojina	1/2

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
5741		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P1 68	/
5741		1	Nestambeni prostor KUPOVINA Jedna soba	1	P 68	Susvojina KNEŽEVIĆ NEBOJŠA DAVID RISTA LEKIĆA 28/4 BAR Susvojina KNEŽEVIĆ RADOJE NEBOJŠA RISTA LEKIĆA 28/4 -

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
5741	1	Nestambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	2	P1 60	Susvojina KNEŽEVIĆ NEBOJŠA DAVID 1/2 1104984220044 RISTA LEKIĆA 28/4 BAR Susvojina KNEŽEVIĆ RADOJE NEBOJŠA 1/2 2611955220028 RISTA LEKIĆA 28/4 -
5741	2	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P1 95	/
5741	2	Stambeni prostor KUPOVINA Trosoban stan	1	P 95	Susvojina KNEŽEVIĆ NEBOJŠA DAVID 1/2 1104984220044 RISTA LEKIĆA 28/4 BAR Susvojina KNEŽEVIĆ RADOJE NEBOJŠA 1/2 2611955220028 RISTA LEKIĆA 28/4 -
5741	2	Stambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	2	P1 45	Susvojina KNEŽEVIĆ NEBOJŠA DAVID 1/2 1104984220044 RISTA LEKIĆA 28/4 BAR Susvojina KNEŽEVIĆ RADOJE NEBOJŠA 1/2 2611955220028 RISTA LEKIĆA 28/4 -
5741	3	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 66	/
5741	3	Nestambeni prostor KUPOVINA Jedna soba	1	P 66	Susvojina KNEŽEVIĆ NEBOJŠA DAVID 1/2 1104984220044 RISTA LEKIĆA 28/4 BAR Susvojina KNEŽEVIĆ RADOJE NEBOJŠA 1/2 2611955220028 RISTA LEKIĆA 28/4 -
5741	4	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	1P 25	Susvojina KNEŽEVIĆ NEBOJŠA DAVID 1/2 1104984220044 RISTA LEKIĆA 28/4 BAR Susvojina KNEŽEVIĆ RADOJE NEBOJŠA 1/2 2611955220028 RISTA LEKIĆA 28/4 -

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).



Načelnik

Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.06.2025 13:29

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Datum: 09.06.2025 13:29

KO: ZANKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 769 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
5696/1		27 37		MADŽARI	Šume 2. klase ODRŽAJ, POKLON	2535	2.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MADŽAR ANTUN BRANKO *	Susvojina	1/4
*	MADŽAR LJUBA DESANKA *	Susvojina	1/8
*	MADŽAR IVANA *	Susvojina	1/8
*	RADOVIĆ PETAR MARGARETA *	Susvojina	1/8
*	MADŽAR MARKO *	Susvojina	1/8
*	MADŽAR PETAR MILAN *	Susvojina	1/8
*	MADŽAR PETAR TATJANA *	Susvojina	1/8

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.06.2025 13:29

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Datum: 09.06.2025 13:29

KO: ZANKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 1083 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
5705	1	27 36	17.04.2015	MADŽARI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	57	0.00
5705		27 36	17.04.2015	MADŽARI	Dvorište NASLJEDE	463	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PEROVIĆ MILIVOJE SLOBODAN *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5705	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	1967	JEDNOSPRAATNA ZGRADA 57	
5705	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvosoban stan	1	Prizemlje 40	Svojina 1/1 PEROVIĆ MILIVOJE SLOBODAN *
5705	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvosoban stan	2	Prvi sprat 38	Svojina 1/1 PEROVIĆ MILIVOJE SLOBODAN *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
5705	1		1	Porodična stambena zgrada	18.03.2014	Nema dozvolu NEMA GRADJEVINSKU DOZVOLU.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.06.2025 13:28

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Datum: 09.06.2025 13:28

KO: ZANKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 1175 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
5723		27 35		MADŽARI	Nekategorisani putevi -	451	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	- CRNA GORA - *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BAR *	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
5723	0		1	Nekategorisani putevi	09.03.2006	Pravo službenosti POSTAVLJANJA TT KALBOVA

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.06.2025 13:26

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Datum: 09.06.2025 13:26

KO: ZANKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 1350 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
5739/1		27 36	01.09.2023	MADŽARI	Šume 2. klase POKLON	7221	7.22

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVOVIĆ MIODRAG ŽELJKO *	Susvojina	1/14
*	MADŽAR NIKOLA ANDRIJA *	Susvojina	1/112
*	LUKŠIĆ VLADIMIR ANTE *	Susvojina	1/14
*	MADŽAR ANDRIJA BRANKO *	Susvojina	1/56
*	MADŽAR LJUBA DESANKA *	Susvojina	1/56
*	MADŽAR ANTO FRANO *	Susvojina	1/14
*	MADŽAR MILO JANA *	Susvojina	1/14
*	PEROVIĆ NIKOLA JELENA *	Susvojina	1/112
*	VUKELIĆ PETAR KSENIJA *	Susvojina	1/14
*	RADOVIĆ PETAR MARGARETA *	Susvojina	1/56
*	KOVAČEVIĆ Marija *	Susvojina	3/28
*	POPOVIĆ NIKOLA MARKO *	Susvojina	1/14

*	MADŽAR PETAR MILAN *	Susvojina	1/56
*	MADŽAR ANDRIJA MIODRAG *	Susvojina	1/56
*	MADŽAR FRANO MITAR *	Susvojina	1/14
*	VOJVODIĆ RODJ. MADŽAR NADA *	Susvojina	1/56
*	ŠOLJAGA PETAR OLGA *	Susvojina	1/14
*	LUKŠIĆ ANTO RAFAIL *	Susvojina	3/28
*	LUKŠIĆ MITAR SENKA *	Susvojina	1/14
*	MADŽAR PETAR TATJANA *	Susvojina	1/56

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
5739/1	0		1	Šume 2. klase	09.12.2024	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽNA NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 732/2024 OD 07.10.2024 GODINE ZAKLJUČEN IZMEDJU LUKŠIĆ RAFAILA I LUKŠIĆ ANICE, KAO PRIMALACA IZDRŽAVANJA I LUKŠIĆ NIKOLE I LUKŠIĆ LJILJANE , KAO DAVAOCA IZDRŽAVANJA

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.06.2025 13:33

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Datum: 09.06.2025 13:33

KO: ZANKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 3784 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
5740/1		27 36	18.12.2014	MADŽARI	Šume 2. klase KUPOVINA	149	0.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GERT EVGENJEVIČ ALEXANDER *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.06.2025 13:33

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Datum: 09.06.2025 13:33

KO: ZANKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 840 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
5743	1	27 37		MADŽARI	Objekat u izgradnji -	28	0.00
5743		27 37		MADŽARI	Pašnjak 2. klase -	123	0.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ELEZAGIĆ DŽEMAL AMIR *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5743	1	Objekat u izgradnji -	0	PRIZEMNA ZGRADA 28	Svojina 1/1 ELEZAGIĆ DŽEMAL AMIR * *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
5743	0		1	Pašnjak 2. klase	09.04.2012	Hipoteka NA IZNOS OD 633,89 EURA PO ZAKLJUČKU POR. UPRAVE P.J. BAR .03/13-4/1162/3 OD 02.04.2012.

						U KORIST DRŽAVE CRNE GORE.
5743	1		1	Objekat u izgradnji	09.04.2012	Hipoteka NA IZNOS OD 633,89 EURA PO ZAKLJUČKU POR. UPRAVE P.J. BAR .03/13-4/1162/3 OD 02.04.2012. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.06.2025 13:34

PODRUČNA JEDINICA

BAR

Datum: 09.06.2025 13:34

KO: ZANKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 3711 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
5744	1	27 36	24.07.2013	MADŽARI	Objekat u izgradnji KUPOVINA	58	0.00
5744		27 36	24.07.2013	MADŽARI	Dvorište KUPOVINA	500	0.00
5744		27 36	24.07.2013	MADŽARI	Pašnjak 2. klase KUPOVINA	63	0.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	SHEFTEL ILJIĆ ANDREY *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5744	1	Objekat u izgradnji KUPOVINA	0	PRIZEMNA ZGRADA 58	Svojina 1/1 SHEFTEL ILJIĆ ANDREY *

Ne postoje tereti i ograničenja.



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR

+382 30 312938, +382 30 312043

+382 30 312938

vodovodbar@t-com.me

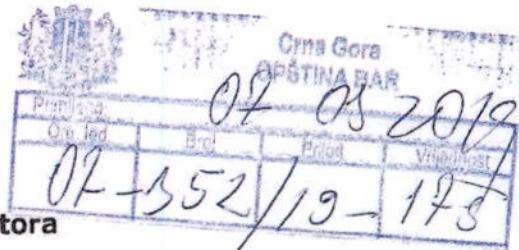
info@vodovod-bar.me

www.vodovod-bar.me

PIB: 02054779 ♦ PDV: 20/31-00124-5

Broj: 1494
Bar, 06.03.2019. god.

17
OPŠTINA BAR
Sekretarijat za uređenje prostora
Bulevar revolucija br.1
85 000 Bar



Predmet: Tehnički uslovi

Poštovani,

Obavještavamo vas da su u okviru tehničkih uslova koje izdaje ovo privredno društvo, a koji su satavni dio UTU, izvršene određene izmjene.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo vam tehničke uslove u kojima su izvršene pomenute izmjene.

Molimo vas da od dana prijema ovog dopisa, priložene tehničke uslove uvrstite kao dio UTU koje izdaje Sekretarijat za uređenje prostora.

Prilog:
Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički Direktor

Alvin Tombarović



Izvršni Direktor

Zoran Pajović



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

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- 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. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- 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 »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - b) U objektima za kolektivno stanovanje – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
 - c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog.
 - d) U poslovnim prostorima u objektu – višestambenim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjera za svaki ulaz posebno (vertikalno). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidjeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, 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, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- Kod vodomjera profila Ø50mm 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 zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- 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.

- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforских 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.
- 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:

- 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.
- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- 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 u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima, dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidjeti PVC ili PE (polietilen).
- 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.
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

- o Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera

b) Postojeće hidrotehničke instalacije

- o 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.

- o 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.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

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

II) Projekat uređenja

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- 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.

31 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević

[Signature]



Izvršni direktor,
Zoran Pajović

[Signature]



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

Broj: UPI 14-341/23-212/2

Bar, 24.03.2023. godine

Za: SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE

- OVDJE -

Predmet: Dostavljanje opštih saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Poštovani,

U prilogu akta vam dostavljamo opšte saobraćajno – tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata u zahvatu planske dokumentacije opštine Bar, za urbanističke parcele (lokacije) koje imaju omogućen ili planiran pristup sa opštinskog puta.

Za urbanističke parcele (lokacije) koje imaju omogućen ili planiran pristup sa državnih puteva (magistralni i regionalni putevi), prilikom izdavanja urbanističko – tehničkih uslova je obavezno pribavljanje saobraćajno – tehničkih uslova od organa državne uprave nadležnog za poslove saobraćaja.

S poštovanjem,

Samostalni savjetnik III za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Naslovu; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me

Prilog: Rješenje – opšti saobraćajno – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, broj UPI 14-341/23-212 od 24.03.2023. godine



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

Broj: UPI 14-341/23- 212/1

Bar, 24.03.2023. godine

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, na osnovu člana 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 140/22), člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22, 04/23), člana 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16), člana 12 Odluke o organizacije i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/18, 60/22 i 005/23), d o n o s i:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar, i to:

1. Priključak UP na javnu saobraćajnicu projektovati u skladu sa planskim dokumentom;
2. Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
3. Širinu priključka projektovati u zavisnosti od usvojenog 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. Ukoliko je parceli omogućen pristup sa više saobraćajnica, isti je potrebno planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;
7. Na priključku na 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. Parkiranje riješiti u okviru UP saglasno važećim normativima;
11. Parking mjesta, u zavisnosti od načina parkiranja (podužno, koso, upravno), dimenzionisati u skladu sa važećim normativima;
12. Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju na UP projektovati u zavisnosti od namjene parcele i očekivanog intenziteta saobraćaja;
13. Za svaku UP obavezno uraditi saobraćajno-tehničku dokumentaciju – fazu saobraćaja;
14. Saobraćajno-tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim standardima, tehničkim uputstvima i normativima iz predmetne oblasti;
15. Ovi saobraćajno-tehnički uslovi su sastavni dio UT-uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih, poslovnih i turističkih objekata koji se nalaze u zahvatu planske dokumentacije Opštine Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Članom 17 Zakona o putevima („Sl. list Crne Gore“, br. 82/20, 86/22) 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 12 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji opštine Bar („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 46/16) je propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na opštinski ili nekategorisani put.

Članom 12 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 040/18, 060/22, 005/23) je propisano da Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj, pored ostalog, vrši poslove koji se odnose na izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put.

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) 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, odnosno nadležni organ lokalne samouprave. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove je, pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

Imajući u vidu naprijed navedene propise, odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja.

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

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

Samostalni savjetnik III za saobraćaj,
Milan Andrijašević



Dostavljeno: Sekretarijatu za urbanizam i prostorno planiranje; u spise; a/a.

Kontakt tel.: 030/311-561

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me