

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta  Adela Trubljanin 2026.01.29 09:11:56 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR¹

DOO „MAX CONSTRUCTION“ - Ulcinj

OBJEKAT²

OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA (P + 5)

LOKACIJA³KATASTARSKA PARCELA BROJ 2669 KO POLJE, OPŠTINA
BARDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA⁵

NIKOLA TERIĆ, dipl.inž.arh.

PROJEKTANT⁶

„A2 STUDIO“ Bijelo Polje

UPI 09-332/25-2669/2

ODGOVORNO LICE⁷

MSc ADELA TRUBLJANIN dipl.inž.

VODEĆI PROJEKTANT⁸NIKOLA TERIĆ, dipl.inž.arh.
UPI 09-332/25-498/2ODGOVORNI PROJEKTANT⁹NIKOLA TERIĆ, dipl.inž.arh.SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰¹ Naziv/ime investitora² Naziv objekta koji se gradi³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵ Ime i prezime autora projekta⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta⁹ Ime i prezime odgovornog projektanta¹⁰ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

S A D R Ž A J TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- a. OPŠTA DOKUMENTACIJA
- b. IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

- 1. S A D R Ž A J OPŠTE DOKUMENTACIJE
- 2. NASLOVNA STRANA – obrazac 1
- 3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 4. UGOVOR O PROJEKTOVANJU
- 5. DOKUMENTACIJA PROJEKTANTSKE ORGANIZACIJE
 - a. RJEŠENJE O REGISTRACIJI PROJEKTANTSKE ORGANIZACIJE
 - b. IZVOD I CENTRALNOG REGISTRA
 - c. LICENCE FIRME
 - d. LICENCE FIZIČKOG LICA
 - e. POLISA OSIGURANJA PROJEKTANTA
- 6. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
- 7. PROJEKTNI ZADATAK
 - a. S A D R Ž A J IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA
 - Tekstulna dokumentacija
- 1. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
 - Izjava projektanta
 - Izjava geometra

GRAFICKA DOKUMENTACIJA

- STUDIJA SJENKI
- STUDIJA SJENKI
- STUDIJA SJENKI
- GEODETSKA PODLOGA
- PAREMETRI
- SITUACIONI PLAN 1 : 500
- SITUACIONO RJEŠENJE 1 : 150
- PARTERNO RJEŠENJE 1 : 150
- OSNOVA TEMELJA 1 : 50
- OSNOVA PODRUMA 1 : 50
- OSNOVA PRIZEMLJA 1 : 50
- OSNOVA 1. SPRATA 1 : 50
- OSNOVA 2. SPRATA 1 : 50
- OSNOVA 3. SPRATA 1 : 50
- OSNOVA 4. SPRATA 1 : 50
- OSNOVA 5. SPRATA 1 : 50
- OSNOVA KROVNE RAVNI 1 : 50
- PRESJEK A 1 : 50
- PRESJEK B 1 : 50
- JUGO-ISTOČNA FASADA 1 : 50
- JUGO-ZAPADNA FASADA 1 : 50

- SJEVERO-ISTOČNA FASADA
- SJEVERO-ZAPADNA FASADA
- 3D PRIKAZ

1 : 50

1 : 50

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio” Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

1.1.OPŠTA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: d.o.o. „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

1.3.UGOVOR O PROJEKTOVANJU

UGOVOR O IZRADI DOKUMENTACIJE IDEJNOG/GLAVNOG PROJEKTA

Zaključen između:

MAX CONSTRUCTION d.o.o. iz Ulcinja u daljem tekstu **Investitor** i
A2 STUDIO d.o.o. iz Bijelog Polja, u daljem tekstu **Projektant**.

PREDMET UGOVORA : Izrada idejnog/glavnog rješenja OBJEKTA KOLEKTIVNOG STANOVANJA (P+5).

Čl.1.

Investitor povjerava **Projektantu**, izradu idejnog rješenja Objekta kolektivnog stanovanja koji se planira graditi na: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar, u svemu prema važećim zakonima i pravilnicima.

Čl.2.

Projektant se obavezuje da pristupi izradi idejnog rješenja u roku od tri dana od potpisivanja Ugovora, odnosno uplate Avansa, kao i da sve ugovorene obaveze završi u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora, u ovaj rok ne spada izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Čl.3.

Investitor se obavezuje da **Projektantu** plati izradu idejnog rješenja u vrijednosti koja je data u Ponudi, koju je **Investitor** prihvatio.

Čl.4.

Plaćanje će biti izvršeno na sledeći način:
- 70% Avans, a 30% po predaji projektne dokumentacije.

Čl.5.

- **Projektant** se obavezuje da ugovorenu projektnu dokumentaciju uradi u svemu prema **UTU-ma** broj : 07-014/23-481/4, od 29.03.2024.godine, izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i uređenje prostora Opštine Bar, kao i važećim zakonu o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.19/25 od 04.03.2025. godine i propisima za ovu vrstu objekta.

Čl.6.

Projektant se obavezuje da **Investitoru** dostavi idejno rješenje u svemu prema projektnom zadatku koji je **Investitor** potpisao.

Čl.7.

Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Čl.8.

Ugovarači su saglasni da sve eventualne sporove u vezi ovog Ugovora riješe sporazumno, u protivnom nadležan je sud u Podgorici.

Čl.9.

Ovaj Ugovor je sacinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih ugovarači zadržavaju po 2(dva).

U Bijelom Polju, Decembar, 2025. god.

MAX CONSTRUCTION doo – Ulcinj

SABIN TAGANI



„A2 Studio“ doo – Bijelo Polje

Adela Tavbljan



INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio” Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

1.4.DOKUMENTACIJA PROJEKTANTSKE ORGANIZACIJE

BIJELO POLJE, Decembar, 2025. god

M.P.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-2669/2
Podgorica, 18.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, broj UPI 09-332/25-2669/1 od 09.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu čl. 76, 84 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-2669/1 od 09.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, pretežna djelatnost - 4120 – Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-498/2 od 15.05.2025. godine, kojim je **Nikoli Teriću, Master inženjer arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa nikolom Terićem broj 02/2024, od 31.08.2024. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1174124 / 001.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Petar Vučinić



Dokument o registraciji

Registarski broj 5 - 1174124 / 001
PIB: 03595722

Datum registracije: 06.09.2023.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: A2 - STUDIO DOO
Telefon: +38268337280
eMail: studiodsg2a@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 23.08.2023.
Datum donošenja Statuta: 23.08.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa za prijem službene pošte: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa sjedišta: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Pretežna djelatnost: 4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ADELA TRUBLJANIN - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% **Adresa:** Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

ADELA TRUBLJANIN - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1174124 / 001
PIB/Carinski broj: 03595722

Datum registracije: 06.09.2023.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: A2 - STUDIO DOO
Telefon: +38268337280
eMail: studiodsg2a@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 23.08.2023.
Datum donošenja Statuta: 23.08.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa za prijem službene pošte: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa sjedišta: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Pretežna djelatnost: 4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ADELA TRUBLJANIN 0802997275011 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

ADELA TRUBLJANIN 0802997275011

Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 21.09.2023 godine u 10:08h



Načelnica

Sanja Bojanić



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
SEKTOR ZA USLUGE I REGISTRACIJU
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1174124 / 001

U Podgorici, dana 06.09.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE, broj 381230 podnijetoj dana 29.08.2023. u 11:58:00, preko

Ime i prezime: MITHAT SIJARIĆ

JMBG ili br.pasoša: 0702980280033 CRNA GORA

Adresa: HUSINJSKIH RUDARA BB PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	A2 - STUDIO DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51174124
PIB/Carinski broj:	03595722
Datum statuta:	23.08.2023.
Datum ugovora:	23.08.2023.
Adresa uprave - sjedište:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa za prijem službene pošte:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Pretežna djelatnost:	4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38268337280 E-mail: studiodsg2a@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog DA

poslovanja:

Osnivač:

ADELA TRUBLJANIN

MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 0802997275011 CRNA GORA

Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

Udio: 100%

Izvršni direktor:

ADELA TRUBLJANIN

JMBG/BR. PASOŠA: 0802997275011

Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno

Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 29.08.2023 u 11:58:00 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću A2 - STUDIO DOO.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik I

Zdravko Gutović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60-Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
Broj: 70-01-03686-0
Područna jedinica Bijelo Polje
BIJELO POLJE, 07.09.2023. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10 ... 145/21), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 145/21) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Uprava prihoda i carina, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU,
PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE

BIJELO POLJE

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 0 3 5 9 5 7 2 2
(Matični broj)

7 0 1
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 07.09.2023. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija i socijalnog staranja CG, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161017-60 - Administrativna taksa – Uprava prihoda i carina.



M.P.

NAČELNIK

Zoran Kuč



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-498/2

Podgorica, 15.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Nikole Terića, broj UPI 09-332/25-498/1 od 15.04.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, na osnovu čl. 78, 85 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj 15-100/25-6175/1 od 12.05.2025. godine, donosi

R J E Š E N J E

Nikoli Teriću, master inženjer arhitekture, iz Bijelog Polja, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja

na **neodređeni** period.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-498/1 od 15.04.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Nikola Terić, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: ovjerena kopija lične karte; ovjerena kopija radne knjižice; ovjerena kopija diplome o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu inženjer arhitekture, studijski program arhitektura - modul opšti, broj 15-A-16/17-OA2448 od 06.04.2017. godine, izdata od strane Fakulteta tehničkih nauka u Kosovskoj Mitrovici, Univerzitet u Prištini; rješenje broj UP I br. 17-608/25-282/2 od 21.12.2024. godine, kojim se priznaje Diploma o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu Inženjer arhitekture, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija; ovjerena kopija diplome o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu master inženjer arhitekture, studijski program arhitektura, broj 02-A-19/20-MA2359 od 24.12.2020. godine, izdata od strane Fakulteta tehničkih nauka u Kosovskoj Mitrovici, Univerzitet u Prištini; rješenje broj UP I br. 08/1-03-608/21-2467/2 od 06.12.2021. godine,

kojim se priznaje Diploma o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu Master inženjer arhitekture, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke, kulture i sporta; rješenje UP I br. 17-608/25-280/2 od 19.02.2025. godine, o ispravci greške u Rješenju UP I br. 08/1-03-608/21-2467/2 od 06.12.2021. godine, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore broj 05-552 od 22.01.2025. godine; ovjerena kopija uvjerenja o položenom stručnom ispitu broj A 0005 430 od 16.04.2024. godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore; potvrda o radnom iskustvu i referenc lista, izdata od strane D.O.O. "INTESAGROUP" BIJELO POLJE.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

Nadalje, članom 85 st. 1, 2 i 3 istog zakona propisano je da rukovodilac građenja može da bude licencirani arhitekta, licencirani građevinski inženjer, licencirani inženjer elektrotehnike ili licencirani mašinski inženjer. Izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke. Licencirano lice iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 pomenutog zakona.

Članom 107 stav 7 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Dušan Savićević





lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007023
O.J. obračuna: 3601
Podružnica: III Sandžačke 114

Veza sa Polisom:
Zamjena polise:



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007023

UGOVARAČ: DOO "A2 studio" Bijelo Polje, Loznice br.58, Bijelo Polje, JMBG/PIB: 03595722

OSIGURANIK: DOO "A2 studio" Bijelo Polje, Loznice br.58, Bijelo Polje, JMBG/PIB: 03595722

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 19.08.2025. u 00:00 do 18.08.2026. u 23:59

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	Suma osiguranja €	Premija €
1.Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski,objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema.Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini 20,000.00e.Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga.Isključeno pokriće za greške,odnosno troškove,koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje,već potrebu za izradom,nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili djelima.Isključeno pokriće tokom garancije.Učešće u šteti 10% a min 300e,godišnji agregat 100 000e iz osiguravajućeg pokrića su isključenje štete koje nastaju tokom izvođenja radova(odgovornost izvođača radova)Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za isključenje pokrića u periodu garancije (10%)		-24,64€

Napomena: Polisa plaćenja u cjelosti068667697-Bijelo POLJE-broj radnika u firmi 2,djelatnost projektovanje i izvođenje radova	BRUTO PREMIJA:	221,76€
	POREZ NA PREMIJU:	19,96€
	UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	241,72€
		dvestačetdesetjedan i 72/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 18.09.2025 241,72€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG007023. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 022/17)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učesće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50110 - KALIĆ ZILHA

Osiguravač

U Bijelom Polju, 19.08.2025

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, spravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

05-01/1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 19.08.2025 15:44

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

1.5.URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

BIJELO POLJE, Decembar, 2025. god

M.P.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Broj: 07-014/23-481/3 Bar, 25.07.2023. godine	
2	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), DUP-a »Polje - Zaljevo« (»Sl. list CG - opštinski propisi«, broj 27/12) i podnijetog zahtjeva Murić Hajradina, iz Bara, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo«, u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 4, u zoni »CD«, u Baru. Katastarska parcela broj 1131/2 KO Tomba, se nalazi u sklopu predmetnog urbanističkog bloka i zone. Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele ili više katastarskih parcela ili njihovi dijelovi i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade geodetskog elaborata (Elaborata parcelacije) od strane ovlaštene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.	
5	PODNOŠILAC ZAHTEJEVA:	Murić Hajradin, iz Bara
6	POSTOJEĆE STANJE U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«, grafički prilog »Katastarsko topografska podloga sa granicom Plana«, izdatom od strane ovog Sekretarijata. Napomena: Uvidom u list nepokretnosti I kopiji plana utvrdilo se da na predmetnoj lokaciji postoji izgrađen objekat. Prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, potrebno je da, ukoliko na određenoj lokaciji postoji objekat, isti bude legalan.	

Postojeći stambeni objekti

Stanovanje je na teritoriji DUP-a zastupljeno kroz već formirane stambene grupacije, a ovim Planom je predviđena i mogućnost zadržavanja postojećih objekata i to:

- objekata koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata,
- objekata koji su prekoračili maksimalne parametre - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi za parkiranje, a koji nisu prešli zadate građevinske linije prema susjednim parcelama i regulacionoj liniji, niti regulacionu liniju prema saobraćajnici u postojećem gabaritu i
- objekata koji su prekoračili maksimalne parametre - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i maksimalnu spratnost, zadate građevinske linije prema susjednim parcelama, (uz obaveznu saglasnost vlasnika susjedne parcele), a koji ispunjavaju uslove za parkiranje i u postojećem gabaritu nisu prešli regulacionu liniju prema saobraćajnici.

Planom se zadržavaju oni postojeći objekti koji su dobrog boniteta, uz dozvoljene intervencije u vidu dogradnje i nadzidivanja do maksimalnih dozvoljenih parametara, odnosno rekonstrukcije ili sanacije, ukoliko ne zadovoljavaju osnovne tehničke propise (statika, geomehanika kvalitet izgradnje). Uslovi za intervencije na postojećim objektima su sljedeći:

- sve postojeće porodične objekte je moguće nadzidati do limitirane visine za nove objekte ukoliko to dozvoljavaju statički uslovi i ukoliko su urbanistički parametri usklađeni sa Planom definisanim parametrima za ovu zonu,
- krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama na nagibom krova,
- dogradnja objekata je moguća samo do naznačene građevinske linije,
- predviđa se mogućnost prenamjene pomoćnih prostorija, dijelova stambenih prostorija ili cijelih objekata u djelatnosti koje neće biti u sukobu sa stanovanjem i na taj način umanjiti kvalitet životne sredine,
- preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku,
- ukoliko nije moguće smjestiti garažni prostor u okviru gabarita postojećeg objekta, a u tu svrhu dozvoljena je izgradnja aneksa - garaže u skladu sa uslovima iz ovog plana,
- podrumski prostor koristiti samo za pomoćne namjene (garaže, ostave, radionice, grijanje),
- promjenu namjene postojećih objekata je moguće izvesti uz prethodnu konsultaciju svih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora i ispunjenje svih komunalnih uslova,
- materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl.
- planirati energetske efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno, a pri uređenju prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

Rušenje postojećih objekata

Rušenje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a uz prethodnu prijavu radova na uklanjanje postojećih objekata nadležnoj inspekciji.

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Centralne djelatnosti (CD) – komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje. Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove. Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitnes dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takođe stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih i stanice za snabdijevanje gorivom (uz obavezu dobijanja uslova i saglasnosti u skladu sa Zakonom). Ukoliko parcela – lokacija obuhvata dvije različite namjene, parametri se određuju na osnovu pretežne namjene (koja zauzima 51% parcele - lokacije i više). <u>Površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti</u> U okviru zona centralnih djelatnosti planirani su oni sportski sadržaji koji mogu da se usklade sa urbanističkim parametrima za ovu zonu, koji uslovljavaju veće gustine izgradnje, pa sve sadržaje treba planirati u objektima koji mogu biti manje sale za različite sportske aktivnosti, teretane, fitnes centri, kuglane, sa svlačionicama, mokrim čvorom, ostavama i manjim ugostiteljskim sadržajima, isključivo u funkciji sportskih sadržaja. Kod planiranja sadržaja sporta i rekreacije predvidjeti urbanističke parametre i pravila gradnje u skladu sa zonom u kojoj se nalaze. Ukoliko se u okviru ove zone, na pojedinim urbanističkim parcelama/lokacijama planira uređenje površina i izgradnja objekata namjenjenih malim sportovima, parametre uskladiti sa sljedećim uslovima: • indeks izgrađenosti na parceli: maks. 1,0 • indeks zauzetosti parcele: maks. 0,5, • spratnost objekata do P+2, • najmanja širina fronta građevinske parcele – 15,0m, • najmanji procjenat ozelenjenih površina na parceli bez parkinga 20%, • visina objekta 12,0m, • najmanja udaljenost građevinske od regulacione linije 5,0m, • najmanja udaljenost objekta od granice parcele – 1/2 visine objekta, (važi i za montažne objekte – balone), • objekat se može graditi na granici parcele uz obaveznu saglasnost susjeda (vlasnika parcele na čijoj granici se gradi), • parkiranje isključivo u okviru parcele – 1PM/10 sedišta (posetilaca) i za zaposlene 1PM/50,0m² poslovnog prostora, • otvoreni tereni se ne uzimaju u obzir pri obračunu zauzetosti urbanističke parcele. <u>Dominantna namjena prostora</u> Planirane namjene površina su prikazane na grafičkom prilogu broj 2 "PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA" predstavljaju preovlađujuću namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 50% površine urbanističkog bloka u kome je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumjeva i druge kompatibilne namjene, prema tabeli kompatibilnosti odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela u okviru bloka namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Kompatibilnost namjena (x)

Namjene	Kompatibilne namjene						
	Stanovanj e	Proizvodne djelatnosti	Centralne djelatnosti	Školstvo, zdravstvo , kultura	Sport i rekreac ija	Zelene površin e	Saobraćajn e površine i kompleksi
Stanovanje		x	x	x	x	x	
Proizvodne djelatnosti	x		x	x	x	x	x
Centralne djelatnost	x	x		x	x	x	x
Školstvo, zdravstvo, kultura	x		x		x	x	
Sport i rekreacija	x	x	x	x		x	
Zelene površine	x	x		x			
Saobraćajn e površine i kompleksi		x	x		x	x	

Napomena: Shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnju objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14). U tom slučaju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

7.2. Pravila parcelacije

U grafičkom prilogu »Plan parcelacije«, prikazane su granice urbanističkih blokova, definisane koordinatama prelomnih tačaka, datim u prilogu.

Opšta pravila za parcelaciju u okviru urbanističkih blokova:

- Urbanistička parcela je dio prostora koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, ili njihovih dijelova i koju zadovoljava uslove za izgradnju propisane ovim planom.
- Urbanističku parcelu formirati na osnovu smjernica utvrđenih ovim planom, za predmetnu zonu, odnosno namjenu.
- Minimalna površina urbanističke parcele (lokacije) iznosi 400,0m².
- Katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma mogu biti urbanističke parcele i mogu se koristiti za izgradnju pod posebno definisanim parametrima za svaku pojedinačnu namjenu, uz preporuku da se objedine sa susjednim parcelama.
- Površina novoformirane urbanističke parcele ne može biti manja od planom zadate za određenu namjenu, odnosno zonu u kojoj se nalazi.
- Dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela, ili podjela velikih parcela na manje urbanističke parcele, u skladu sa uslovima iz ovog plana koji se odnose na najmanju površinu parcele.

- Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini urbanističke parcele.
- Podjelom postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela, pod uslovom da površina urbanističke parcele ne bude manja od Planom dozvoljenog minimuma za svaku pojedinačnu namjenu.
- Urbanistička parcela (lokacija) za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz Plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400m², nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Svaka urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- U okviru urbanističkih blokova gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa urbanističkim parcelama (lokacijama), parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem.

Planom je obezbjeđena mogućnost za etapnu realizaciju u okviru pojedinih urbanističkih cjelina.

Napomena: Urbanističke parcele prikazane u ovom planu odgovaraju katastarskim parcelama. Na svim grafičkim priložima su prikazane postojeće granice katastarskih parcela koje se zadržavaju i u skladu sa Planom mogu biti definisane kao urbanističke parcele. Prikazane su takođe i granice katastarskih parcela i inicijative građana (date u posebnom grafičkom prilogu), na osnovu dostavljenih katastarsko geodetskih podloga - kopija plana pojedinih parcela (inicijative građana i primjedbe u toku Javne rasprave), a koje se mogu tretirati kao urbanističke, u skladu sa uslovima iz ovog plana.

NAPOMENA:

Ukoliko je površina parcele manja od zadate Planom (400,0m²), moguća je izgradnja objekata u skladu sa sljedećim parametrima:

- indeks izgrađenosti do 1,2,
- indeks zauzetosti do 0,4,
- najveća spratnost P+2+Pk.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«, a koji čine sastavni dio ovih uslova.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele).

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge

	namjene. Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano uzidane, odnosno dvojne objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine. Dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele. Udaljenost objekata od bočnih granica parcele: - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0m; - 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,0m. Navedena udaljenost se odnosi na objekte na malim parcelama i u zonama guste izgradnje na kojima su mogućnosti veoma ograničene. Izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Dvorišni traktovi (objekti građeni po dubini parcele) mogu se graditi kao jednostrano uzidani - dvojni objekti ili dvojno uzidani - u nizu. Isti ne moraju biti dvojno uzidani, pri čemu je udaljenost od druge bočne granice parcele najmanje 2.5m. Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od granice parcele najmanje $\frac{1}{4}$ visine stambenog objekta, odnosno $\frac{1}{2}$ visine objekta druge namjene (poslovanje, proizvodnja, sport). U stambenim zonama, kod objekata drugih namjena koji imaju veće visine (proizvodni objekti, magacini, balon sale) udaljenost ovih objekata ne sme biti manja od $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta. Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze sa na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše: - transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m - platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m - konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade. Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45 stepeni od najbližeg otvora na susjednom objektu.
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 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14). Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijedenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim 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. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonomizacijom terena za GUP Bara".

	Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrorejonizacije izdvojeno na području DUP-a više seizmičkih podzona u okviru IX-og stepena seizmičkog intenziteta MCS skale sa koeficijentima seizmičnosti $k_s=0,10$ do $k_s=0,14$. Na karti podobnosti terena za urbanizaciju u okviru područja DUP-a izdvojene su 3 osnovne kategorije (II, III i IV) i 5 podkategorija terena po podobnosti za urbanizaciju prema geološkim i seizmološkim kriterijumima. Legenda karte sadrži objašnjenja i kratak opis kategorija i podkategorija. <u>Tereni svrstani u drugu kategoriju (II)</u> su tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja i gde treba računati na manje prethodne intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 0-5-10° stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i retkim pojavama nestabilnosti, nosivost 120-200 kPa, dubina do nivoa podzemne vode 1,5 - 4 m a u Polju i do 10m, koeficijent seizmičnosti pod 0,14. <u>Tereni svrstani u treću kategoriju (III)</u> obuhvataju terene na kojima je urbanizacija moguća ali uz znatna ograničenja i veće intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 10-30°, uslovno stabilni tereni sa češćim manjim i redjim većim pojavama nestabilnosti (nestabilni tereni), nosivost 70-120 kPa i koeficijent seizmičnosti 0,14. <u>Tereni svrstani u četvrtu kategoriju (IV)</u> obuhvataju terene nepovoljne za urbanizaciju. Ovo su tereni korita Rikavca (podkategorija IVc) u istočnom djelu područja (nagib padina preko 30°, nestabilnost terena - izrazito nestabilni, nestabilnost u seizmičkim uslovima, slaba nosivost - ispod 70 kPa i mala dubina do podzemne vode - u nivou terena i ispod 1,5 m. Ovo su izrazito nepogodni tereni za urbanizaciju gde su glavni otežavajući faktori: izrazita nestabilnost, velike strmine, visoka seizmičnost, izrazita erozija.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 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 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije. Pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Dati prednost autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji pri izboru hortikulturnog rješenja. Obavezno ozeleniti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore. Procjenat ozelenjenih površina na parceli do 20%. Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se -ograđuje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	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
	Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli.
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
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa 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 uslova.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<u>Elektroenergetska infrastruktura:</u> Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to: • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;

	• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV. Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG. Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, ukoliko ne postoji mogućnost priključenja (zbog nedostatka iste), a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata. Kao pivoemeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i ekološki bioprečištač odgovarajućih kapaciteta, shodno sledećim uslovima: Otpadne vode iz objekta, potrebno je tretirati ekološkim bioprečištačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izveštaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08 i 9/10); Proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Kolski pristup unutar blokova će se rješavati preko kolskih pristupa i/ili internim blokovskim saobraćajnicama, pri čemu je potreban dogovor vlasnika parcela i izrada projekta parcelacije. Minimalna širina kolskog prilaza mora iznositi 3,5m, imajući u vidu uslove protivpožarne zaštite. Priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. Priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica (prikazano na grafičkom prilogu). Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije obezbeđen pristup iz zaleđa. Definisani priključci na ove saobraćajnice se ostvaruju preko raskrsnica u nivou, uz primenu minimalnog radijusa krivina od 7,0 m. Priključni putevi moraju imati savremeni kolovozni zastor. Saobraćajnice koje su planirane GUP-om , imaju širinu vozne trake između 3,0 - 3,5m sa obostranim trotoarima čija širina varira od 1,5-3,0m. Samo pristupne ulice do pojedinih urbanističkih parcela imaju širinu trake od 2,75m po smeru sa jednostranim /dvostranim trotoarima širine 1,5m, dok su samo prilazi dati u širini od 3,5m. U funkcionalnom smislu, pored prikazanih planiranih internih kolskih saobraćajnica i pristupa, moguće je koristiti i postojeće prilaze prema katastarskom planu. Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi

Uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera

Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 051/19 od 17.12.2019), investitor stambenog, poslovnog i stambeno-poslovnog objekta preko 1.000m² korisne površine dužan je da u okviru svoje urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog otpada.

Investitor nije dužan da postupi u skladu sa predhodnim stavom ukoliko se utvrdi da specijalno vozilo za pražnjenje podzemnih ili polupodzemnih kontejnera ne može da pristupi lokaciji objekta usljed saobraćajnih ili drugih razloga.

Predmetno oslobađanje utvrđuje se posebnim rješenjem organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove po prethodno pribavljenom mišljenju d.o.o.

"Komunalne djelatnosti" Bar.

Investitor je dužan da obezbjedi nesmetan pristup vozilima d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar u cilju pražnjenja polupodzemnih kontejnera.

Shodno navedenom, u narednoj tabeli dati su uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera.

Broj stambenih / poslovnih jedinica	Kriterijum	Kapacitet (m ³)	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi - ukupno (m ³)	Kapacitet za mokru frakciju (m ³)	Kapacitet za suhu frakciju (m ³)
do 30	0.11	3.30	3	Podijeljeno na suhu i mokru frakciju	
31	0.11	3.41	5	2.5	2.5
50	0.11	5.50			
51	0.11	5.61	6	3	3
60	0.11	6.60			
61	0.11	6.71	10	5	5
90	0.11	9.90			
91	0.11	10.01	12	6	6
110	0.11	12.10			
111	0.11	12.21	15	7.5	7.5
140	0.11	15.40			
Preko 140	0.11	15.51	18	9	9

Kapacitet posuda za objekte kolektivnog tipa stanovanja i poslovanje utvrđen je po kriterijumu da je na 10 stambenih/ poslovnih jedinica neophodan kapacitet od približno 1,1 m³.

Investitor je dužan da prije ugradnje pribavi saglasnost od d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar o potrebnom broju, vrsti i mjestu za postavljanje posuda.

Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada:

- zapremine 1,3 m³,
- zapremine 3 m³ i
- zapremine 5 m³.

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

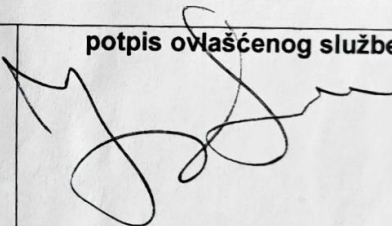
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata («Sl. list CG», br. 33/14), kojim se propisuju

	način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; • 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), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi. Obaveza je investitora da poštuje propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore" broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. U tom smislu posebno ističemo članove 43 i 44 citiranog Zakona o elektronskim komunikacijama. Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/. Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture, koje je potrebno zaštititi, mogu se naći na internet stranici Agencije i preko portala http://geoportal.ekip.me/, preko kojeg sve zainteresovane strane mogu da zatraže i otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Uputstvo za registraciju korisnika je dato na navedenom linku.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA 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. Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, UB 3, Zona »CD«
Površina urbanističke parcele	/
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5% (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti“. Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planom je definisana najveća dozvoljena zauzetost urbanističke parcele odnosno lokacije.
Maksimalni indeks izgrađenosti	2,5 (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti“. Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima.
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom svih planskim dokumentom utvrđenih pravila (građevinske linije, maksimalna visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti), u svakom pojedinačnom slučaju a na osnovu kapaciteta lokacije. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, diskoteka ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina

		ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Planom je definisana najveća dozvoljena izgrađenost urbanističke parcele odnosno lokacije.
	Maksimalna spratnost objekata	Šest nadzemnih etaža (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti“. Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje). Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parceli odnosno lokaciji.
	Maksimalna visinska kota objekta	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti“. Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima. Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od one koja je zadata za određenu zonu. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta. Ulaze u prizemlja novoplaniranih objekata sa djelatnostima u prizemlju projektovati na nivou kote trotoara odnosno najviše 0,20m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su

	odgovarajući urbanistički parametri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti”. Broj parking mjesta obezbjediti u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5): - 15 PM/1.000m² površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM), - 30 PM/1.000m² površine trgovine - (lokalni uslovi 5-20PM), - 60 PM/1.000m² površine restorana - (lokalni uslovi 20-100PM), - 8 PM /1.000m² stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM), - 15 PM/1.000m² površine hotela (objekata za smještaj) - (lokalni uslovi 10-20PM), - 12PM/100 posjetilaca za sportske dvorane Preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku. Garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima. Materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala. Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. Krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju

		energije (»Službeni list CG«, br. 57/14, 03/15) Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalna savjetnica I, Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
24		potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi JP »Vodovod i kanalizacija« - Bar - Saobraćajno - tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	Napomena: U predmetnom zahtjevu nije precizirana površina i namjena objekta. Ukoliko planirani objekat, u odnosu na svoju namjenu i bruto građevnisku površinu, spada u poslove iz nadležnosti Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (složeni inženjerski objekti, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hoteli, turistička naselja sa najmanje četiri ili pet zvjezdica i turističke rizorte, objekte za koje se obavezno raspisuje javni konkurs za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, trg, skver, šetalište i gradski park), iz člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), izdavanje UTU je iz nadležnosti citiranog Ministarstva.



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

Broj: 07-014/23-481/4

29.03.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, po službenoj dužnosti, u predmetu br. 07-014/23-481 od 11.07.2023. godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta, na osnovu članova 26 i 46 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list Crne Gore«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE O ISPRAVCI GREŠKE

U urbanističko - tehničkim uslovima broj 07-014/23-481/3 od 25.07.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo«, u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 4, u zoni »CD«, u Baru, ispravlja se očigledna greška u tački 4, stav 1 uslova tako što umjesto »u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 4« treba da stoji »u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 3« i umjesto »Katastarska parcela broj 1131/2 KO Tomba« treba da stoji »Katastarska parcela broj 2669 KO Polje«.

Urbanističko-tehnički uslovi u ostalom dijelu ostaju nepromijenjeni.

Ova ispravka proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvode urbanističko - tehnički uslovi koji se ispravljaju.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje je Murić Hajradinu, iz Bara, izdao urbanističko - tehničke uslove, broj: 07-014/23-481/3 od 25.07.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo«, u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 4, u zoni »CD«, u Baru.

Po službenoj dužnosti utvrđeno je da je u izdatim urbanističko - tehničkim uslovima napravljena očigledna greška pa je istu trebalo ispraviti na način što u tački 4, stav 1 uslova, umjesto »u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 4« treba da stoji »u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 3« i umjesto »Katastarska parcela broj 1131/2 KO Tomba« treba da stoji »Katastarska parcela broj 2669 KO Polje«.

Članom 26 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list Crne Gore«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), između ostalog, propisano je da javnopravni organ može u bilo koje vrijeme ispraviti greške u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju i druge očigledne greške u rješenju koje je donio i da se o ispravci greške donosi posebno rješenje, kao i da ispravka greške proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi rješenje koje se ispravlja.

Na osnovu izloženog, rješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Bar u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3,00 € administrativne takse.



Ovlašćeno službeno lice:
Samostalna savjetnica I

Sabaleta Divanović, dipl.ing.arh.

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i a/a

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora OPŠTINA BAR Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Broj: 07-014/23-481/3 Bar, 25.07.2023. godine	
2	Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), DUP-a »Polje - Zaljevo« (»Sl. list CG - opštinski propisi«, broj 27/12) i podnijetog zahtjeva Murić Hajradina, iz Bara, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo«, u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 4, u zoni »CD«, u Baru. Katastarska parcela broj 1131/2 KO Tomba, se nalazi u sklopu predmetnog urbanističkog bloka i zone. Napomena: Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele ili više katastarskih parcela ili njihovi dijelovi i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade geodetskog elaborata (Elaborata parcelacije) od strane ovlaštene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Murić Hajradin, iz Bara
6	POSTOJEĆE STANJE	
	U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«, grafički prilog »Katastarsko topografska podloga sa granicom Plana«, izdatom od strane ovog Sekretarijata. Napomena: Uvidom u list nepokretnosti I kopiji plana utvrdilo se da na predmetnoj lokaciji postoji izgrađen objekat. Prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, potrebno je da, ukoliko na određenoj lokaciji postoji objekat, isti bude legalan.	



Postojeći stambeni objekti

Stanovanje je na teritoriji DUP-a zastupljeno kroz već formirane stambene grupcije, a ovim Planom je predviđena i mogućnost zadržavanja postojećih objekata i to:

- objekata koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata,
- objekata koji su prekoračili maksimalne parametre - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi za parkiranje, a koji nisu prešli zadate građevinske linije prema susjednim parcelama i regulacionoj liniji, niti regulacionu liniju prema saobraćajnici u postojećem gabaritu i
- objekata koji su prekoračili maksimalne parametre - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i maksimalnu spratnost, zadate građevinske linije prema susjednim parcelama, (uz obaveznu saglasnost vlasnika susjedne parcele), a koji ispunjavaju uslove za parkiranje i u postojećem gabaritu nisu prešli regulacionu liniju prema saobraćajnici.

Planom se zadržavaju oni postojeći objekti koji su dobrog boniteta, uz dozvoljene intervencije u vidu dogradnje i nadziđivanja do maksimalnih dozvoljenih parametara, odnosno rekonstrukcije ili sanacije, ukoliko ne zadovoljavaju osnovne tehničke propise (statika, geomehanika kvalitet izgradnje). Uslovi za intervencije na postojećim objektima su sljedeći:

- sve postojeće porodične objekte je moguće nadzidati do limitirane visine za nove objekte ukoliko to dozvoljavaju statički uslovi i ukoliko su urbanistički parametri usklađeni sa Planom definisanim parametrima za ovu zonu,
- krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama na nagibom krova,
- dogradnja objekata je moguća samo do naznačene građevinske linije,
- predviđa se mogućnost prenamjene pomoćnih prostorija, dijelova stambenih prostorija ili cijelih objekata u djelatnosti koje neće biti u sukobu sa stanovanjem i na taj način umanjiti kvalitet životne sredine,
- preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku,
- ukoliko nije moguće smjestiti garažni prostor u okviru gabarita postojećeg objekta, a u tu svrhu dozvoljena je izgradnja aneksa - garaže u skladu sa uslovima iz ovog plana,
- podrumski prostor koristiti samo za pomoćne namjene (garaže, ostave, radionice, grijanje),
- promjenu namjene postojećih objekata je moguće izvesti uz prethodnu konsultaciju svih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora i ispunjenje svih komunalnih uslova,
- materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl.
- planirati energetske efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno, a pri uređenju prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

Rušenje postojećih objekata

Rušenje objekata treba izvoditi u skladu sa Elabortom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a uz prethodnu prijavu radova na uklanjanje postojećih objekata nadležnoj inspekciji.



7 **PLANIRANO STANJE**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Centralne djelatnosti (CD) – komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje.

Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove.

Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitnes dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takođe stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih i stanice za snabdijevanje gorivom (uz obavezu dobijanja uslova i saglasnosti u skladu sa Zakonom).

Ukoliko parcela – lokacija obuhvata dvije različite namjene, parametri se određuju na osnovu pretežne namjene (koja zauzima 51% parcele - lokacije i više).

Površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti

U okviru zona centralnih djelatnosti planirani su oni sportski sadržaji koji mogu da se usklade sa urbanističkim parametrima za ovu zonu, koji uslovljavaju veće gustine izgradnje, pa sve sadržaje treba planirati u objektima koji mogu biti manje sale za različite sportske aktivnosti, teretane, fitnes centri, kuglane, sa svlačionicama, mokrim čvorom, ostavama i manjim ugostiteljskim sadržajima, isključivo u funkciji sportskih sadržaja. Kod planiranja sadržaja sporta i rekreacije predvidjeti urbanističke parametre i pravila gradnje u skladu sa zonom u kojoj se nalaze.

Ukoliko se u okviru ove zone, na pojedinim urbanističkim parcelema/lokacijama planira uređenje površina i izgradnja objekata namjenjenih malim sportovima, parametre uskladiti sa sljedećim uslovima:

- indeks izgrađenosti na parceli: maks. 1,0
- indeks zauzetosti parcele: maks. 0,5,
- spratnost objekata do P+2,
- najmanja širina fronta građevinske parcele – 15,0m,
- najmanji procenat ozelenjenih površina na parceli bez parkinga 20%,
- visina objekta 12,0m,
- najmanja udaljenost građevinske od regulacione linije 5,0m,
- najmanja udaljenost objekta od granice parcele – 1/2 visine objekta, (važi i za montažne objekte – balone),
- objekat se može graditi na granici parcele uz obaveznu saglasnost susjeda (vlasnika parcele na čijoj granici se gradi),
- parkiranje isključivo u okviru parcele – 1PM/10 sedišta (posetilaca) i za zaposlene 1PM/50,0m² poslovnog prostora,
- otvoreni tereni se ne uzimaju u obzir pri obračunu zauzetosti urbanističke parcele.

Dominantna namjena prostora

Planirane namjene površina su prikazane na grafičkom prilogu broj 2 "PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA" predstavljaju preovlađujuću namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 50% površine urbanističkog bloka u kome je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumjeva i druge kompatibilne namjene, prema tabeli kompatibilnosti odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela u okviru bloka namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Kompatibilnost namjena (x)

Namjene	Kompatibilne namjene						
	Stanovanj e	Proizvodne djelatnosti	Centralne djelatnosti	Školstvo, zdravstvo , kultura	Sport i rekreac ija	Zelene površin e	Saobraćajn e površine i kompleksi
Stanovanje		x	x	x	x	x	
Proizvodne djelatnosti	x		x	x	x	x	x
Centralne djelatnost	x	x		x	x	x	x
Školstvo, zdravstvo, kultura	x		x		x	x	
Sport i rekreacija	x	x	x	x		x	
Zelene površine	x	x		x			
Saobraćajn e površine i kompleksi		x	x		x	x	

Napomena: Shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnju objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14). U tom slučaju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

7.2. Pravila parcelacije

U grafičkom prilogu »Plan parcelacije«, prikazane su granice urbanističkih blokova, definisane koordinatama prelomnih tačaka, datim u prilogu.

Opšta pravila za parcelaciju u okviru urbanističkih blokova:

- Urbanistička parcela je dio prostora koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, ili njihovih dijelova i koju zadovoljava uslove za izgradnju propisane ovim planom.
- Urbanističku parcelu formirati na osnovu smjernica utvrđenih ovim planom, za predmetnu zonu, odnosno namjenu.
- Minimalna površina urbanističke parcele (lokacije) iznosi 400,0m².
- Katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma mogu biti urbanističke parcele i mogu se koristiti za izgradnju pod posebno definisanim parametrima za svaku pojedinačnu namjenu, uz preporuku da se objedine sa susjednim parcelama.
- Površina novoformirane urbanističke parcele ne može biti manja od planom zadate za određenu namjenu, odnosno zonu u kojoj se nalazi.
- Dozvoljeno je ukupnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela, ili podjela velikih parcela na manje urbanističke parcele, u skladu sa uslovima iz ovog plana koji se odnose na najmanju površinu parcele.

- Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini urbanističke parcele.
- Podjelom postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela, pod uslovom da površina urbanističke parcele ne bude manja od Planom dozvoljenog minimuma za svaku pojedinačnu namjenu.
- Urbanistička parcela (lokacija) za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz Plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400m², nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Svaka urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- U okviru urbanističkih blokova gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa urbanističkim parcelama (lokacijama), parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem.

Planom je obezbijeđena mogućnost za etapnu realizaciju u okviru pojedinih urbanističkih cjelina.

Napomena: Urbanističke parcele prikazane u ovom planu odgovaraju katastarskim parcelama. Na svim grafičkim priložima su prikazane postojeće granice katastarskih parcela koje se zadržavaju i u skladu sa Planom mogu biti definisane kao urbanističke parcele. Prikazane su takođe i granice katastarskih parcela i inicijative građana (date u posebnom grafičkom prilogu), na osnovu dostavljenih katastarsko geodetskih podloga - kopija plana pojedinih parcela (inicijative građana i primjedbe u toku Javne rasprave), a koje se mogu tretirati kao urbanističke, u skladu sa uslovima iz ovog plana.

NAPOMENA:

Ukoliko je površina parcele manja od zadate Planom (400,0m²), moguća je izgradnja objekata u skladu sa sljedećim parametrima:

- indeks izgrađenosti do 1,2, ✓
- indeks zauzetosti do 0,4, ✓
- najveća spratnost P+2+Pk. ✓

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«, a koji čine sastavni dio ovih uslova.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele).

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge

	namjene. Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano uzidane, odnosno dvojne objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine. Dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele. Udaljenost objekata od bočnih granica parcele: - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0m; - 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,0m. Navedena udaljenost se odnosi na objekte na malim parcelama i u zonama guste izgradnje na kojima su mogućnosti veoma ograničene. Izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Dvorišni traktovi (objekti građeni po dubini parcele) mogu se graditi kao jednostrano uzidani - dvojni objekti ili dvojno uzidani - u nizu. Isti ne moraju biti dvojno uzidani, pri čemu je udaljenost od druge bočne granice parcele najmanje 2.5m. Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od granice parcele najmanje $\frac{1}{4}$ visine stambenog objekta, odnosno $\frac{1}{2}$ visine objekta druge namjene (poslovanje, proizvodnja, sport). U stambenim zonama, kod objekata drugih namjena koji imaju veće visine (proizvodni objekti, magacini, balon sale) udaljenost ovih objekata ne sme biti manja od $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta. Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze se na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše: - transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m - platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m - konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade. Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45 stepeni od najbližeg otvora na susjednom objektu.
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 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14). Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijedenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim 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. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikroregonizacijom terena za GUP Bara".

	Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrojejonizacije izdvojeno na području DUP-a više seizmičkih podzona u okviru IX-og stepena seizmičkog intenziteta MCS skale sa koeficijentima seizmičnosti $k_s=0,10$ do $k_s=0,14$. Na karti podobnosti terena za urbanizaciju u okviru područja DUP-a izdvojene su 3 osnovne kategorije (II, III i IV) i 5 podkategorija terena po podobnosti za urbanizaciju prema geološkim i seizmološkim kriterijumima. Legenda karte sadrži objašnjenja i kratak opis kategorija i podkategorija. <u>Terene svrstani u drugu kategoriju (II)</u> su tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja i gde treba računati na manje prethodne intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 0-5-10° stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i retkim pojavama nestabilnosti, nosivost 120-200 kPa, dubina do nivoa podzemne vode 1,5 - 4 m a u Polju i do 10m, koeficijent seizmičnosti pod 0,14. <u>Terene svrstani u treću kategoriju (III)</u> obuhvataju terene na kojima je urbanizacija moguća ali uz znatna ograničenja i veće intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 10-30°, uslovno stabilni tereni sa češćim manjim i redjim većim pojavama nestabilnosti (nestabilni tereni), nosivost 70-120 kPa i koeficijent seizmičnosti 0,14. <u>Terene svrstani u četvrtu kategoriju (IV)</u> obuhvataju terene nepovoljne za urbanizaciju. Ovo su tereni korita Rikavca (podkategorija IVc) u istočnom djelu područja (nagib padina preko 30°, nestabilnost terena - izrazito nestabilni, nestabilnost u seizmičkim uslovima, slaba nosivost - ispod 70 kPa i mala dubina do podzemne vode - u nivou terena i ispod 1,5 m. Ovo su izrazito nepogodni tereni za urbanizaciju gde su glavni otežavajući faktori: izrazita nestabilnost, velike strmine, visoka seizmičnost, izrazita erozija.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 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 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije. Pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Dati prednost autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji pri izboru hortikulturnog rješenja. Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore. Procjenat ozelenjenih površina na parceli do 20%. Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se -ogrđuje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	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 neovlaštenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlaštenih 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
	Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli.
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
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa 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 uslova.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<u>Elektroenergetska infrastruktura:</u> Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to: • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;

	• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV. Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG. Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, ukoliko ne postoji mogućnost priključenja (zbog nedostatka iste), a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata. Kao pivoemeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i ekološki bioprečištač odgovarajućih kapaciteta, shodno sledećim uslovima: 1. Otpadne vode iz objekta, potrebno je tretirati ekološkim bioprečištačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izveštaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08 i 9/10); Proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Kolski pristup unutar blokova će se rješavati preko kolskih pristupa i/ili internim blokovskim saobraćajnicama, pri čemu je potreban dogovor vlasnika parcela i izrada projekta parcelacije. Minimalna širina kolskog prilaza mora iznositi 3,5m, imajući u vidu uslove protivpožarne zaštite. Priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. Priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica (prikazano na grafičkom prilogu). Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije obezbeđen pristup iz zaleđa. Definisani priključci na ove saobraćajnice se ostvaruju preko raskrsnica u nivou, uz primenu minimalnog radijusa krivina od 7,0 m. Priključni putevi moraju imati savremeni kolovozni zastor. Saobraćajnice koje su planirane GUP-om , imaju širinu vozne trake između 3,0 - 3,5m sa obostranim trotoarima čija širina varira od 1,5-3,0m. Samo pristupne ulice do pojedinih urbanističkih parcela imaju širinu trake od 2,75m po smeru sa jednostranim /dvostranim trotoarima širine 1,5m, dok su samo prilazi dati u širini od 3,5m. U funkcionalnom smislu, pored prikazanih planiranih internih kolskih saobraćajnica i pristupa, moguće je koristiti i postojeće prilaze prema katastarskom planu. Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi

Uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera

Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 051/19 od 17.12.2019), investitor stambenog, poslovnog i stambeno-poslovnog objekta preko 1.000m² korisne površine dužan je da u okviru svoje urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog otpada.

Investitor nije dužan da postupi u skladu sa predhodnim stavom ukoliko se utvrdi da specijalno vozilo za pražnjenje podzemnih ili polupodzemnih kontejnera ne može da pristupi lokaciji objekta usljed saobraćajnih ili drugih razloga.

Predmetno oslobađanje utvrđuje se posebnim rješenjem organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove po prethodno pribavljenom mišljenju d.o.o.

"Komunalne djelatnosti" Bar.

Investitor je dužan da obezbjedi nesmetan pristup vozilima d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar u cilju pražnjenja polupodzemnih kontejnera.

Shodno navedenom, u narednoj tabeli dati su uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera.

Broj stambenih / poslovnih jedinica	Kriterijum	Kapacitet (m ³)	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi - ukupno (m ³)	Kapacitet za mokru frakciju (m ³)	Kapacitet za suhu frakciju (m ³)
do 30	0.11	3.30	3	Podijeljeno na suhu i mokru frakciju	
31	0.11	3.41	5	2.5	2.5
50	0.11	5.50			
51	0.11	5.61	6	3	3
60	0.11	6.60			
61	0.11	6.71	10	5	5
90	0.11	9.90			
91	0.11	10.01	12	6	6
110	0.11	12.10			
111	0.11	12.21	15	7.5	7.5
140	0.11	15.40			
Preko 140	0.11	15.51	18	9	9

Kapacitet posuda za objekte kolektivnog tipa stanovanja i poslovanje utvrđen je po kriterijumu da je na 10 stambenih/ poslovnih jedinica neophodan kapacitet od približno 1,1 m³.

Investitor je dužan da prije ugradnje pribavi saglasnost od d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar o potrebnom broju, vrsti i mjestu za postavljanje posuda.

Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada:

- zapremine 1,3 m³,
- zapremine 3 m³ i
- zapremine 5 m³.

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

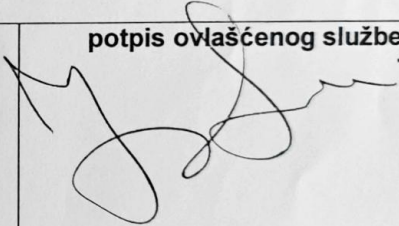
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju

	način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; • 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), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi. Obaveza je investitora da poštuje propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore" broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. U tom smislu posebno ističemo članove 43 i 44 citiranog Zakona o elektronskim komunikacijama. Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/. Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture, koje je potrebno zaštititi, mogu se naći na internet stranici Agencije i preko portala http://geoportal.ekip.me/, preko kojeg sve zainteresovane strane mogu da zatraže i otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Uputstvo za registraciju korisnika je dato na navedenom linku.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA 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. Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, UB 3, Zona »CD«
Površina urbanističke parcele	/
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5% (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti”. Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planom je definisana najveća dozvoljena zauzetost urbanističke parcele odnosno lokacije.
Maksimalni indeks izgrađenosti	2,5 (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti”. Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima.
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom svih planskim dokumentom utvrđenih pravila (građevinske linije, maksimalna visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti), u svakom pojedinačnom slučaju a na osnovu kapaciteta lokacije. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina

		ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Planom je definisana najveća dozvoljena izgrađenost urbanističke parcele odnosno lokacije.
	Maksimalna spratnost objekata	Šest nadzemnih etaža (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti”. Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje). Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parceli odnosno lokaciji.
	Maksimalna visinska kota objekta	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički parametri za „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti”. Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima. Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od one koja je zadata za određenu zonu. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta. Ulaze u prizemlja novoplaniranih objekata sa djelatnostima u prizemlju projektovati na nivou kote trotoara odnosno najviše 0,20m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su

	odgovarajući urbanistički parametri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti”. Broj parking mjesta obezbjediti u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5): - 15 PM/1.000m² površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM), - 30 PM/1.000m² površine trgovine - (lokalni uslovi 5-20PM), - 60 PM/1.000m² površine restorana - (lokalni uslovi 20-100PM), - 8 PM /1.000m² stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM), - 15 PM/1.000m² površine hotela (objekata za smještaj) - (lokalni uslovi 10-20PM), - 12PM/100 posjetilaca za sportske dvorane Preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku. Garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima. Materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala. Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. Krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju

		energije (»Službeni list CG«, br. 57/14, 03/15) Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalna savjetnica I, Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
24		potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi JP »Vodovod i kanalizacija« - Bar - Saobraćajno - tehnički uslovi Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	<u>Napomena:</u> U predmetnom zahtjevu nije precizirana površina i namjena objekta. Ukoliko planirani objekat, u odnosu na svoju namjenu i bruto građevničku površinu, spada u poslove iz nadležnosti Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (složeni inženjerski objekti, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hoteli, turistička naselja sa najmanje četiri ili pet zvjezdica i turističke rizorte, objekte za koje se obavezno raspisuje javni konkurs za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, trg, skver, šetalište i gradski park), iz člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), izdavanje UTU je iz nadležnosti citiranog Ministarstva.



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- 292/1

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

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- o 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.
- o 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.
- o U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manualnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- o Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidjeti ugradnja kontrolnih vodomjere 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.
- o 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.
- o Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidjeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka

- je $\varnothing 100\text{mm}$, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila ulične cijevi na koju se planira priključenje.
- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforских uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika $\varnothing 200\text{ mm}$ i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od $\varnothing 200\text{mm}$ voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
 - Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog $\varnothing 250\text{ mm}$. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od $\varnothing 250\text{ mm}$ potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je $\varnothing 160\text{mm}$.
- 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 predvidijeti 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 predvidijeti 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 predvidijeti 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 50m^2 .
- 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 kanalizacionu 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.

21 Tehnički direktor,
Alvin Tombarević

[Signature]



Izvršni direktor,
Zoran Pajević

[Signature]



Crna Gora
OPŠTINA BAR

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Broj: 07-014/23-481/3
Bar, 25.07.2023.godine

IZVOD IZ DUP-a »POLJE - ZALJEVO«

ZA URBANISTIČKU PARCELU U OKVIRU URBANISTIČKOG BLOKA BROJ »3«, U ZONI »CD«



Ovjerava:
Samostalna savjetnica I,

Arh. Sabaheta Divanović, dipl. ing.

LEGENDA



	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	SAOBRAĆAJNICA
	VODOTOK

CRNA GORA

OPŠTINA BAR



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

D1

KATASTARSKO
TOPOGRAFSKA
PODLOGA SA GRANICOM
PLANA

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.

Razmjera:

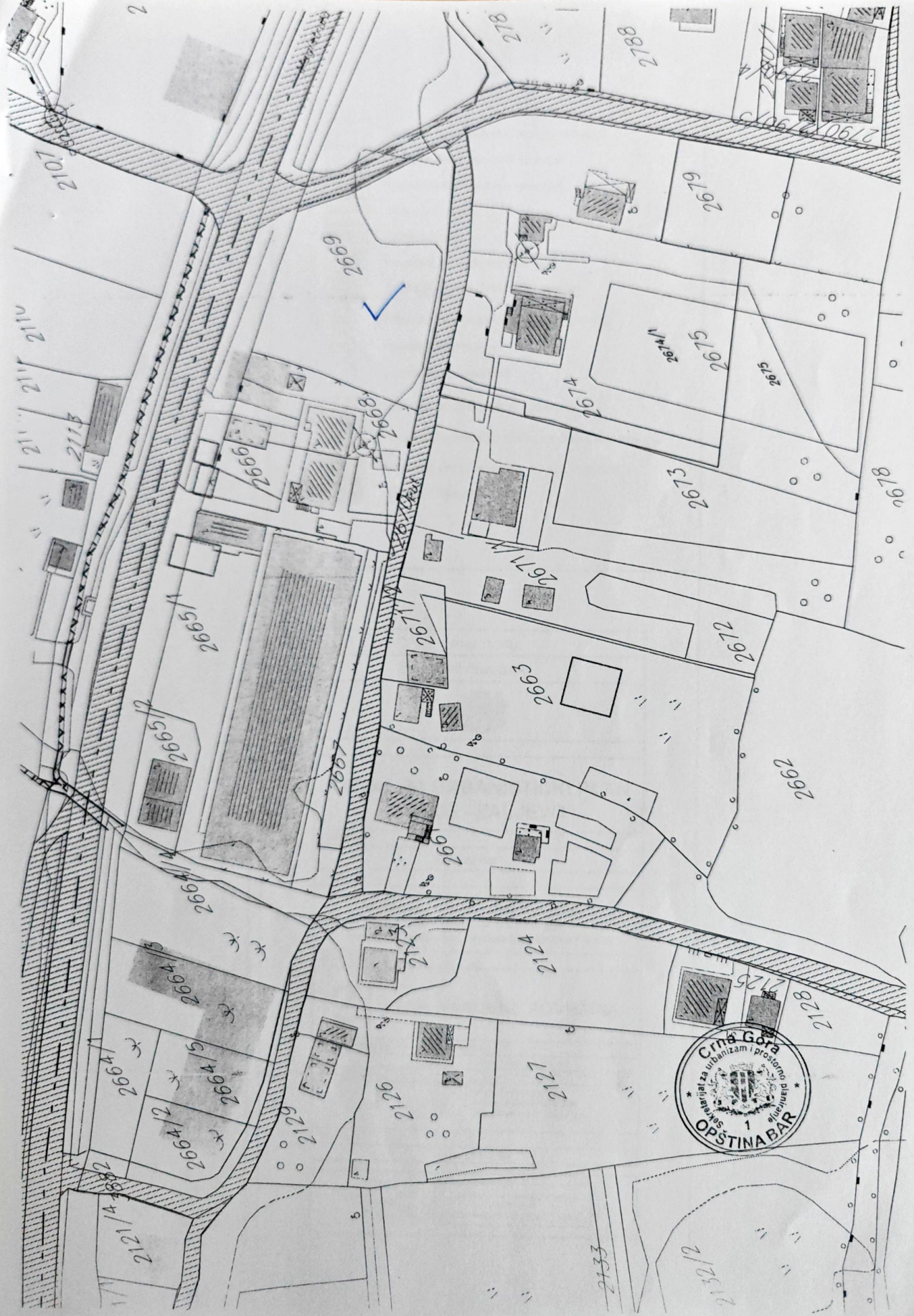
1 : 1000

avgust, 2012. godine



Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT





	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
	GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	GRANICA BLOKA
	OZNAKA BLOKA
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA SPORT
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	SAOBRAĆAJNICE - PRVA FAZA PO GUP - BAR 2020.
	VODENE POVRŠINE

CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafčki prilog:	
2	PLAN NAMJENE POVRŠINA
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Vesna Limić, dipl.inž.arh. Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh. Milica Maksimović, dipl.inž.arh.	
Razmjera	1 : 1000
avgust, 2012. godine	
	Jugurus Mont d.o.o. za urbanizam i stanovanje JUGURUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



Ulcinj

CD





	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	OZNAKA BLOKA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	OSOVINA KOLSKIH SAOBRAĆAJNICA

CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafički prilog	
3	PLAN PARCELACIJE javnih površina
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Vesna Limić, dipl.inž. arh. Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh. Milica Maksimović, dipl.inž.arh. Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.	
Razmjera	1 : 1000
avgust, 2012. godine	
	Jugoslavinski institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT





	GRANIČA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
	GRANIČA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANIČA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	OZNAKA BLOKA
	REGULACIONA LINIJA
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA u skladu sa planiranom namjenom
	GEOLOŠKA REJONIZACIJA

CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafički prilog:	
4-1	PLAN REGULACIJE
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Vesna Limić, dipl.inž.arh. Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh. Milica Maksimović, dipl.inž.arh. Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.	
Razmjera:	1 : 1000
avgust. 2012. godine	
	Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



KOORDINATE TAČKA REGULACIONIH LINIJA		
tačka	X	Y
61	6593413.88	4660788.10
62	6593414.89	4660789.21
63	6593424.05	4660792.69
64	6593424.53	4660797.05
65	6593427.19	4660811.55
66	6593428.22	4660815.51
67	6593428.65	4660818.66
68	6593427.16	4660820.39
69	6593422.90	4660826.16
70	6593409.65	4660842.98





CD

P+5

P+5



313 314 315 316 317
318 319 320 321 322
323 324 325 326 327
328 329 330 331 332
333 334 335 336 337
338 339 340 341 342
343 344 345 346 347
348 349 350 351 352
353 354 355 356 357
358 359 360 361 362
363 364 365 366 367
368 369 370 371 372
373 374 375 376 377
378 379 380 381 382
383 384 385 386 387
388 389 390 391 392
393 394 395 396 397
398 399 400 401 402
403 404 405 406 407
408 409 410 411 412
413 414 415 416 417
418 419 420 421 422
423 424 425 426 427
428 429 430 431 432
433 434 435 436 437
438 439 440 441 442
443 444 445 446 447
448 449 450 451 452
453 454 455 456 457
458 459 460 461 462
463 464 465 466 467
468 469 470 471 472
473 474 475 476 477
478 479 480 481 482
483 484 485 486 487
488 489 490 491 492
493 494 495 496 497
498 499 500 501 502
503 504 505 506 507
508 509 510 511 512
513 514 515 516 517
518 519 520 521 522
523 524 525 526 527
528 529 530 531 532
533 534 535 536 537
538 539 540 541 542
543 544 545 546 547
548 549 550 551 552
553 554 555 556 557
558 559 560 561 562
563 564 565 566 567
568 569 570 571 572
573 574 575 576 577
578 579 580 581 582
583 584 585 586 587
588 589 590 591 592
593 594 595 596 597
598 599 600 601 602
603 604 605 606 607
608 609 610 611 612
613 614 615 616 617
618 619 620 621 622
623 624 625 626 627
628 629 630 631 632
633 634 635 636 637
638 639 640 641 642
643 644 645 646 647
648 649 650 651 652
653 654 655 656 657
658 659 660 661 662
663 664 665 666 667
668 669 670 671 672
673 674 675 676 677
678 679 680 681 682
683 684 685 686 687
688 689 690 691 692
693 694 695 696 697
698 699 700 701 702
703 704 705 706 707
708 709 710 711 712
713 714 715 716 717
718 719 720 721 722
723 724 725 726 727
728 729 730 731 732
733 734 735 736 737
738 739 740 741 742
743 744 745 746 747
748 749 750 751 752
753 754 755 756 757
758 759 760 761 762
763 764 765 766 767
768 769 770 771 772
773 774 775 776 777
778 779 780 781 782
783 784 785 786 787
788 789 790 791 792
793 794 795 796 797
798 799 800 801 802
803 804 805 806 807
808 809 810 811 812
813 814 815 816 817
818 819 820 821 822
823 824 825 826 827
828 829 830 831 832
833 834 835 836 837
838 839 840 841 842
843 844 845 846 847
848 849 850 851 852
853 854 855 856 857
858 859 860 861 862
863 864 865 866 867
868 869 870 871 872
873 874 875 876 877
878 879 880 881 882
883 884 885 886 887
888 889 890 891 892
893 894 895 896 897
898 899 900 901 902
903 904 905 906 907
908 909 910 911 912
913 914 915 916 917
918 919 920 921 922
923 924 925 926 927
928 929 930 931 932
933 934 935 936 937
938 939 940 941 942
943 944 945 946 947
948 949 950 951 952
953 954 955 956 957
958 959 960 961 962
963 964 965 966 967
968 969 970 971 972
973 974 975 976 977
978 979 980 981 982
983 984 985 986 987
988 989 990 991 992
993 994 995 996 997
998 999 1000 1001 1002

	GRANIČA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
	GRANIČA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANIČA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	OZNAKA BLOKA

	GRAĐEVINSKA LINIJA NOVOPLANIRANIH OBJEKATA
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA u skladu sa planiranom namjenom
	GEOLOŠKA REJONIZACIJA

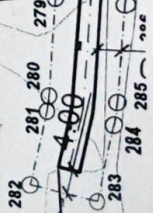
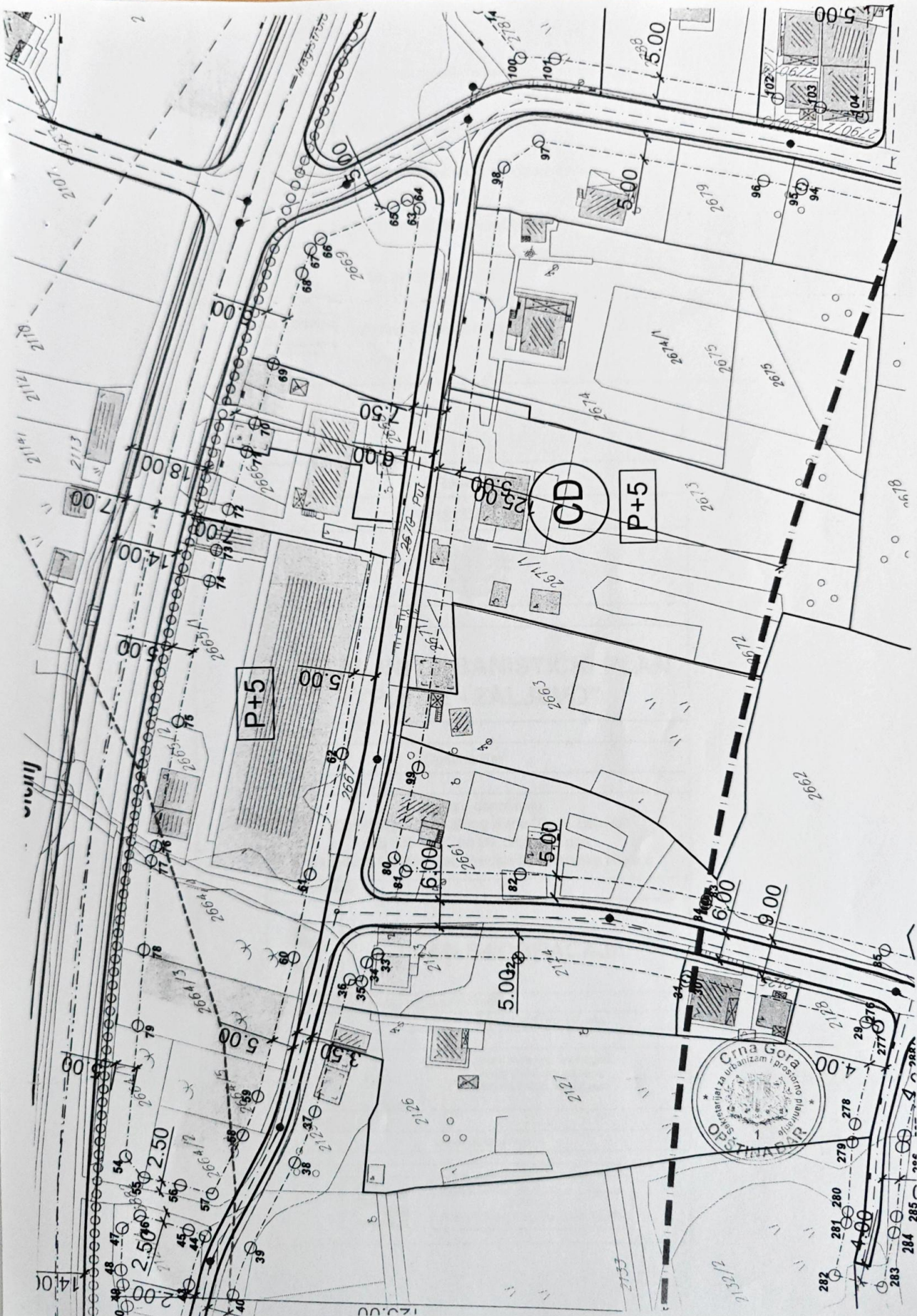
CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafički prilog:	
4-2	PLAN REGULACIJE SA KOORDINATAMA TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Vesna Limić, dipl.inž.arh. Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh. Milica Maksimović, dipl.inž.arh. Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.	
Razmjera:	1 : 1000
avgust, 2012. godine	
	Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

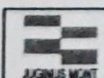
tačka	X	Y
62	6593323.98	4660876.36
63	6593416.04	4660792.90
64	6593419.17	4660794.09
65	6593419.56	4660797.60
66	6593423.02	4660815.25
67	6593422.40	4660818.41
68	6593418.97	4660823.07
69	6593405.72	4660839.89



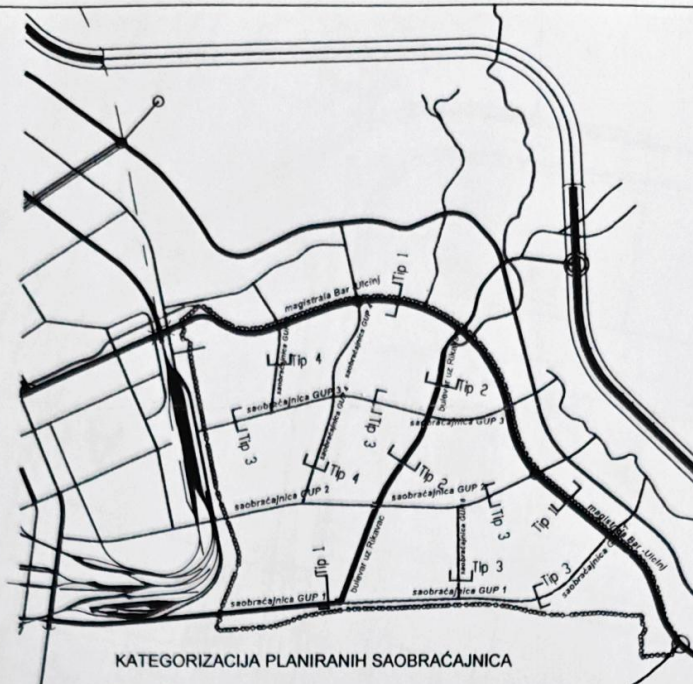


LEGENDA

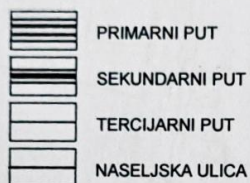
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
	POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNICE
	PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE PO GUP-u
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	TEME SAOBRAĆAJNICE
	INTERNE SAOBRAĆAJNICE

CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafički prilog:	
5	PLAN SAOBRAĆAJA
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Ivana Marković, dipl.inž.građ. Nikola Ristić, dipl.inž.sacib. Mirjana Pantić, dipl.inž.sacib.	
Razmjera:	1 : 1000
avgust, 2012. godine	
 JUGINUS MONT Jugoslovenski institut za urbanizam i planiranje JUGINUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT	



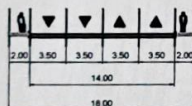


KATEGORIZACIJA PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA



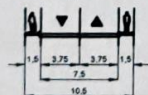
PROFILI PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA

Tip 1



PRESJEK A__A

Tip 2



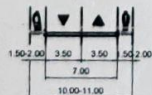
PRESJEK B__B

Tip 3



PRESJEK C__C

Tip 2



PRESJEK D__D

Tip 4



PRESJEK E__E

Tip 5



PRESJEK F__F





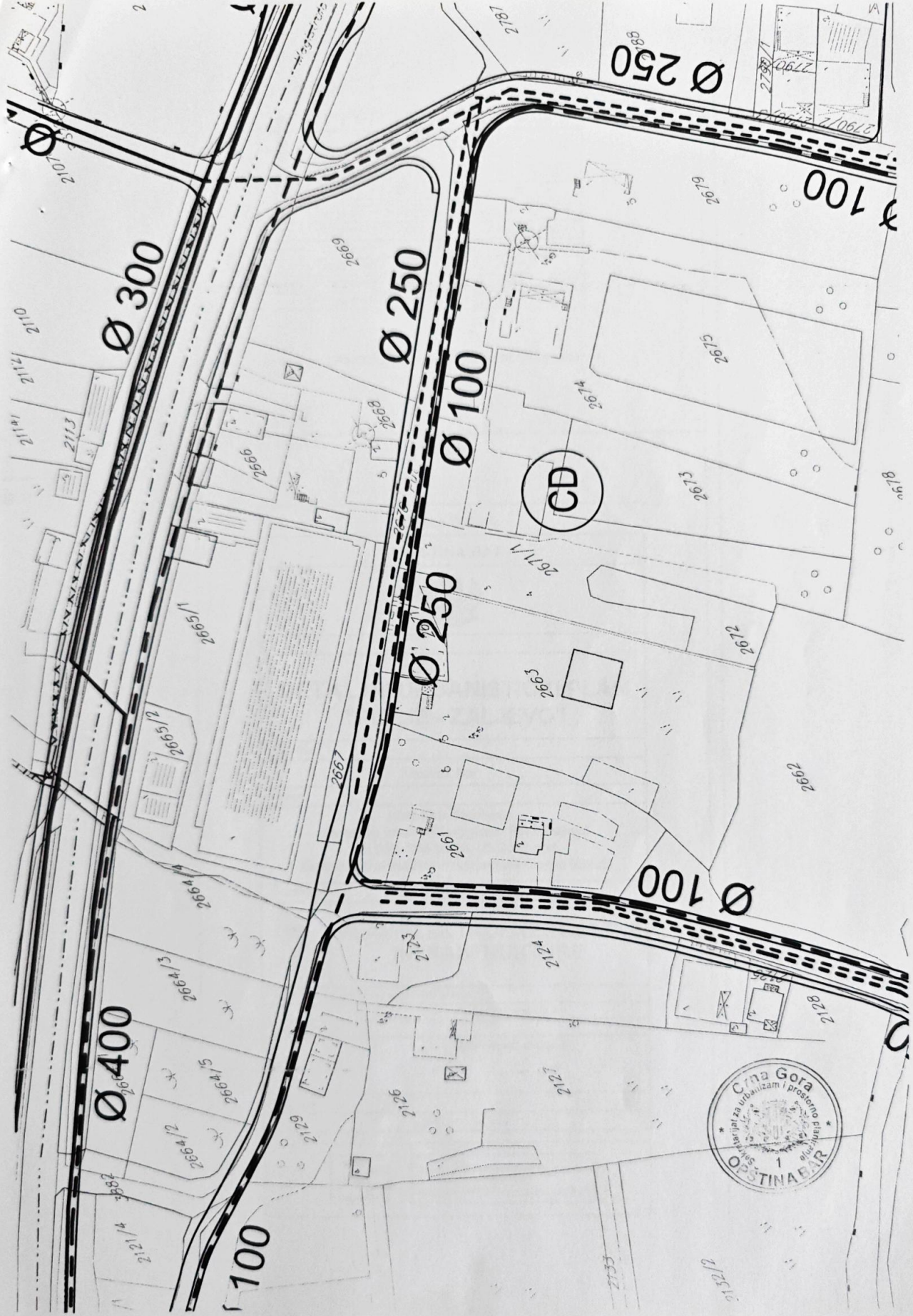
ul. - ulcinj



	Postojeća vodovodna mreža - zadržava se:
	Regionalni vodovod crnogorsko primorje:
	Planirana vodovodna mreža
	Postojeći fekalni kolektor
	Planirana mreža fekalne kanalizacije
	Planirana mreža atmosferske kanalizacije
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafički prilog:	
6	PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Vojo Rajković, dipl. inž. građ.	
Razmjera:	1 : 1000
avgust, 2012. godine	
	Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT





Legenda:

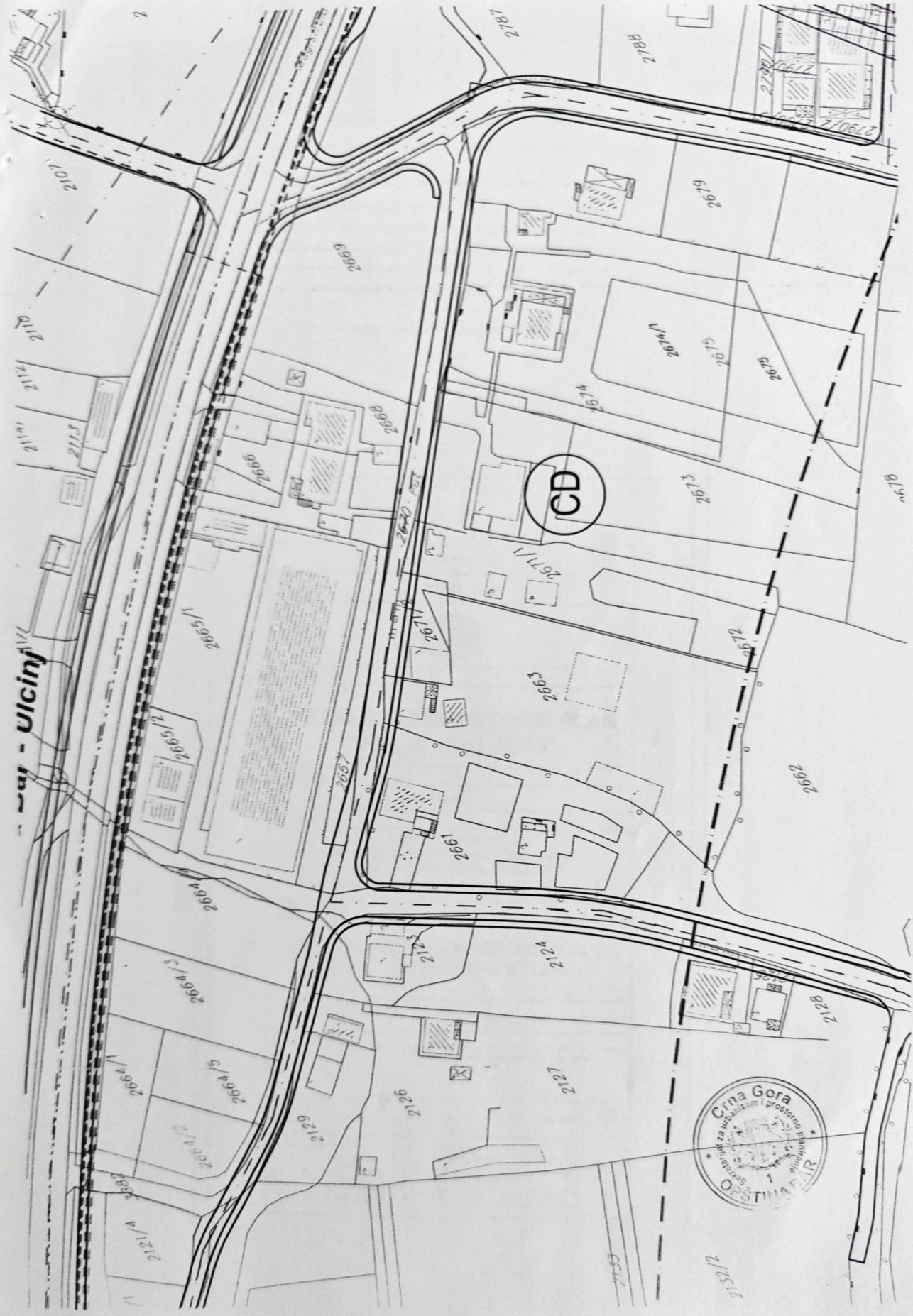
	TS 35/10 kV, 2x8 MVA, nova
	TS 10/0, 4 kV, postojeća
	TS 10/0, 4 kV, zadržava se
	TS 10/0, 4 kV, 630 kVA, nova
	Urbanističke parcele za TS
	Koridor nadzemnog voda 10 kV
	Nadzemni vod 10 kV, postojeći
	Podzemni vod 35 kV, novi
	Podzemni vod 10 kV, novi
	Podzemni vod 10 kV, postojeći
	Podzemni vod 10 kV, ukidanje

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafički prilog:	
7	PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Blažo Orlandić, dipl. inž. el.	
Razmjera:	1 : 1000
avgust. 2012. godine	
	Jugoslavenski institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



ulica - ulicinj



	POSTOJEĆI TELEFONSKI KABL POLOŽEN U ZEMLJU
	POSTOJEĆA TT KANALIZACIJA (4x110) SA TT OKNOM broj
	POSTOJEĆA TEL. KOMUTACIJA ("CENTRALA")
	POSTOJEĆI OPTIČKI KABL
	PLANIRANA TEL. KOMUTACIJA ("CENTRALA")
	PLANIRANA TT KANALIZACIJA SA TT OKNOM (4x110)
	PLANIRANA TT KANALIZACIJA SA TT OKNOM (2X 110)
	PLANIRANI OPTIČKI KABL
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

CRNA GORA	
OPŠTINA BAR	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"	
Naručilac:	
Opština Bar	
Osnov:	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo" broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god. Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić	
Grafički prilog:	
8	PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	
Vesna Limić, dipl. inž. arh.	
Autori priloga:	
Radovan Jovanović, dipl. inž. telekom.	
Razmjera:	1 : 1000
avgust. 2012. godine	
	Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS DOO PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



ulica - ulica

37

38

39

IPS "CELUGA"

CD





GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

II Tereni, uz manja ograničenja, pogodni za urbanizaciju



IIa. Manja ograničenja, najpogodniji

IIb. Manja ograničenja, srednje pogodni

IIc. Manja ograničenja, najmanje pogodni

III Tereni, uz znatna ograničenja, mogući za urbanizaciju



IIIa. Znatna ograničenja, najpogodniji

IIIb. Znatna ograničenja, srednje pogodni

IIIc. Znatna ograničenja, najnepogodniji

IV Tereni nepogodni za urbanizaciju



IVa. Nepogodni

IVb. Nepogodni, vrlo

IVc. Nepogodni, izrazito

CRNA GORA

OPŠTINA BAR



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju

Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"

broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.

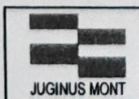
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

D7

**PREGLEDNA KARTA
PODOBNOSTI TERENA ZA
URBANIZACIJU**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer: Vesna Limić, dipl. inž. arh.

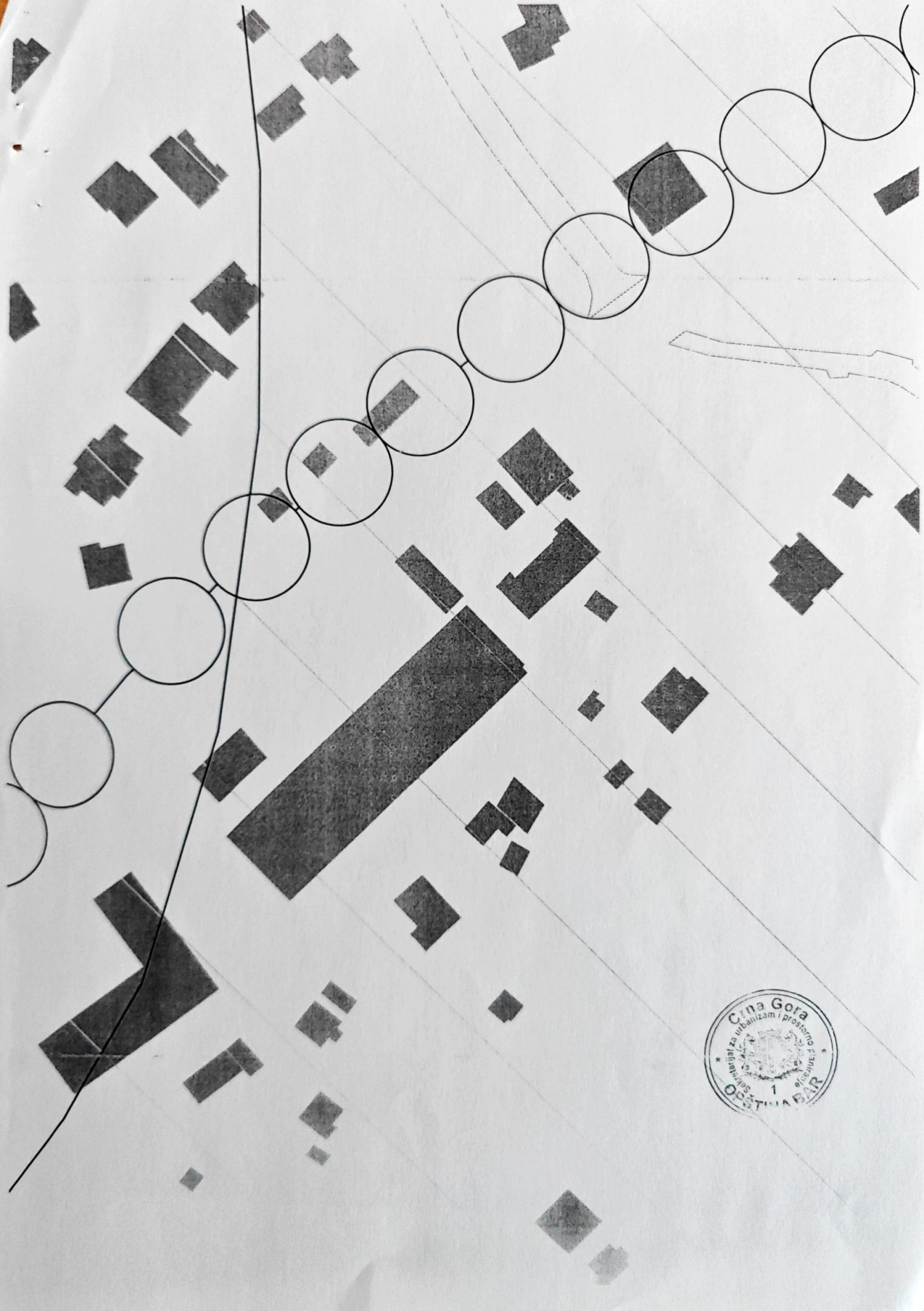


Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje

JUGINUS DOO

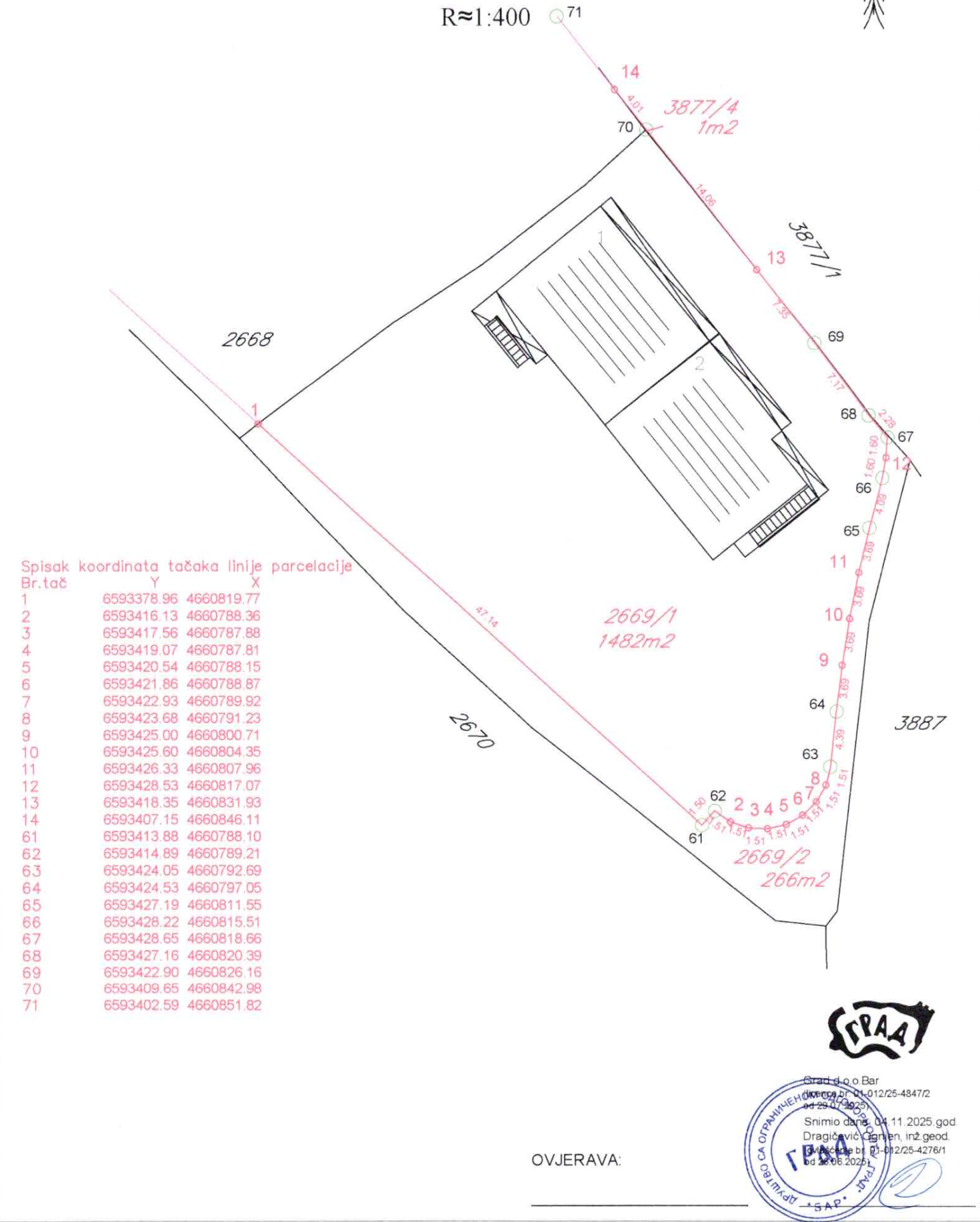
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT





CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica: Bar
Opština: Bar
Katastarska opština: Polje

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

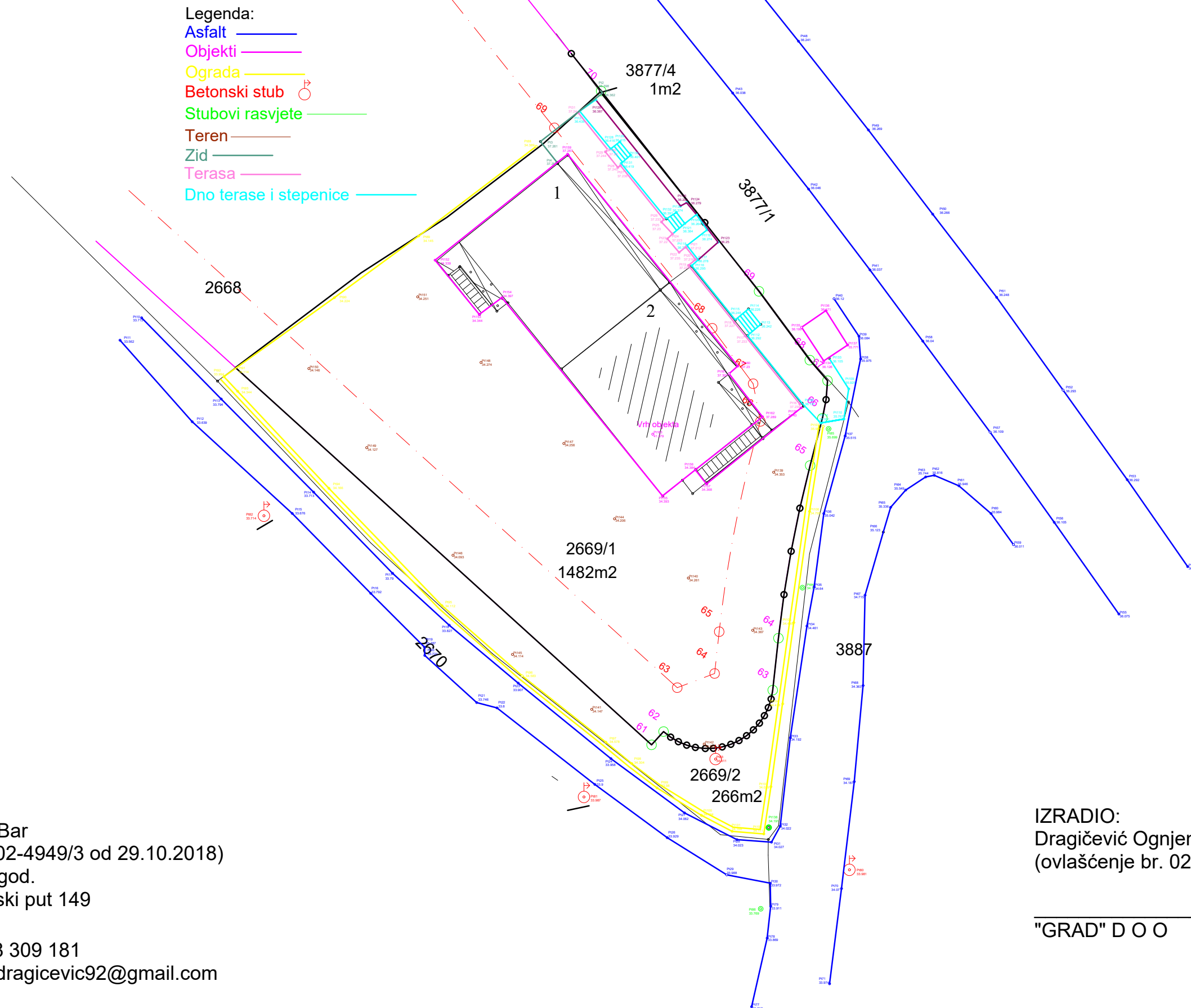


Spisak koordinata tačaka linije parcelacije

Br.tač	Y	X
1	6593378.96	4660819.77
2	6593416.13	4660788.36
3	6593417.56	4660787.88
4	6593419.07	4660787.81
5	6593420.54	4660788.15
6	6593421.86	4660788.87
7	6593422.93	4660789.92
8	6593423.68	4660791.23
9	6593425.00	4660800.71
10	6593425.60	4660804.35
11	6593426.33	4660807.96
12	6593428.53	4660817.07
13	6593418.35	4660831.93
14	6593407.15	4660846.11
61	6593413.88	4660788.10
62	6593414.89	4660789.21
63	6593424.05	4660792.69
64	6593424.53	4660797.05
65	6593427.19	4660811.55
66	6593428.22	4660815.51
67	6593428.65	4660818.66
68	6593427.16	4660820.39
69	6593422.90	4660826.16
70	6593409.65	4660842.98
71	6593402.59	4660851.82

PROJEKTANT: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE		 A2 STUDIO		INVESTITOR: Max Construction DOO Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl. inž. arh.					
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija		Razmjera:	
Saradnik/ci:		Prilog: Geodetska podloga		Br. priloga 1	
				Br. strane 4	
Datum izrade i M.P Decembar, 2025. god		Datum revizije i M.P ²⁹			

CRNA GORA
Opština Bar
KO Polje



tel: +382 68 309 181
mail: ognjendragicevic92@gmail.com

IZRADIO:
Dragičević Ognjen ing. geod.
(ovlašćenje br. 02-3148/1 od 19.07.2018)

"GRAD" D O O

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio” Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

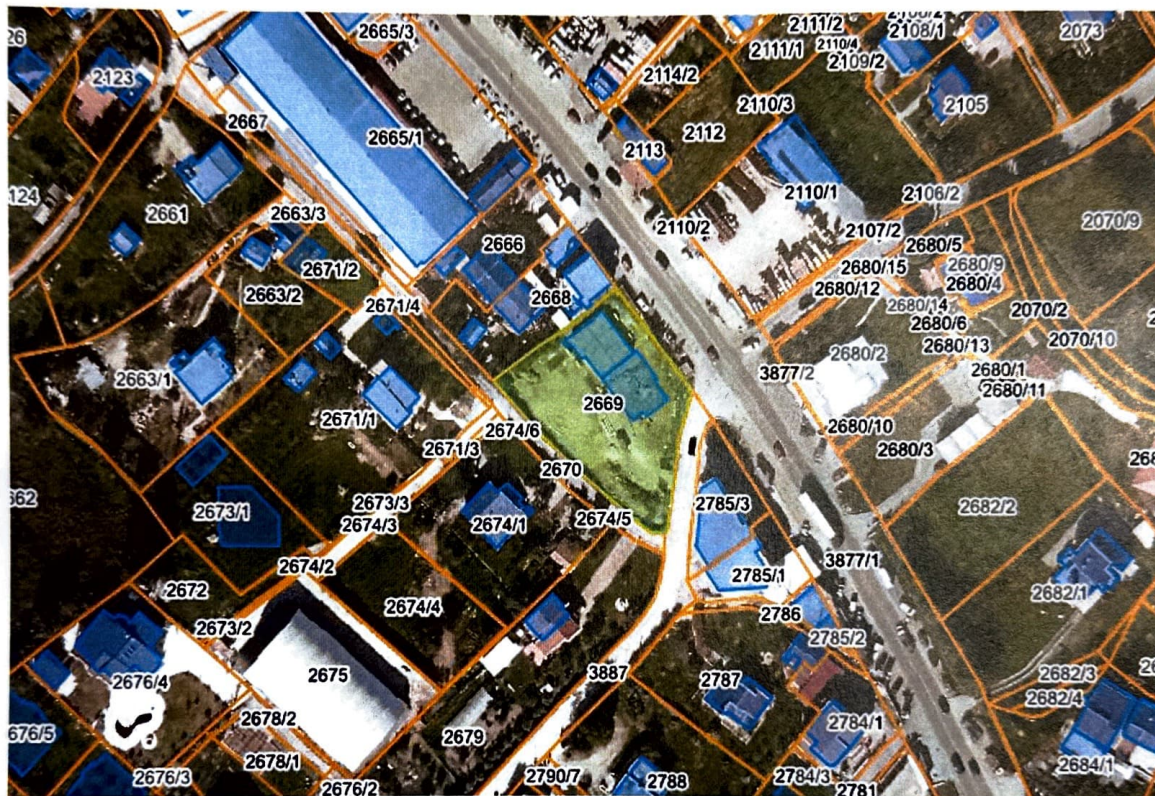
1.6.PROJEKTNII ZADATAK

BIJELO POLJE, Decembar, 2025. god

M.P.

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu idejnog rješenja mješovite namjene kolektivnog stambenog objekta za centralne funkcije, na urbanističkoj parceli, sa katastarskih parcela 2669, KO Polje, urbanističko područje CD, Opština Bar



Investitor: „MAX CONSTRUCTION“ D.O.O Ulcinj

Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja

Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

Površina lokacije: 1482 m²

1. UVOD

Tehnička dokumentacija je skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta. Tehnička dokumentacija se izrađuje u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima, kao i u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

Projektni zadatak predstavlja obavezan dio tehničke dokumentacije za građenje objekta. Projektnim zadatkom se, u skladu sa potrebama Investitora, Urbanističko tehničkim uslovima i važećim propisima, definišu cilj i svrha izrade predmetne tehničke dokumentacije; predmet tehničke dokumentacije, odnosno opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost gradnje i drugi podaci od značaja za izradu predmetne dokumentacije. Njime se definiše okvir u kojem se utvrđuje koncepcija, uslovi i na in građenja predmetnog objekta.

Projektnim zadatkom se definiše i vrsta, odnosno djelovi, tehničke dokumentacije koja će se izraditi za potrebe građenja predmetnog objekta.

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNICKE DOKUMENTACIJE

Tehnička dokumentacija za izgradnju predmetnog objekta se izrađuje kao:

1. Idejno rješenje

Idejnim rješenjem se, shodno važećim propisima, utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju predmetnog objekta, a naročito: uklapanje objekta u kontekst; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na infrastrukturu i uređenje lokacije na kojoj se objekat gradi.

Za predmetni objekat se radi idejno rješenje arhitektonskog projekta koje treba da sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi dobijanja saglasnosti državnog/ gradskog arhitekta na Idejno rješenje.

2. Glavni projekat

Glavnim projektom se, shodno važećim propisima, utvrđuju arhitektonsko-građevinske, tehnološke i eksploatatorske karakteristike predmetnog objekta sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta. Glavnim projektom se utvrđuje obim i struktura, odnosno predmjer svih radova na izgradnji predmetnog objekta i njihov predračun urađen na osnovu prosječnih jediničnih cijena svake pojedine pozicije radova koje važe u vrijeme izrade Glavnog projekta.

Glavnim projektom se razrađuje Idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost državnog arhitekta.

Za građenje predmetnog objekta se radi Glavni projekat sa sljedećim djelovima:

1. Arhitektonski projekat
2. Građevinski projekat
3. Elektrotehnički projekat
4. Projekat vodovoda i kanalizacije
5. Ostali projekti i elaborate

Napomena: Navedeni podaci o fazama glavnog projekta su informativnog karaktera, a njihova detaljna razrada biće data nakon usvajanja Idejnog rješenja.

3. PODLOGE ZA IZRADU TEHNICKE DOKUMENTACIJU

Podloge za izradu tehničke dokumentacije za građenje predmetnog objekta predstavljaju:

- Projektni zadatak
- Urbanističko - tehnički uslovi
- Geodetske podloge urađene od strane ovlašćene geodetske organizacije
- Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra - ukoliko je potrebno

4. PREDMET TEHNICKE DOKUMENTACIJE

4.1. OPSTI PODACI O OBJEKTU

4.1.1. Lokacija

Na predmetnoj parceli treba isprojektovati objekat poštujući odmak od linije putnog pojasa kao građevinsku liniju prema saobraćajnici i minimalni dozvoljeni razmak od susjednih parcela, a koristiti maksimalno dozvoljene urbanističke parametre. Po mogućnosti, sav parking organizovati u podzemnim etažama. Ako bude potrebno, dio parking mjesta se može javiti i u parteru.

Pješačke i kolske prilaze planirati u odnosu na planom predviđene kontaktne saobraćajnice, a unutar lokacije kretanje pješaka i automobila organizovati na najlogičniji način.

4.1.2. Urbanističko tehnički parametri

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim URBANISTICKO-TEHNICKIM USLOVIMA
- Parametrima određenim detaljnim urbanističkim planom
- Projektnim zadatkom
- Projektovanim konstruktivnim elementima
- Funkcionalnoj organizaciji objekta
- Povezanosti pješačkih i kolskih pristupa
- Odnosu novoprojektovanog objekta sa okruženjem, postojećim i novoplaniranim objektima

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetno područje definišu sljedeće uslove gradnje:

- **Namjena parcele:** Kolektivno stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija.

Projektom je predviđena izgradnja stambenog objekta čime su ispoštovani uslovi predviđeni UT uslovima.

- **Max. spratnost objekta:**

Projektom je planirana izgradnja objekata spratnosti P+5 (6 nadzemnih etaža).

- **Max. BRGP:**

Projektom je predviđena ukupna BRGP od 3705 m².

Obavezno pratiti smjernicu iz planskog dokumenta, kao i iz aktivnih pravnih normi i pravilnika o poštovanju min. udaljenosti od susjednih parcela, koja iznosi $H/4$, a i ne može biti manja od 5 metara. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na napsramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje. Ova udaljenost ne može biti manja od 3,00 m ako jedan od zidova objekata sadrži otvore za dnevno osvjetljenje. Pored navedenih uslova, višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje osoba sa posebnim potrebama, uz primjenu rampi, ili platformi za savlađivanje svih visinskih prepreka.

Na lokaciji treba obezbijediti nepohodan procenat zelenila kako je dato kroz planski dokument. Prema smjernicama iz GUP-a u okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti minimum 20% zelenih površina.

Lokacija mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Saobraćaj u mirovanju je formiran na slobodnim otvorenim prostorima ili u podrumskim prostorima.

4.1.3. Namjena objekta

Na predmetnoj lokaciji je potrebno planirati objekat Kolektivnog stanovanja sa mješovitom namjenom centralnih funkcija. Objekat podijeliti na podzemni garažni dio, prizemni stambeno-poslovni i spratni stambeni dio.

U garažnom dijelu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, prateći UT uslove, i

dovoljan broj parking mjesta za osobe sa ograničenom pokretljivošću.

Stambeni dio organizovati kroz stambene jedinice različitih tipologija, i to jednosobne, dvosobne, trosobne.

Klimatizacija, hlađenje i grijanje će se obezbijediti klima uređajima, pa je potrebno predvidjeti njihove pozicije na fasadi, što bolje uklopljene i skrivene, a dostupne za servisiranje.

4.1.4. Osnovni zahtjevi za objekat

Projekat planiranog objekta, odnosno primijenjena tehnička i tehnološka rješenja i građevinski proizvodi koji se ugrađuju, moraju obezbijediti ispunjavanje osnovnih zahtjeva za objekat.

Osnovni zahtjevi za objekat su zahtjevi koje objekat mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog dijela.

Shodno važećim propisima, osnovni zahtjevi za objekat su:

- 1) mehanička otpornost i stabilnost
- 2) zaštita u slučaju požara
- 3) higijena, zdravlje ljudi i zaštita životne sredine
- 4) bezbjednost i pristupačnost pri upotrebi, a posebno bezbjednost i pristupačnost osoba sa posebnim potrebama
- 5) zaštita od buke
- 6) ekonomično korišćenje energije i čuvanje toplote

Objekat i glavni ulazi treba da budu jasno uočljivi. S tim u vezi nastojati da se objekat pozicionira na način da ga ne zaklanjaju postojeći i planirani susjedni objekti i objekat izložiti što više saobraćajnici.

4.1.6. Arhitektonsko oblikovanje objekta

Potrebno da arhitektonika objekta bude svedena i kubistička, i ekonomična za izradu. Arhitektura treba da naglasi karakter objekta, i da ga u čini atraktivnim kao buduće mjesto stanovanja. Koristiti savremene materijale dostupne na tržištu.

Arhitekturu objekta predvidjeti u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i savremenom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, i moderne estetike, karakteristične za trenutne trendove okruženja po pitanju ove arhitekture. Boje za termoizolacione fasade usaglasiti sa Investitorom, a po preporukama knjiga standarda.

4.1.7. Konstrukcija objekta

Konstrukciju objekta opredjeljuje arhitektonsko rješenje. Treba voditi računa da usvojeni koncept idejnog rješenja daje mogućnost projektovanja optimalne konstrukcije u fazi glavnog projekta kako ne bi došlo do eventualnih izmjena u izgledu i funkciji objekta.

4.2. OPREMA I INSTALACIJE

Projektovane instalacije i oprema moraju biti usaglašeni sa ukupnom koncepcijom objekta i međusobno usaglašenje, zatim međusobno uvezane u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, odnosno tehničku i tehnološku infrastrukturu kompleksa.

U dijelu idejnog rješenja treba planirati potrebne površine i prostorije za instalacije i opremu, tehničke i tehnološke sisteme, a prema tehničkim uslovima koji čine dio UTU, važećim zakonima, tehničkim propisima i standardima.

5. VRSTA I SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Za izgradnju planiranog objekta je neophodno pristupiti izradi sljedeće tehničke dokumentacije i podloga:

1. Podloge:

- Geodetske podloge urađene od strane ovlaštene geodetske organizacije
- Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra

2. Idejno rješenja:

- Idejno rješenje arhitektonskog projekta sa svim obaveznim grafičkim prilogima koji na najbolji način prikazuju planirani objekat

3. Jezik izdanja tehničke dokumentacije:

- Tehnička dokumentacija koja je izrađena na crnogorskom jeziku.
- Tehnička dokumentacija se radi u elektronskoj formi, kao elektronski zapis i analognoj formi, u sljedećem tiražu.

investitor:



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI" around the top edge, "MAX CONSTRUCTION" in the center, and "ULCINI" around the bottom edge.

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio” Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

2.1.TEHNIČKI OPIS

BIJELO POLJE, Decembar, 2025. god

M.P.

TEHNIČKI OPIS

Za izradu Idejnog rješenja objekta kolektivnog stanovanja, na katastarskoj parceli, 2669, KO Polje, Opština Bar.

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Predmet idejnog rješenja je objekat kolektivnog stanovanja sa mješovitom namjenom centralnih funkcija.

Na lokaciji je, na zahtjev investitora, planirana izgradnja stambenog objekta u skladu sa smjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova.

Planirani objekat je rađen u skladu sa maksimalnim kapacitetom bruto građevinske površine, površine pod objektom i spratnošću objekta definisanim urbanističko-tehničkim uslovima.

Ukupna površina katastarske parcele, 2669, KO Polje, Opština Bar, iznosi 1482 m², dok je ukupna projektovana bruto površina nadzemnih dijelova objekata 3700.58 m².

Kat.parc.br. 2669/1 – 1482m²

Ovaj projekat je izrađen na osnovu:

- UTU broj 07-014/23-481/3, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora u Opštini Bar, od 25.07.2023. Godine,
- Projektnog zadatka investitora.

Projekat je urađen prema važećim propisima i standardima u Crnoj Gori, poštujući dobru internacionalnu praksu. Prilikom projektovanja korišćene su validne geodetske tačke.

2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli 2669, u okviru parcele se nalazi objekat koji je planirano rušiti.

Prema UT uslovima br. 07-014/23-481/4, lokacija je površine 1482 m². Ovim idejnim rješenjem je korištena u potpunosti, uzimajući u obzir i granične vrijednosti urbanističkih parametara. Kompleks je razvijen po master planu sa nezavisnim jedinicama spratnosti P+5 jedno podzemnim etažama. Ispoštovane su sve udaljenosti objekta od granica parcele, regulacionih i građevinskih linija. Građevinske linije predviđene su u urbanističko-tehničkim uslovima.

Oko prizemlja zgrade planiran je prostor u prizemlju sa ulaznim trotoarima i stepenicama za pješake koji ulaze u zgradu. Planiran je i pristup za osobe sa ograničenom pokretljivošću. Za ulazu u garažu takođe je projektovano stepenište sa betonskim saksijama kako bi se povećale zelene površine i dodala vrijednost projektu. Parking je planiran u podzemnoj etaži zgrade, i dio sa pristupom sa ulice, kako bi se izbjeglo korištenje prizemlja u svrhu parkiranja i ispunio minimalni procenat zelenih površina prema urbanističko-tehničkim uslovima. Lokacija je nepravilnog oblika. Graniči se sa susjednom katastarskom parcelom, a sa ostalih strana parcela je omeđena postojećim saobraćajnicama na mjestu gdje je planirana nova saobraćajnica.



Slika 1: Ortofoto - lokacija sa okruženjem

3. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Na osnovu pregleda postignutih urbanističkih parametara, jasno se zaključuje da su svi parametri u okviru vrijednosti navedenih u UT uslovima.

Broj parking mjesta određen je po principu: 8 PM/1000m² stambene površine. 15 PM/1000m² poslovne površine. Ukupno je postignuto 32 parking mjesta; 21 parking mjesto u odnosu na ukupan broj stambenih jedinica, što je u skladu sa zadatim uslovima. Parking mjesta se nalaze na podzemnim etažama, sprat -1 (17PM), dok se (15PM) nalaze duž sporedne saobraćajnice jugoistok - jugozapad.

Površina od 740,58 m², odnosno ≈50% površine zemljišta, nalazi se pod slobodnim, zelenim i pješačkim površinama.

Ukupna parking površina podzemnih etaža iznosi 740,58 m² i nije uključena u obračun ukupne dozvoljene parking površine za nadzemne etaže, jer se radi o istom suterenu i namijenjen je za garaže vozila i servisne i tehničke prostorije.

4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, na lokaciji je planirana izgradnja objekta sa centralnom funkcijom, uključujući kolektivno stanovanje.

Projekat se zasniva na jasno definisanim ciljevima korištenja površina u vertikalnom i horizontalnom prostornom planu. U vertikalnom planu, objekat je podijeljen na podzemni dio, tj. garaže, i nadzemni dio, tj. stambeni prostor. Objekat je projektovan na način da prati oblik parcele.

Pješački i automobilski saobraćaj unutar urbanističke parcele je jasno odvojen, što omogućava nesmetano funkcionisanje objekta bez prelaska linija kretanja.

Koncept objekta proizašao je iz prostornog plana, ambijentalne jedinice, zahtjeva investitora, kao i estetskih i funkcionalnih parametara.

Osnova podruma:

Podrumski prostori služe kao parking prostor za vozila, sa parkirnim mjestima, tehničkim prostorijama i skladištem. Prema projektu, planirano je 45 stambenih jedinica, gdje je prema UTU-u obezbijeđen dovoljan broj stambenih parkirnih mjesta.

Ukupan broj parkirnih mjesta je 32:

- Sprat -1 Podruma → 17 parkirnih mjesta
- Oko zgrade → 15 parkirnih mjesta

Osnova prizemlja:

Prizemlje je namijenjeno poslovnim prostorima. U prizemlju je projektovano 6 poslovnih prostora, uglavnom sa ulazima sa glavne saobraćajne ose.

Prizemlje takođe sadrži prostore za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju, uključujući hodnike, stepeništa i liftove.

Osnova 1. sprata:

Na **1. spratu** planirano je **9 stambenih jedinica**, od kojih su:

- 1 garsonjera
- 7 jednosobnih stanova
- 1 jednoiposobni stan

*Takođe, planirana su **evakuaciona stepeništa**, koja su fizički odvojena od hodnika zgrade.*

Osnova 2. sprata:

Na **2. spratu** planirano je **9 stambenih jedinica**, od kojih su:

- 1 garsonjera
- 7 jednosobnih stanova
- 1 jednoiposobni stan

*Takođe, planirana su **evakuaciona stepeništa**, koja su fizički odvojena od hodnika zgrade.*

Osnova 3. sprata:

Na **3. spratu** planirano je **9 stambenih jedinica**, od kojih su:

- 1 garsonjera
- 7 jednosobnih stanova
- 1 jednoiposobni stan

*Takođe, planirana su **evakuaciona stepeništa**, koja su fizički odvojena od hodnika zgrade.*

Osnova 4. sprata:

Na 4. spratu planirano je 9 stambenih jedinica, od kojih su:

- 1 garsonjera
- 7 jednosobnih stanova
- 1 jednoiposobni stan

Takođe, planirana su evakuaciona stepeništa, koja su fizički odvojena od hodnika zgrade.

Osnova 5. sprata:

Na 5. spratu planirano je 9 stambenih jedinica, od kojih su:

- 1 garsonjera
- 7 jednosobnih stanova
- 1 jednoiposobni stan

Takođe, planirana su evakuaciona stepeništa, koja su fizički odvojena od hodnika zgrade.

Osnova ravnog krova:

Površina krova je ravna. Površina je obrađena zelenilom, što znači da je to zeleni krov sa svim potrebnim slojevima termo i hidroizolacije.

5. REKAPITULACIJA POVRŠINA

Sprat	BRUTO _ Površine
Osnova Prizemlja	740.58
Sprat 1	592.95
Sprat 2	591.78
Sprat 3	591.78
Sprat 4	591.74
Sprat 5	591.74
UKUPNO	3700.57

Sprat	NETO _ Površine
Osnova Prizemlja	702.64
Sprat 1	530.03
Sprat 2	528.91
Sprat 3	528.91
Sprat 4	528.91
Sprat 5	528.91
UKUPNO	3348.31

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA: 3700.57m²

Iz gore navedenog se jasno vidi da je projekt kompletno urađen u skladu sa smjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova.

MATERIJALIZACIJA

Fasada stambene zgrade je planirana uglavnom sa RAL9010 demit fasadom, dijelom sa keramičkim pločama sa teksturom travertina. Dok su lođe planirane da budu istaknute antracit bojom Ral 7021, na balkonima su planirane kovane ograde.

Ovaj sistem omogućava toplotnu izolaciju zgrade odgovarajućim izolacijskim materijalima..



Ulaz u stambeni prostor je istaknut bojom Ral 7021 (antracit).

Prizemlje je obloženo keramičkim pločama sa teksturom travertina i velikim prozorima sa profilima Ral 7021 (antracit).

Ograda za lođe i balkone bit će izrađena od pravokutnih aluminijskih profila. Sa svih strana zgrade bit će visoko i srednje veliko zelenilo, što će uticati na okoliš i kvalitet života.

OPIS KONSTRUKCIJE

Objekat je izgrađen sa armiranobetonskom konstrukcijom, sa sistemom stubova i greda. Svi građevinski opterećenja prenose se na tlo kroz temelje od armiranog betona izgrađene na temeljnim pločama, trakama i povezujućim gredama. Podna ploča na zemlji postavljena je na dobro zbijeni šljunkoviti sloj, na kojem se nalazi sloj betona debljine sa sitnim šljunkom, uz odgovarajući izolacioni sloj.

ZELENILO

Koncept pejzaža je u skladu sa funkcijom objekta i organizacijom, projektovanjem i nivelacijom površina prizemnog nivoa, te je time i ograničen njime. Da bi se poboljšao vizuelni izgled i unutar mogućnosti koje su dozvoljene, duže zelenilo se pojavljuje kao dopuna udobnosti stanovanja. Zelene površine se pojavljuju oko objekta. Na sjeverozapadnoj strani, zelene površine se kaskadno spuštaju do nivoa puta, čime prostoru dodaju prirodni i vizuelno privlačan element.

INSTALACIJE U OBJEKTU

Objekat je opremljen elektroinstalacijama visokog i niskog napona, instalacijama vodovoda i kanalizacije, kao i termotehničkim instalacijama koje će biti razrađene sa posebnim projektima i opisima, na osnovu uslova koje pružaju nadležne komunalne službe i u skladu sa važećim zakonskim regulativama. Za podzemne etaže je planiran sistem za gašenje požara - prskalice.

Odgovorni projektant:



NIKOLA Terić, dipl.inž.arh.

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

2.2.IZJAVA PROJEKTANTA

BIJELO POLJE, Decembar, 2025. god

M.P.

Investitor: „MAX CONSTRUCTION“ D.O.O Ulcinj

Objekat: OBJEKAT KOLKTIVNOG STANOVANJA

Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

IZJAVA
PROJEKTANTA

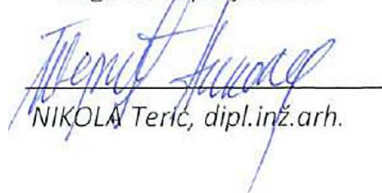
Da je idejno rjesenje objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mjesovitom namjenom centralnih funkcija, na urbanistilckoj parcela u katastarski parcele, 2669, KO Polje, Opstina Bar uradeno u skladu sa:

- Smjernicama planskog dokumenta;
- Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje, Broj: 07-014/23-481/4, od 29.03.2024
- Urbanisticko-tehnickim uslovima broj 07-014/23-481/3, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora u Opštini Bar, od 25.07.2023. Godine;
- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekta i Posebnim propisima i pravilima struke.

Parametri za na urbanistilckoj parcela u katastarski parcele, 2669	Max parametri iz UT uslova	Ostvareni parametri
Povrsina parcele	1482 m ²	/
Indeks zauzetnosti	0.50	0.50
Indeks izgradenosti	2.5	2.5
Spratnost	P+5	P+5
Max. zauzetnost	741 m ²	741 m ²
Max. BRGP	3705 m ²	3700.57m ²
Broj PM	8 PM/ 1000m ² stambene površine. 15 PM/1000m ² površine poslovanja	32 PM
Min. zelenih površina	20%	31.50%

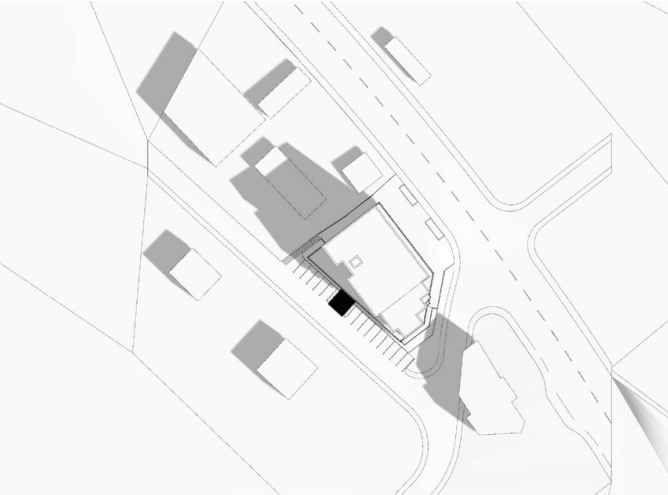
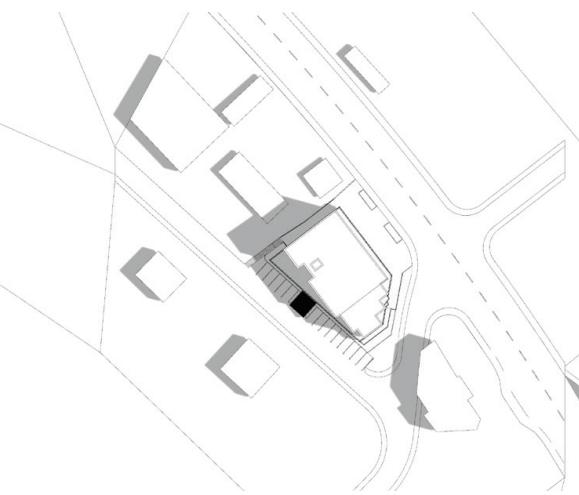
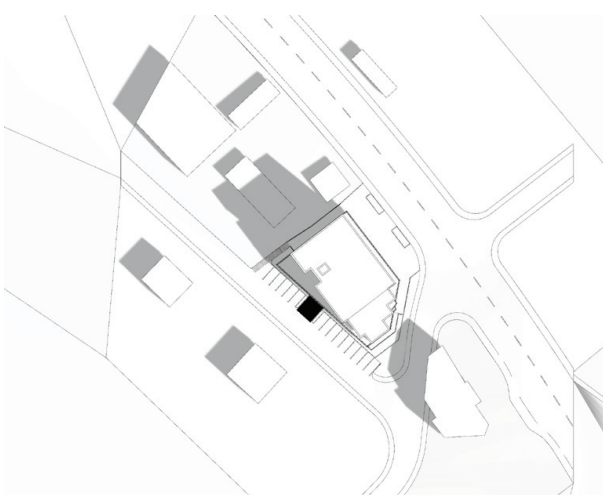
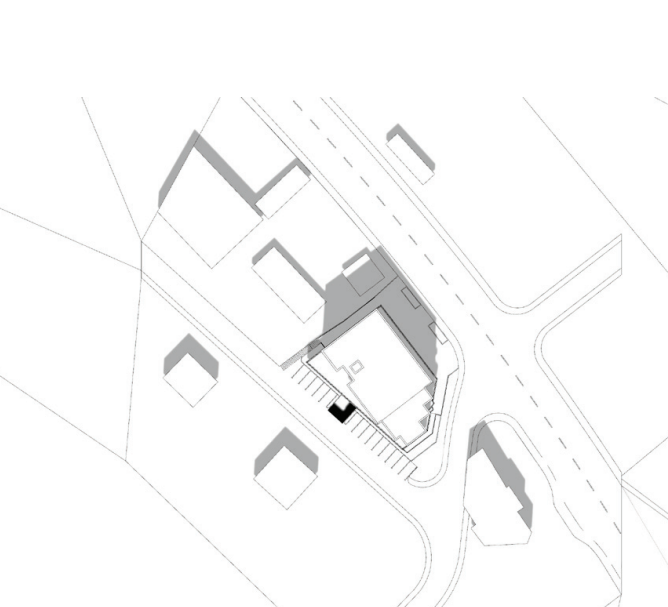
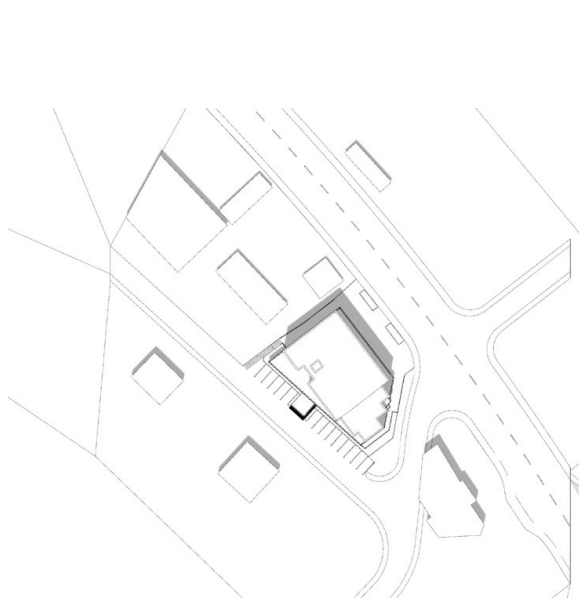
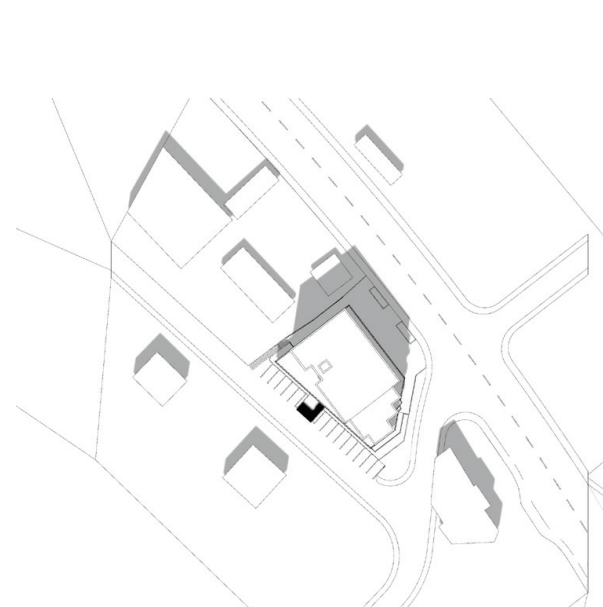
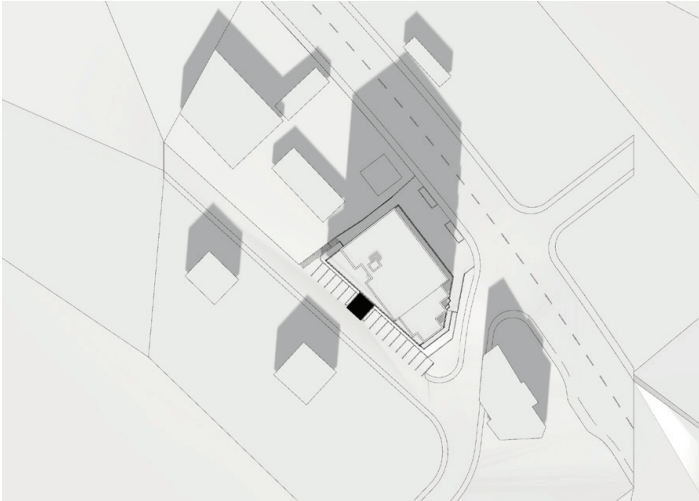
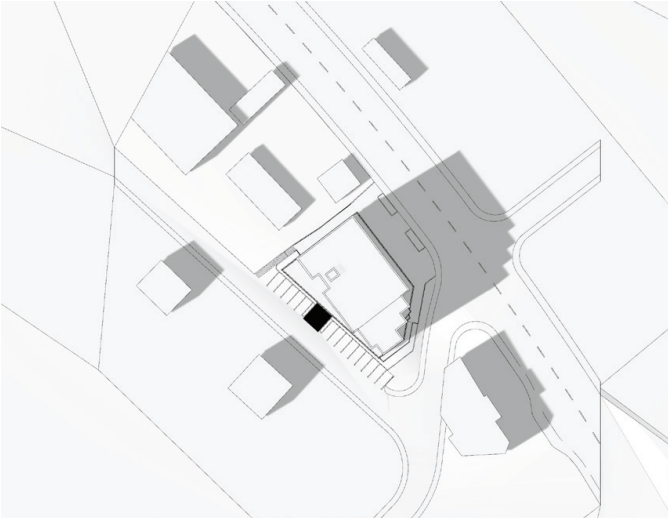
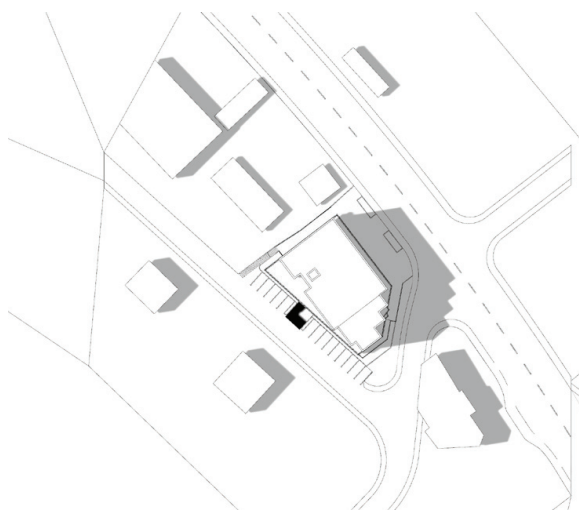
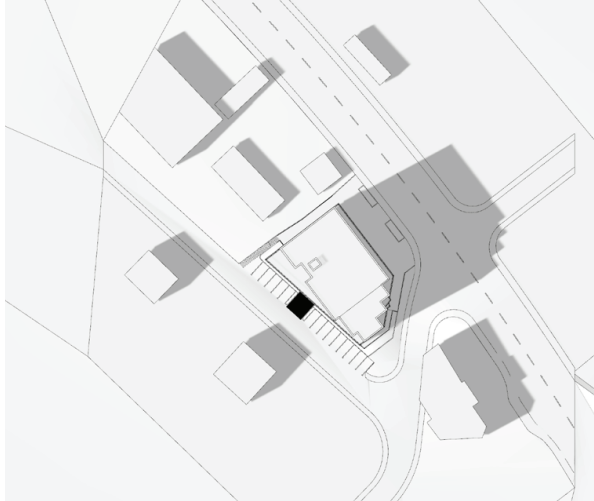
M.P.

Odgovorni projektant:

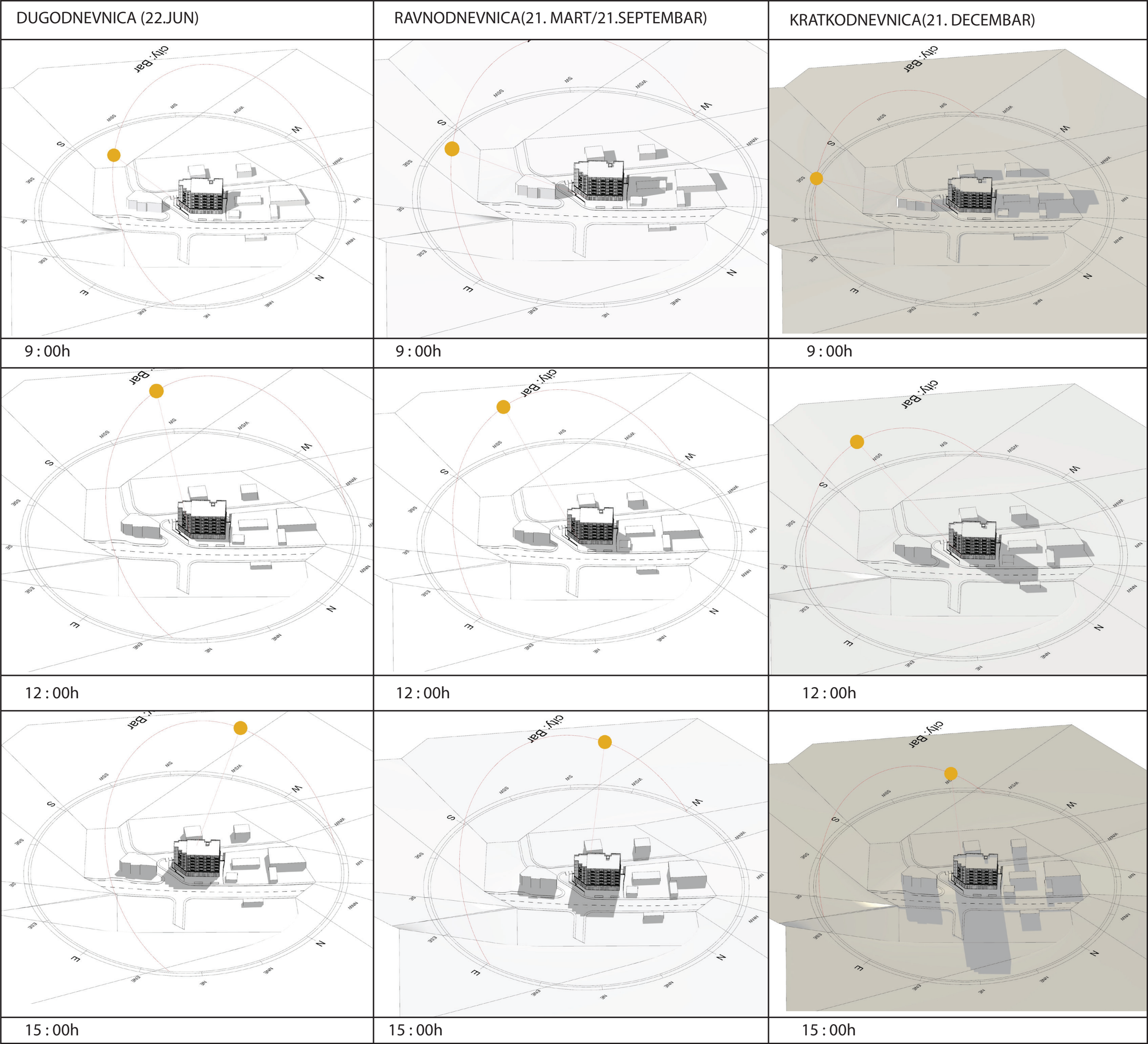

NIKOLA Terić, dipl.inž.arh.

INVESTITOR: "Max construction" d.o.o. iz Ulcinja
PROJEKTANT: doo „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA
MJESTO : Polje
LOKACIJA: Katastarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar

2.3.GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

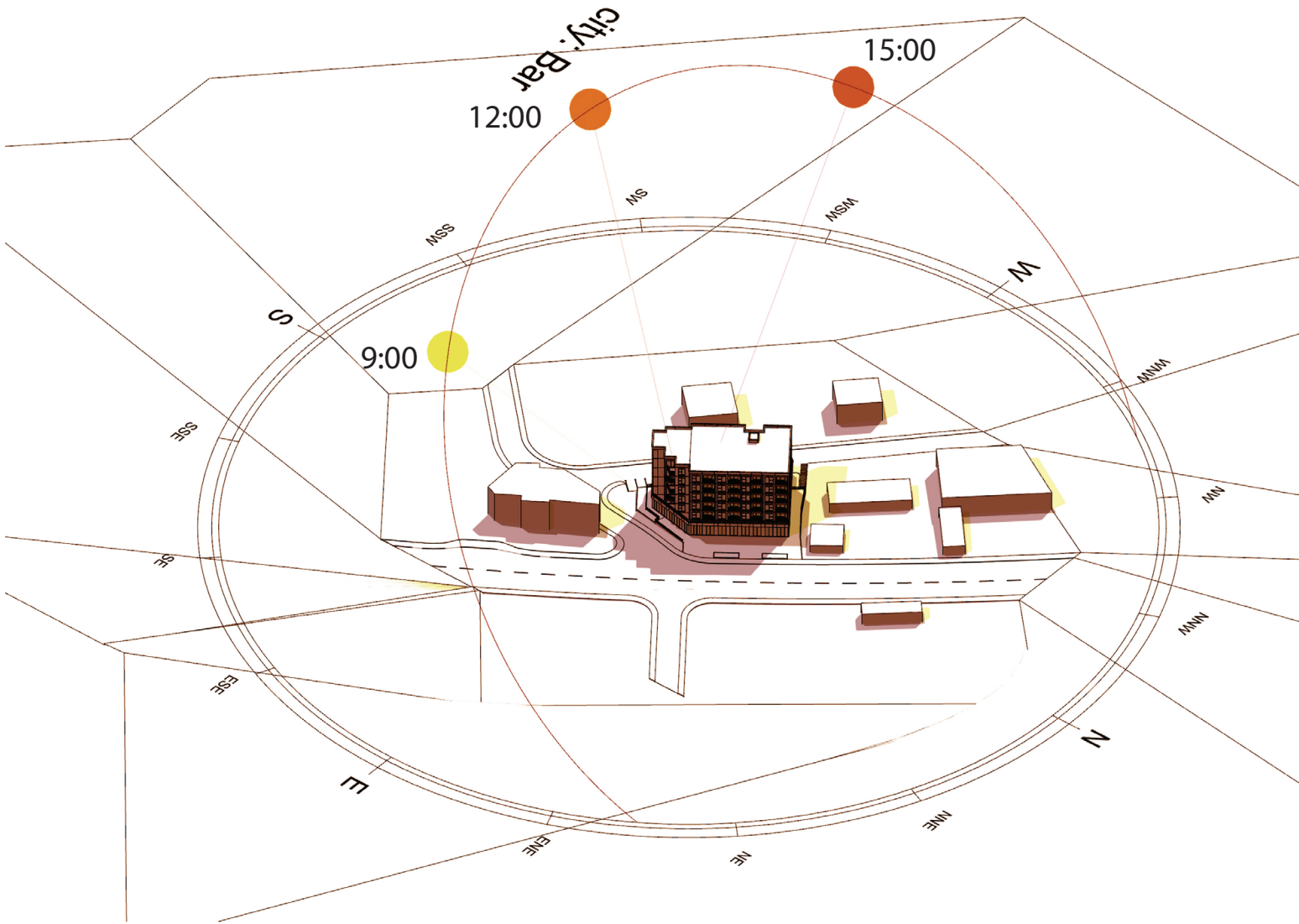
21. MART	22. JUN	21. SEPTEMBAR	21. DECEMBAR
			
9 : 00h	9 : 00h	9 : 00h	9 : 00h
			
12 : 00h	12 : 00h	12 : 00h	12 : 00h
			
15 : 00h	15 : 00h	15 : 00h	15 : 00h

PROJEKTANT: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE		INVESTITOR: Max Construction DOO Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: - Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Saradnik/ci:		Razmjera:	
Datum izrade i M.P Decembar, 2025. god		Prilog: Studija sjenki kroz godišnje i dnevne promjene	Br. priloga 1
		Datum revizije i M.P ²⁹	

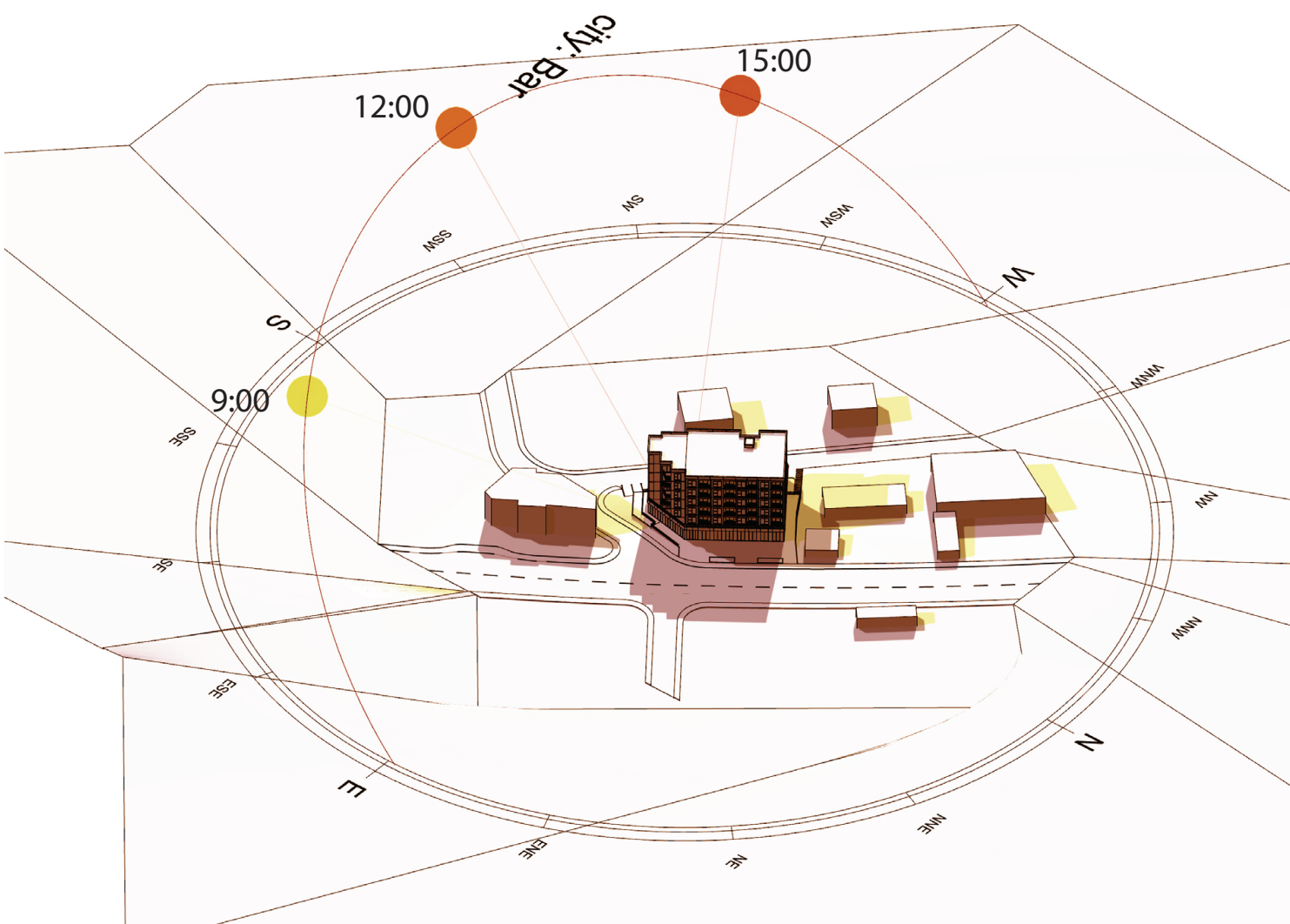


PROJEKTANT: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE				INVESTITOR: Max Construction DOO Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl. inž. arh.					
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA – grafička dokumentacija			Razmjera:
Saradnik/ci:		Prilog: Studija sjenki kroz godišnje i dnevne promjene		Br. priloga 1	Br. strane 2
Datum izrade i M.P Decembar, 2025. god		Datum revizije i M.P ²⁹			

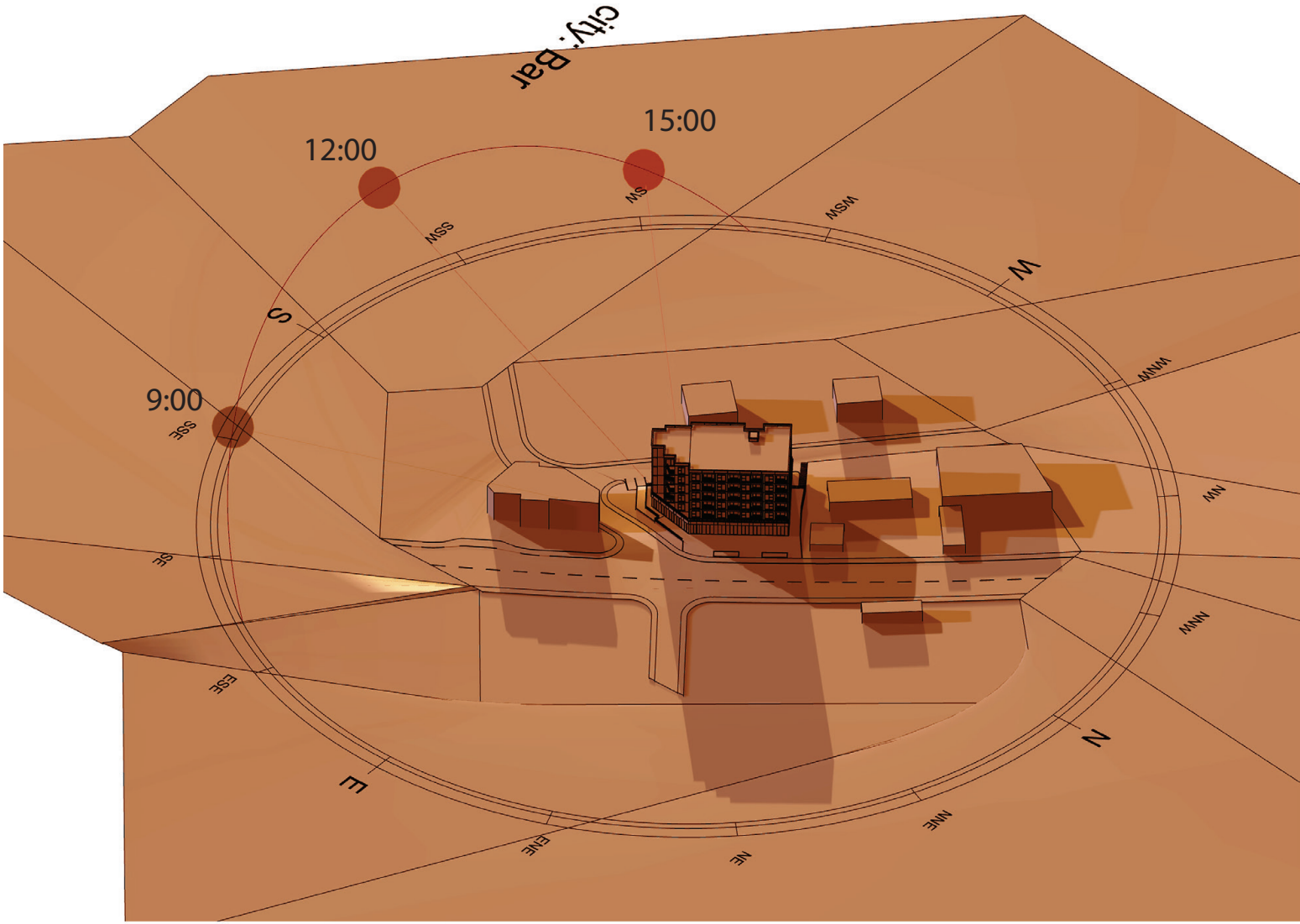
DUGODNEVNICA
(22. JUN)



RAVNODNEVNICA
(21. MART / 21. SEPTEMBAR)



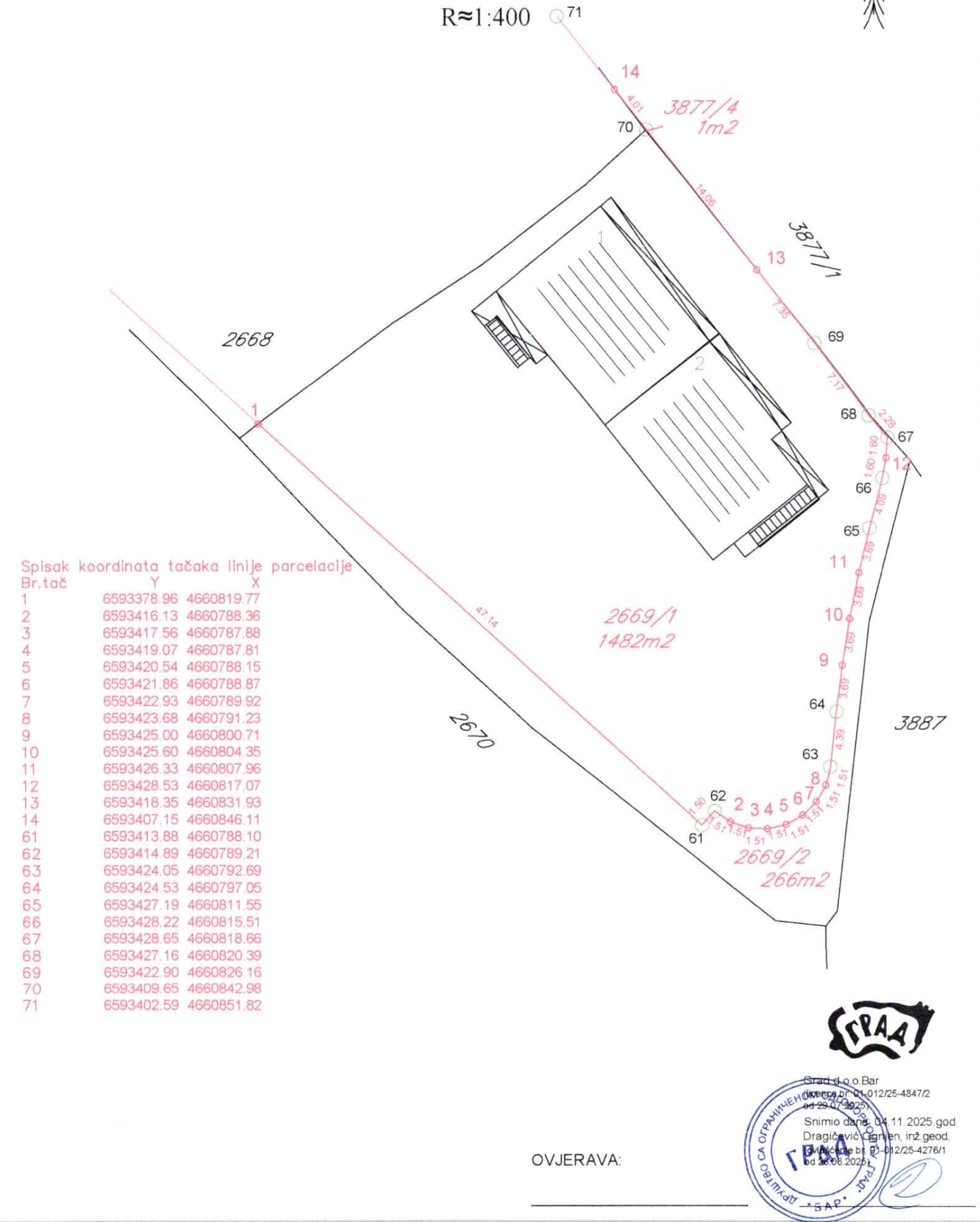
KRATKODNEVNICA
(21. DECEMBAR)



PROJEKTANT: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE		 INVESTITOR: Max Construction DOO Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: -- Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA – grafička dokumentacija	
Saradnik/ci:		Razmjera:	
Datum izrade i M.P Decembar, 2025. god		Prilog: Studija sjenki kroz godišnje i dnevne promjene	Br. priloga 1
		Br. strane 3	
		Datum revizije i M.P ²⁹	

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica: Bar
Opština: Bar
Katastarska opština: Polje

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

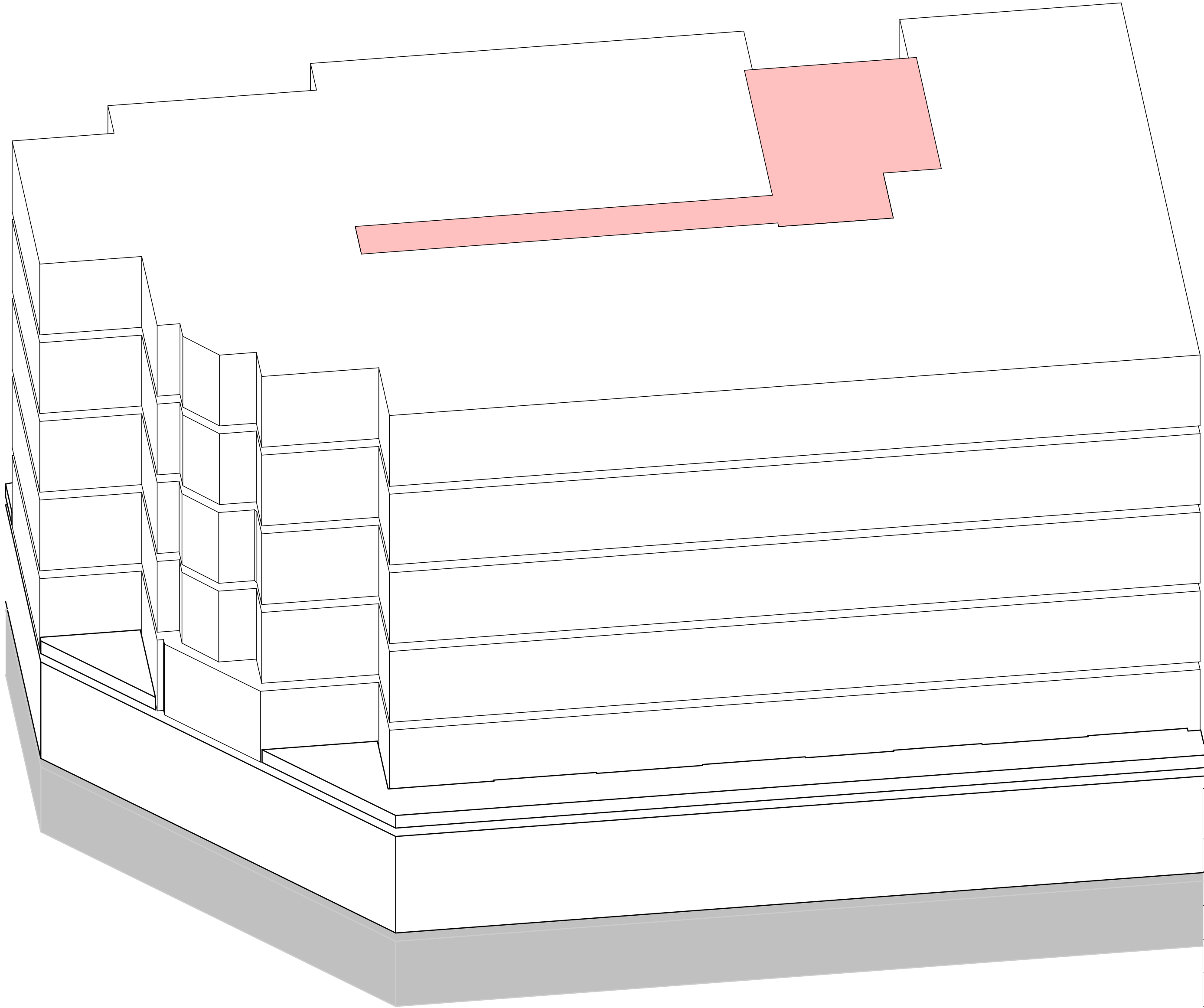


Spisak koordinata tačaka linije parcelacije

Br.tač	Y	X
1	6593378.96	4660819.77
2	6593416.13	4660788.36
3	6593417.56	4660787.88
4	6593419.07	4660787.81
5	6593420.54	4660788.15
6	6593421.86	4660788.87
7	6593422.93	4660789.92
8	6593423.68	4660791.23
9	6593425.00	4660800.71
10	6593425.60	4660804.35
11	6593426.33	4660807.96
12	6593428.53	4660817.07
13	6593418.35	4660831.93
14	6593407.15	4660846.11
61	6593413.88	4660788.10
62	6593414.89	4660789.21
63	6593424.05	4660792.69
64	6593424.53	4660797.05
65	6593427.19	4660811.55
66	6593428.22	4660815.51
67	6593428.65	4660818.66
68	6593427.16	4660820.39
69	6593422.90	4660826.16
70	6593409.65	4660842.98
71	6593402.59	4660851.82

PROJEKTANT: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE		 A2 STUDIO		INVESTITOR: Max Construction DOO Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl. inž. arh.					
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija		Razmjera:	
Saradnik/ci:		Prilog: Geodetska podloga		Br. priloga 1	
				Br. strane 4	
Datum izrade i M.P Decembar, 2025. god		Datum revizije i M.P ²⁹			

Podrum: Podrumski prostori služe kao prostor za parkiranje vozila. Prema projektu, planirano je 45 stambenih jedinica, što znači da je na 1000 m2 stambenog prostora obezbeđeno 8 parking mesta. Ukupan broj parking mesta je 32: · Sprat -1 → 17 parking mesta. · Spoljni parking → 15 parking mesta	
Prizemlje: U prizemlju je planirano 6 jedinica za komercijalnu upotrebu.	Osnova 3. sprata: Na 3. spratu planirano je 9 stambenih jedinica, od kojih su: 1 garsonjera stanova 7 jednosobni stanova 1 jednoiposobni stanova
Osnova 1. sprata: Na 1. spratu planirano je 9 stambenih jedinica, od kojih su: 1 garsonjera stanova 7 jednosobni stanova 1 jednoiposobni stanova	Osnova 4. sprata: Na 4. spratu planirano je 9 stambenih jedinica, od kojih su: 1 garsonjera stanova 7 jednosobni stanova 1 jednoiposobni stanova
Osnova 2. sprata: Na 2. spratu planirano je 9 stambenih jedinica, od kojih su: 1 garsonjera stanova 7 jednosobni stanova 1 jednoiposobni stanova	Osnova 5. sprata: Na 5. spratu planirano je 9 stambenih jedinica, od kojih su: 1 garsonjera stanova 7 jednosobni stanova 1 jednoiposobni stanova



Axonometry

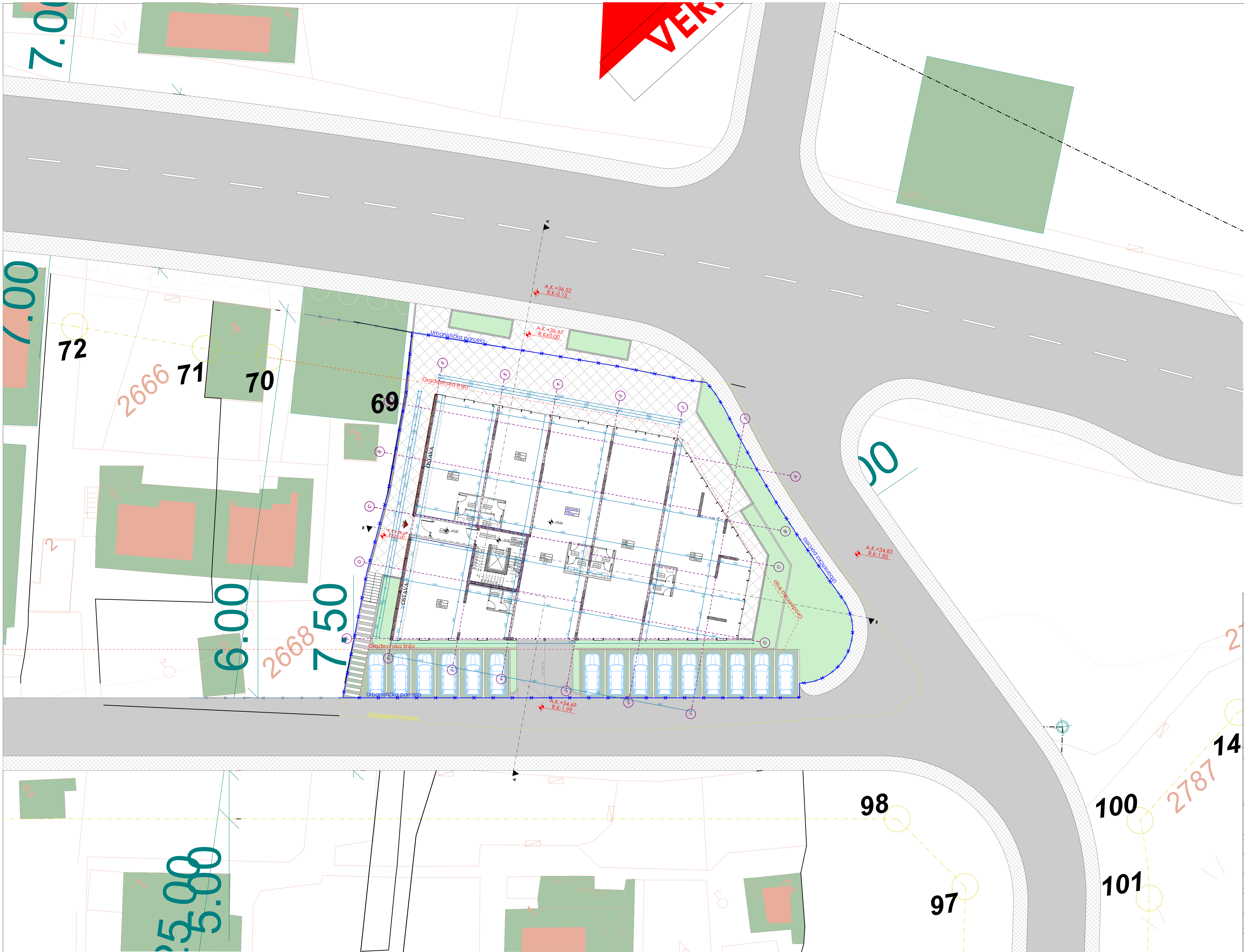
L Bruto površina		
Sprat	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA BRUTO m2
Podruma - 1		
	Komunikacija	32.67
	Podruma	707.91
		740.58 m²
Prizlemnja		
	Komunikacija	48.76
	Lokal	691.82
		740.58 m²
Sprat 1		
	1+1	460.33
	Komunikacija	61.08
	2+1	71.54
		592.95 m²
Sprat 2		
	1+1	459.16
	Komunikacija	61.08
	2+1	71.54
		591.78 m²
Sprat 3		
	1+1	459.17
	Komunikacija	61.08
	2+1	71.54
		591.79 m²
Sprat 4		
	1+1	459.12
	Komunikacija	61.08
	2+1	71.54
		591.74 m²
Sprat 5		
	1+1	459.12
	Komunikacija	61.08
	2+1	71.54
		591.74 m²
		4,441.16 m²
Bruto površina		

Lamela	Sprat	Brutto površina
L		
	Prizlemnja	740.58
	Sprat 1	592.95
	Sprat 2	591.78
	Sprat 3	591.78
	Sprat 4	591.74
	Sprat 5	591.74
		3,700.57 m²

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"A2 Studio" Bijelo Polje		Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat:		Lokacija:	
Objekat kolektivnog stanovanja		Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Nikola Terić dipl.inž.arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Nikola Terić dipl.inž.arh.		ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant:		Razmjera:	
Nikola Terić dipl.inž.arh.		/	
Saradnik/ci:		Prilog:	Br. strane
		Parametri	5
Datum izrade i M.P ²⁹		Datum revizije i M.P ²⁹	
Dec, 2025. god.			



Legenda površina i materijala			
	Zelena površina 467.31 m² Prizemlja = 394.65 m² Sprat 1 = (144*0.5)=72 m²		Saobraćajna Trotoar Rampa
	Pješačka staza Sljunkoviti pokrivač		
	Ulaz u Lamela Ulaz u Garažu		Granica urbanističke parcele Građevinska linija
0.50/741 m ⁵ m ² Zauzetost (zadati parametri)		0.49/740.58 m ² Zauzetost (ostvoreni parametri)	
2.5/3705 m ² Izgrađenost (zadati parametri)		2.5/3705 m ² Izgrađenost (ostvoreni parametri)	
PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		A2 STUDIO	INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja			Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.			
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.			
Saradnik/ci: -			
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.			
		Datum revizije i M.P ²⁹	
		Br. priloga 1	Br. strane 7
		Razmjera: 1:200	



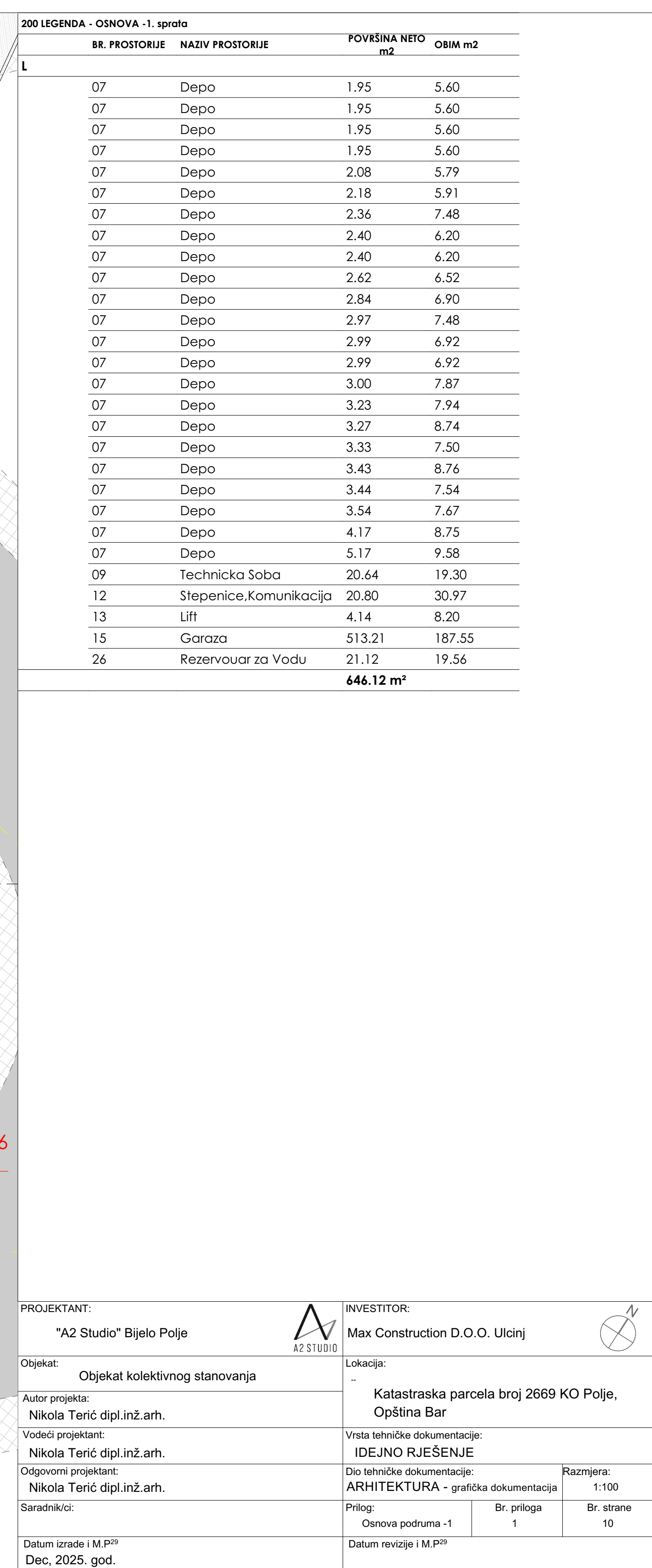
Legenda površina i materijala

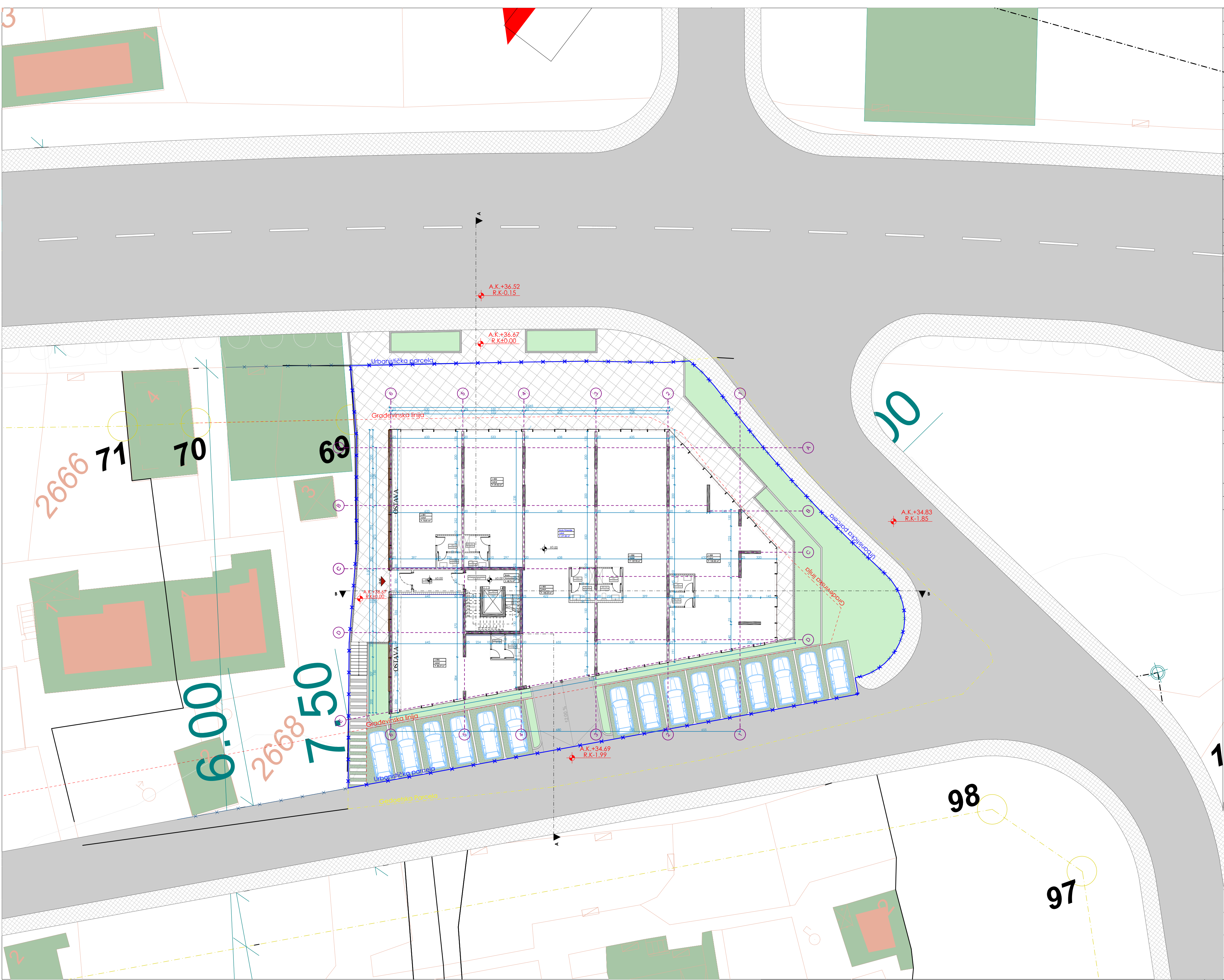
Zelena površina	Saobraćajna
Pješačka staza	Trotoar
Sijunkoviti pokrivač	Rampa

Ulaz u Lamela	Granica urbanističke parcele
Ulaz u Garažu	Građevinska linija

0.50/741 m²	Zauzetost (zadati parametri)	0.49.9/740.58 m²	Zauzetost (ostvoreni parametri)
2.5/3705 m²	Izgrađenost (zadati parametri)	2.5/3705 m²	Izgrađenost (ostvoreni parametri)

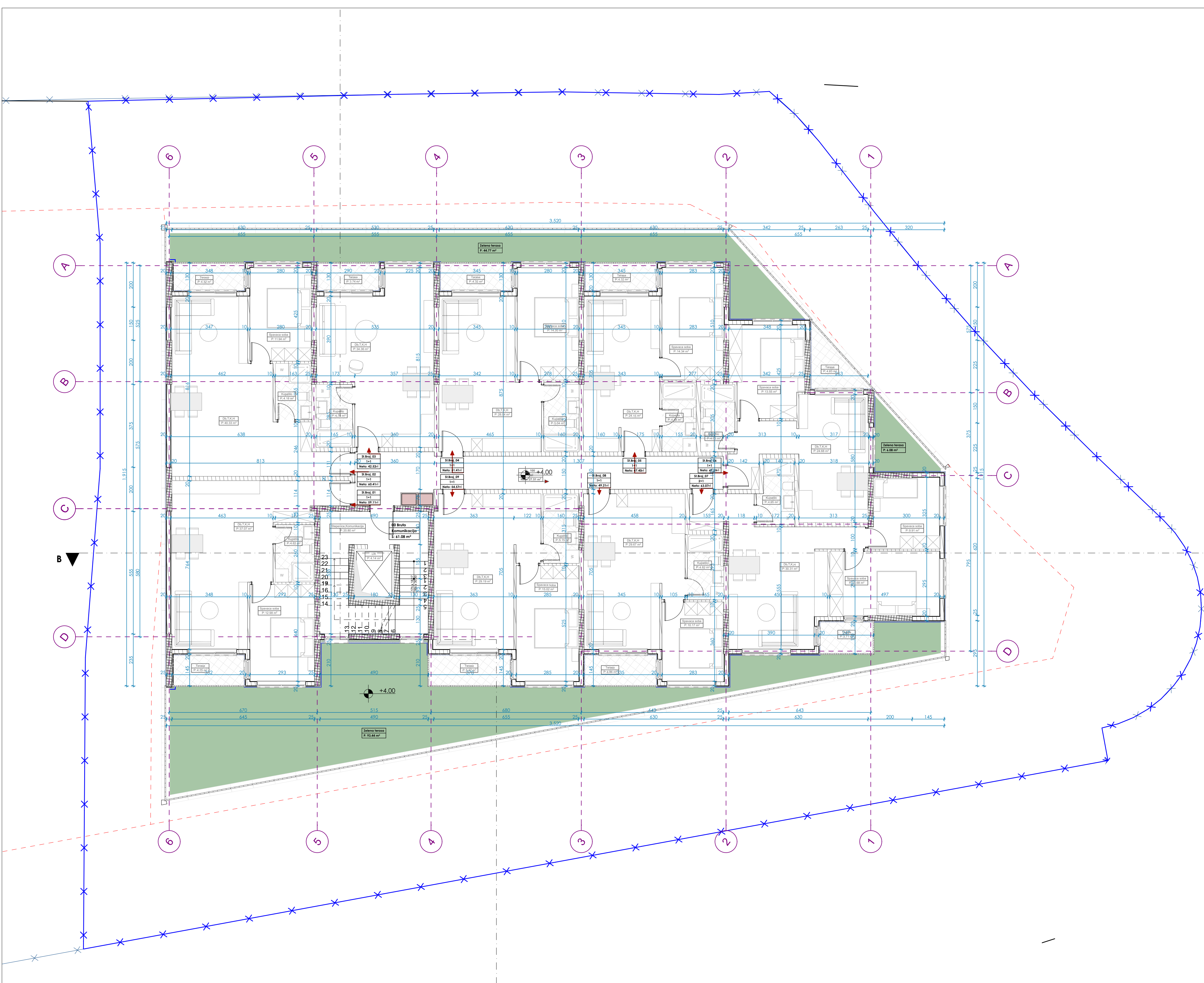
PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje	A2 STUDIO	INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	Razmjera: 1:200
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Prilog: Situacija - partnersko rješenje prizemlja	Br. priloga 1
Saradnik/ci: -			Br. strane 8
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Datum revizije i M.P ²⁹	





200 LEGENDA - OSNOVA 0. sprata				
BR. PROSTORIJE		NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA NETO m2	OBJIM m2
L-001				
05		WC	3.29	7.43
16		Lokal	73.81	39.35
33		WC- Hol	3.12	7.28
			80.22 m²	
L-002				
05		WC	3.00	7.18
16		Lokal	59.42	35.75
33		WC- Hol	3.29	7.43
			65.71 m²	
L-003				
05		WC	3.02	7.17
16		Lokal	140.24	64.20
33		WC- Hol	3.27	7.42
			146.53 m²	
L-004				
05		WC	3.03	7.18
16		Lokal	129.90	61.37
33		WC- Hol	3.22	7.38
			136.15 m²	
L-005				
05		WC	3.29	7.43
16		Lokal	135.05	81.46
33		WC- Hol	2.89	7.08
			141.23 m²	
L-006				
05		WC	3.00	7.18
16		Lokal	88.69	50.13
33		WC- Hol	2.67	6.88
			94.36 m²	
L_000				
10		Hol	13.30	18.40
12		Stepenice,Komunikacija	21.00	31.24
13		Lift	4.14	8.20
			38.44 m²	
			702.64 m²	

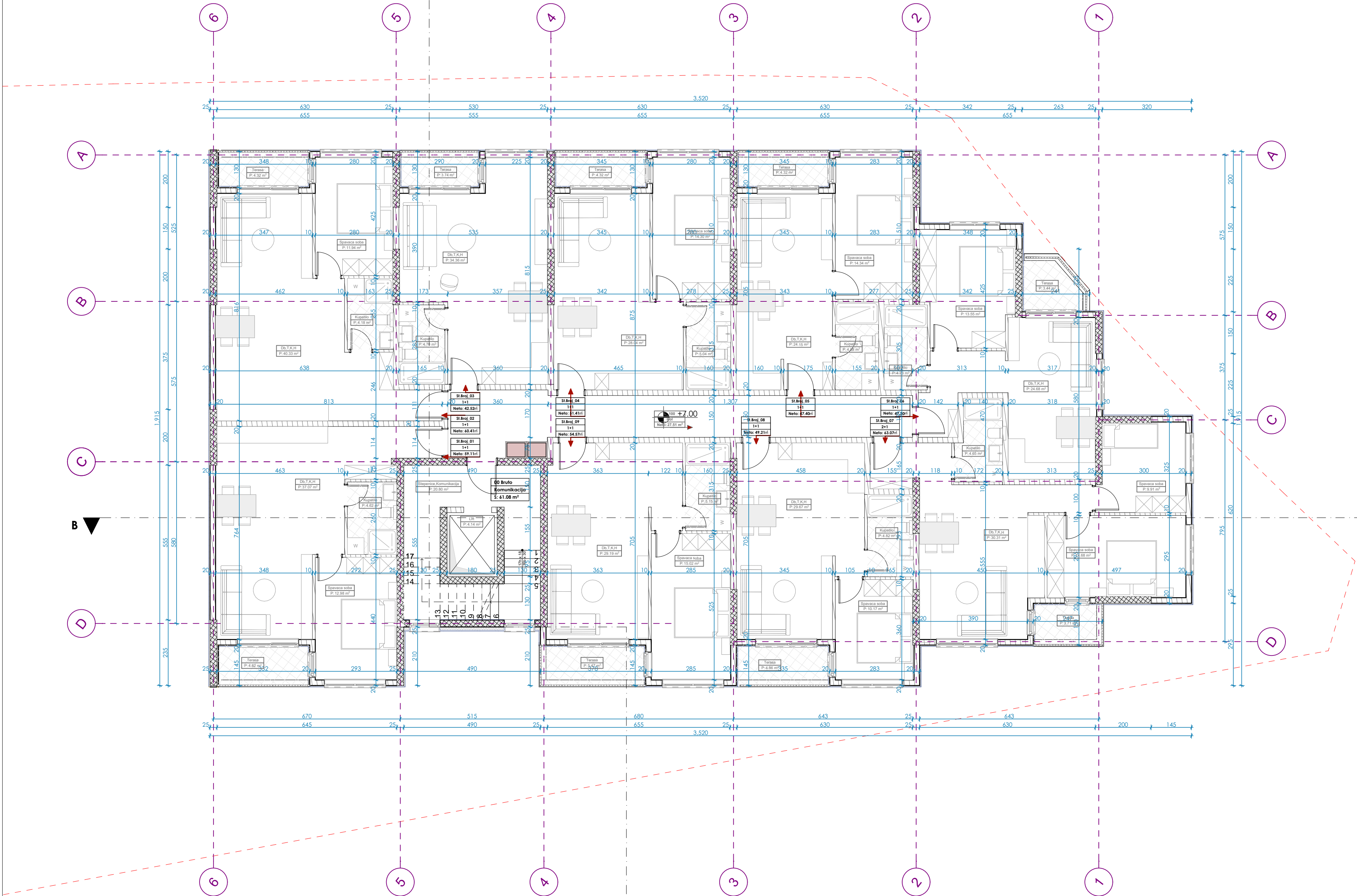
LEGENDA - OSNOVA 0. sprata				
PROJEKTANT:			INVESTITOR:	
"A2 Studio" Bijelo Polje			Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat:		Lokacija:		
Objekat kolektivnog stanovanja		--		
Autor projekta:		Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar		
Nikola Terić dipl.inž.arh.				
Vodeći projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:		
Nikola Terić dipl.inž.arh.		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:
Nikola Terić dipl.inž.arh.		ARHITEKTURA - grafička dokumentacija		1:200
Saradnik/ci:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Osnova prizemlja	1	11
Datum izrade i M.P ²⁹		Datum revizije i M.P ²⁹		
Dec, 2025. god.				



LEGENDA - OSNOVA 1. sprata				
	BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA NETO m2	OBRIM m2
L-101	02	Db,T,K,H	37.07	31.93
	03	Spavaca soba	12.98	14.89
	04	Kupatilo	4.62	8.75
	06	Terasa	4.75	9.45
				59.42 m²
L-102	02	Db,T,K,H	40.33	32.67
	03	Spavaca soba	11.94	14.34
	04	Kupatilo	4.18	8.40
	06	Terasa	4.32	9.25
				60.77 m²
L-103	02	Db,T,K,H	34.36	27.29
	04	Kupatilo	4.70	9.00
	06	Terasa	3.74	8.35
				42.80 m²
L-104	02	Db,T,K,H	28.04	23.45
	03	Spavaca soba	14.30	16.04
	04	Kupatilo	5.04	9.50
	06	Terasa	4.32	9.25
				51.70 m²
L-105	02	Db,T,K,H	24.15	23.26
	03	Spavaca soba	14.34	16.09
	04	Kupatilo	4.88	9.40
	06	Terasa	4.32	9.25
				47.69 m²
L-106	02	Db,T,K,H	24.68	28.31
	03	Spavaca soba	13.55	15.45
	04	Kupatilo	4.73	9.20
	06	Terasa	4.63	10.41
				47.59 m²
L-107	02	Db,T,K,H	30.31	32.34
	03	Spavaca soba	9.91	13.00
	03	Spavaca soba	14.68	16.19
	04	Kupatilo	4.65	9.45
	06	Terasa	3.71	7.95
				63.26 m²
L-108	02	Db,T,K,H	29.67	24.85
	03	Spavaca soba	10.17	13.14
	04	Kupatilo	4.82	9.20
	06	Terasa	4.86	9.60
				49.52 m²
L-109	02	Db,T,K,H	29.19	25.60
	03	Spavaca soba	15.02	16.49
	04	Kupatilo	5.15	9.65
	06	Terasa	5.47	10.45
				54.83 m²
L-100	10	Hol	27.51	38.25
	12	Stepenice,Komunikacija	20.80	30.97
	13	Lift	4.14	8.20
				52.45 m²
			530.03 m²	

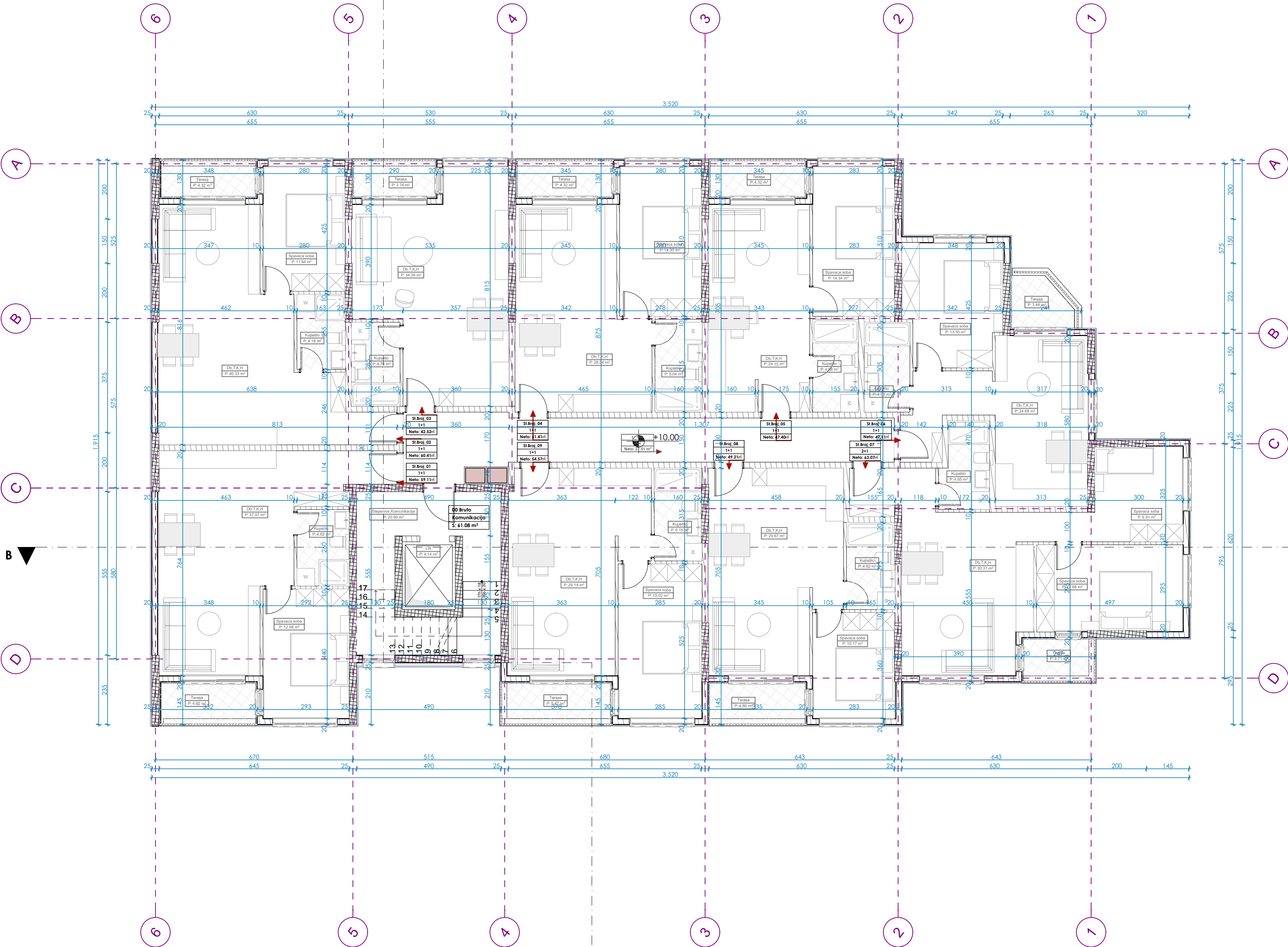
LEGENDA - OSNOVA 1. sprata

PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje				INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj			
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja				Lokacija: -- Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija		Razmjera: 1:100	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Prilog: Osnova 1. sprata		Br. priloga 1	
Saradnik/ci:						Br. strane 12	
Datum izrade i M.P ²⁰ Dec, 2025. god.				Datum revizije i M.P ²⁰			



200 LEGENDA - OSNOVA 2. sprata			
BR. PROSTORIJE		NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA NETO m2
			OBIM m2
L-101			
02	Db.T.K.H		37.07
03	Spavaca soba		12.98
04	Kupatilo		4.62
06	Terasa		4.82
			59.49 m²
L-102			
02	Db.T.K.H		40.33
03	Spavaca soba		11.94
04	Kupatilo		4.18
06	Terasa		4.32
			60.77 m²
L-103			
02	Db.T.K.H		34.36
04	Kupatilo		4.70
06	Terasa		3.74
			42.80 m²
L-104			
02	Db.T.K.H		28.04
03	Spavaca soba		14.30
04	Kupatilo		5.04
06	Terasa		4.32
			51.70 m²
L-105			
02	Db.T.K.H		24.15
03	Spavaca soba		14.34
04	Kupatilo		4.88
06	Terasa		4.32
			47.69 m²
L-106			
02	Db.T.K.H		24.68
03	Spavaca soba		13.55
04	Kupatilo		4.73
06	Terasa		3.44
			46.40 m²
L-107			
02	Db.T.K.H		30.31
03	Spavaca soba		9.91
03	Spavaca soba		14.68
04	Kupatilo		4.65
06	Terasa		3.71
			63.26 m²
L-108			
02	Db.T.K.H		29.67
03	Spavaca soba		10.17
04	Kupatilo		4.82
06	Terasa		4.86
			49.52 m²
L-109			
02	Db.T.K.H		29.19
03	Spavaca soba		15.02
04	Kupatilo		5.15
06	Terasa		5.47
			54.83 m²
L 100			
10	Hol		27.51
12	Stepenice,Komunikacija		20.80
13	Lift		4.14
			52.45 m²
			528.91 m²

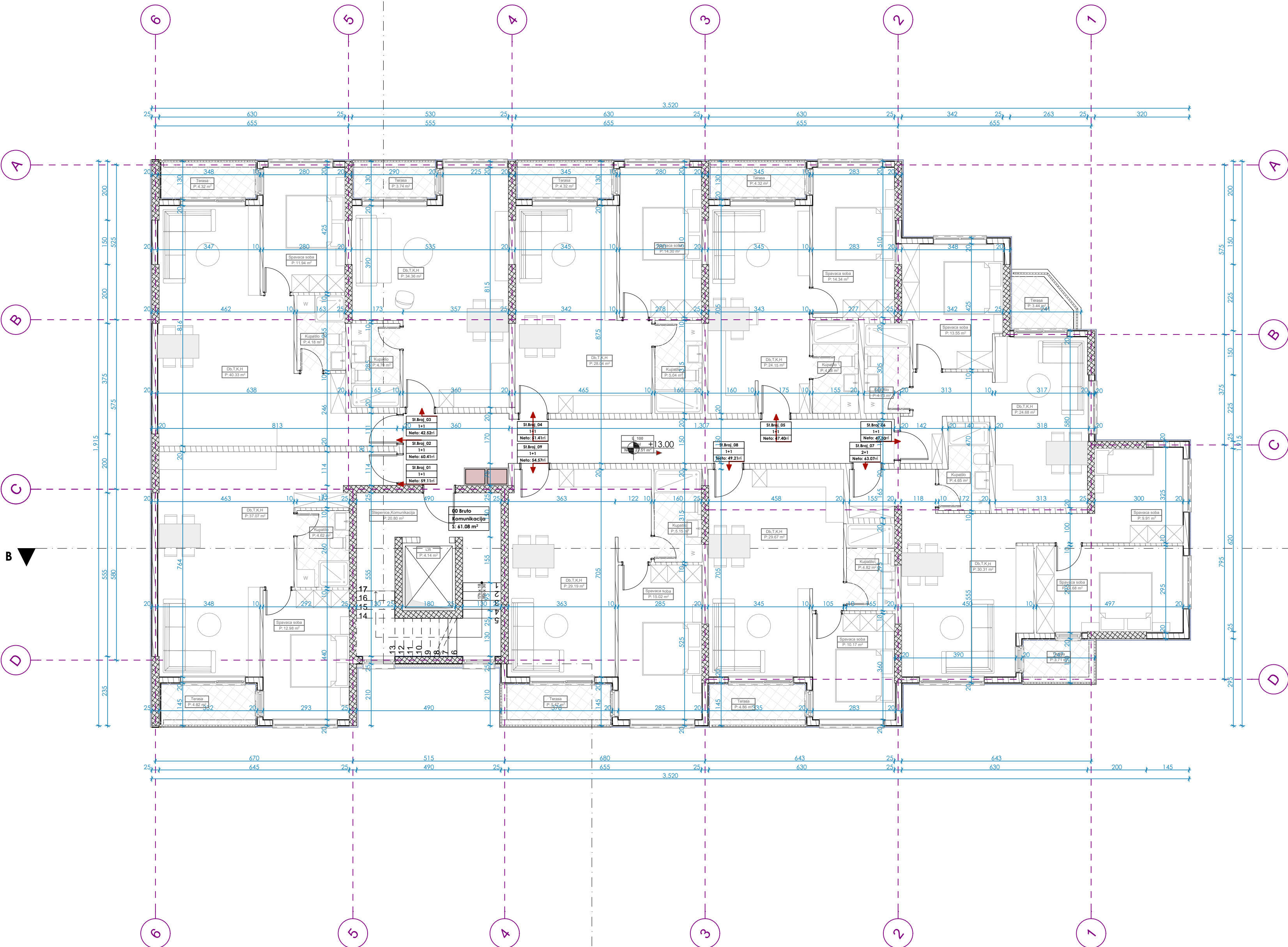
LEGENDA - OSNOVA 2. sprata			
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"A2 Studio" Bijelo Polje		Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat:		Lokacija:	
Objekat kolektivnog stanovanja		Katastrarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Nikola Terić dipl.inž.arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Nikola Terić dipl.inž.arh.		ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant:		Razmjera:	
Nikola Terić dipl.inž.arh.		1:100	
Saradnik/ci:		Prilog:	
		Osnova 2. sprata	
		Br. priloga	
		1	
		Br. strane	
		13	
Datum izrade i M.P ²⁰		Datum revizije i M.P ²⁰	
Dec, 2025. god.			



200 LEGENDA - OSNOVA 3. sprata			
BR. PROSTORIJE		POVRŠINA NETO m2	OBIM m2
L-101			
02	Db.T.K.H	37.07	31.93
03	Spavaca soba	12.98	14.89
04	Kupatilo	4.62	8.75
06	Terasa	4.82	9.55
		59.49 m²	
L-102			
02	Db.T.K.H	40.33	32.67
03	Spavaca soba	11.94	14.34
04	Kupatilo	4.18	8.40
06	Terasa	4.32	9.25
		60.77 m²	
L-103			
02	Db.T.K.H	34.36	27.29
04	Kupatilo	4.70	9.00
06	Terasa	3.74	8.35
		42.80 m²	
L-104			
02	Db.T.K.H	28.04	23.45
03	Spavaca soba	14.30	16.04
04	Kupatilo	5.04	9.50
06	Terasa	4.32	9.25
		51.70 m²	
L-105			
02	Db.T.K.H	24.15	23.26
03	Spavaca soba	14.34	16.09
04	Kupatilo	4.88	9.40
06	Terasa	4.32	9.25
		47.69 m²	
L-106			
02	Db.T.K.H	24.68	28.31
03	Spavaca soba	13.55	15.45
04	Kupatilo	4.73	9.20
06	Terasa	3.44	7.42
		46.40 m²	
L-107			
02	Db.T.K.H	30.31	32.34
03	Spavaca soba	9.91	13.00
03	Spavaca soba	14.68	16.19
04	Kupatilo	4.65	9.45
06	Terasa	3.71	7.95
		63.26 m²	
L-108			
02	Db.T.K.H	29.67	24.85
03	Spavaca soba	10.17	13.14
04	Kupatilo	4.82	9.20
06	Terasa	4.86	9.60
		49.52 m²	
L-109			
02	Db.T.K.H	29.19	25.60
03	Spavaca soba	15.02	16.49
04	Kupatilo	5.15	9.65
06	Terasa	5.47	10.45
		54.83 m²	
L 100			
10	Hol	27.51	38.25
12	Stepenice,Komunikacija	20.80	30.97
13	Lift	4.14	8.20
		52.45 m²	
		528.91 m²	

LEGENDA - OSNOVA 3. sprata

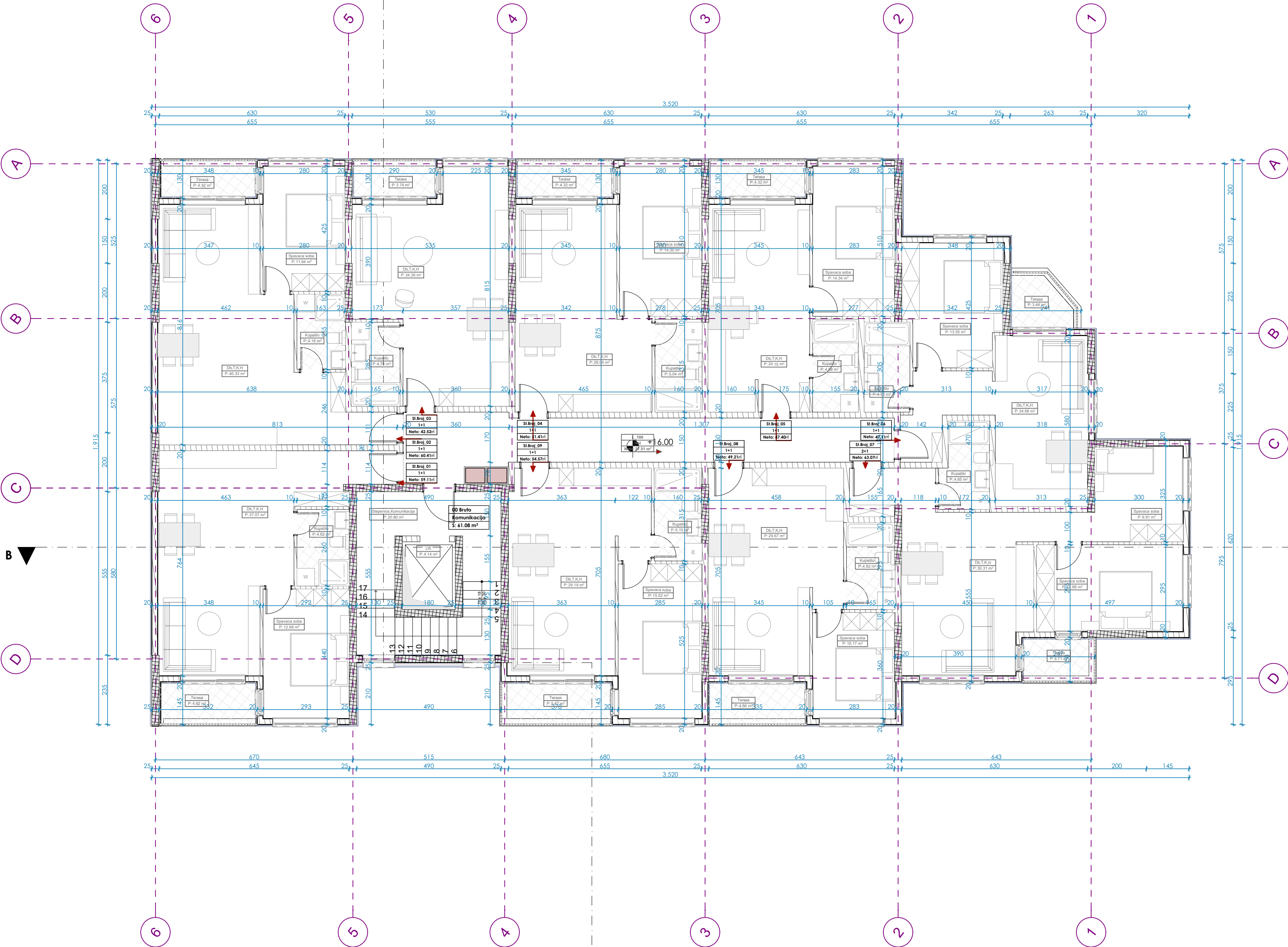
PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: --	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Katastrarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova 3. sprata	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁰ Dec, 2025. god.		Datum revizije i M.P ²⁰	
		Br. strane 14	



200 LEGENDA - OSNOVA 4. sprata			
BR. PROSTORIJE		POVRŠINA NETO m ²	OBIM m ²
L-101			
02	Db.T.K.H	37.07	31.93
03	Spavaca soba	12.98	14.89
04	Kupatilo	4.62	8.75
06	Terasa	4.82	9.55
		59.49 m ²	
L-102			
02	Db.T.K.H	40.33	32.67
03	Spavaca soba	11.94	14.34
04	Kupatilo	4.18	8.40
06	Terasa	4.32	9.25
		60.77 m ²	
L-103			
02	Db.T.K.H	34.36	27.29
04	Kupatilo	4.70	9.00
06	Terasa	3.74	8.35
		42.80 m ²	
L-104			
02	Db.T.K.H	28.04	23.45
03	Spavaca soba	14.30	16.04
04	Kupatilo	5.04	9.50
06	Terasa	4.32	9.25
		51.70 m ²	
L-105			
02	Db.T.K.H	24.15	23.26
03	Spavaca soba	14.34	16.09
04	Kupatilo	4.88	9.40
06	Terasa	4.32	9.25
		47.69 m ²	
L-106			
02	Db.T.K.H	24.68	28.31
03	Spavaca soba	13.55	15.45
04	Kupatilo	4.73	9.20
06	Terasa	3.44	7.44
		46.40 m ²	
L-107			
02	Db.T.K.H	30.31	32.34
03	Spavaca soba	9.91	13.00
03	Spavaca soba	14.68	16.19
04	Kupatilo	4.65	9.45
06	Terasa	3.71	7.95
		63.26 m ²	
L-108			
02	Db.T.K.H	29.67	24.85
03	Spavaca soba	10.17	13.14
04	Kupatilo	4.82	9.20
06	Terasa	4.86	9.60
		49.52 m ²	
L-109			
02	Db.T.K.H	29.19	25.60
03	Spavaca soba	15.02	16.49
04	Kupatilo	5.15	9.65
06	Terasa	5.47	10.45
		54.83 m ²	
L 100			
10	Hol	27.51	38.25
12	Stepenice,Komunikacija	20.80	30.97
13	Lift	4.14	8.20
		52.45 m ²	
		528.91 m ²	

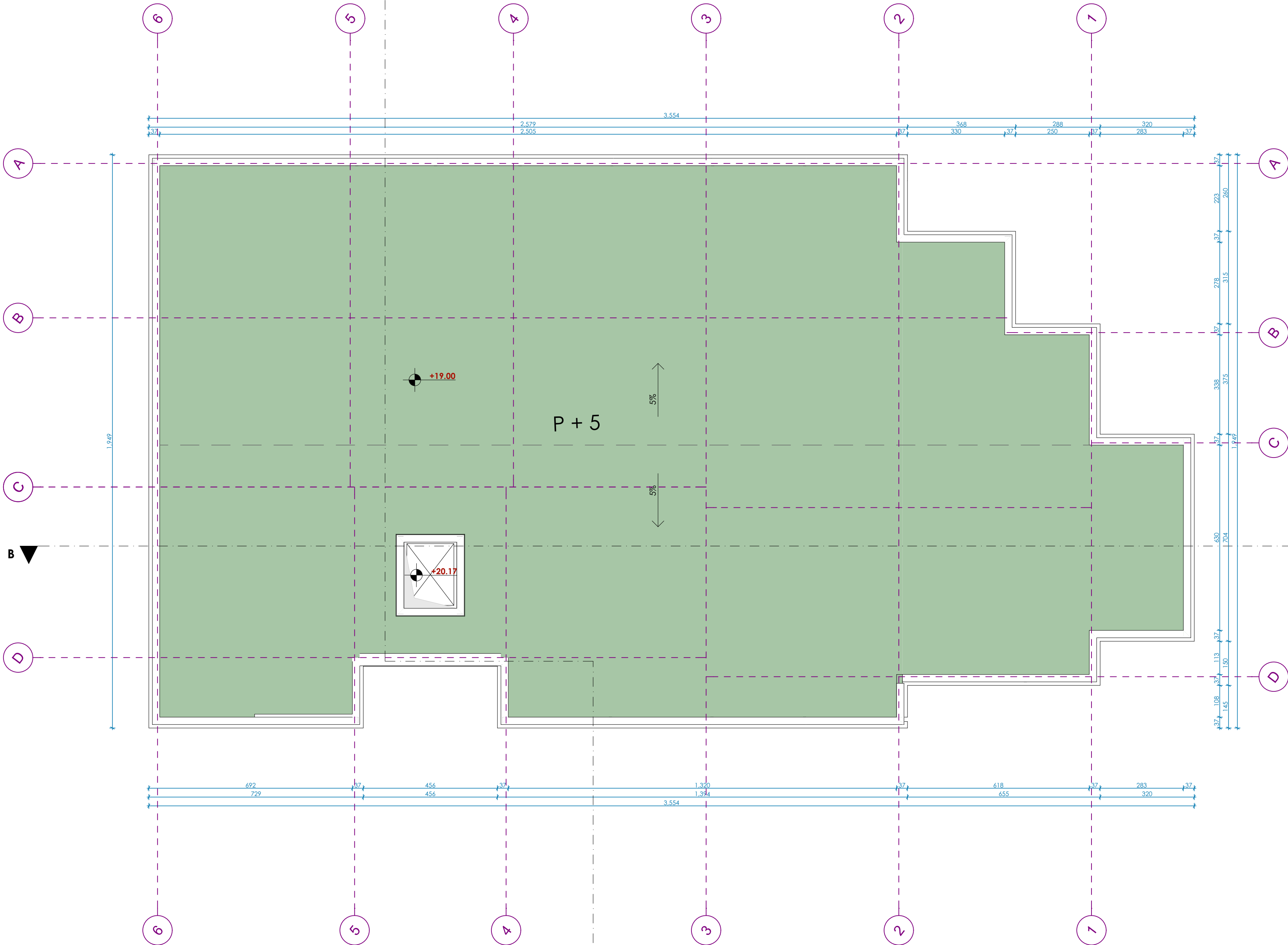
LEGENDA - OSNOVA 4. sprata

PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: --	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Katastrarska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova 4. sprata	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁰ Dec, 2025. god.		Datum revizije i M.P ²⁰	
		Br. strane 15	

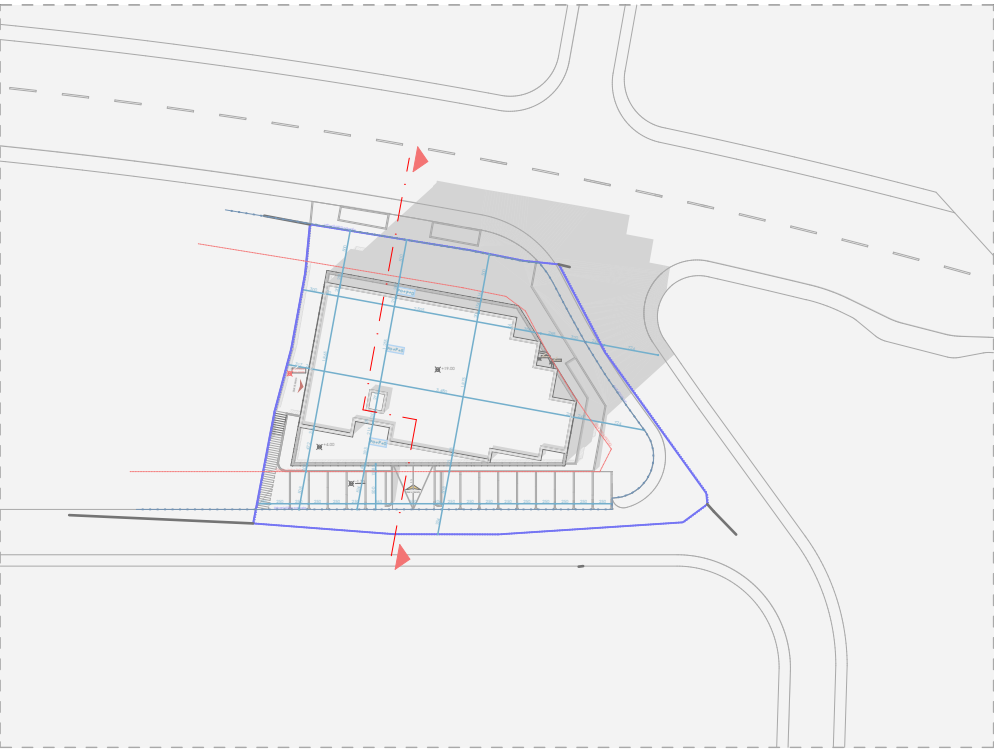
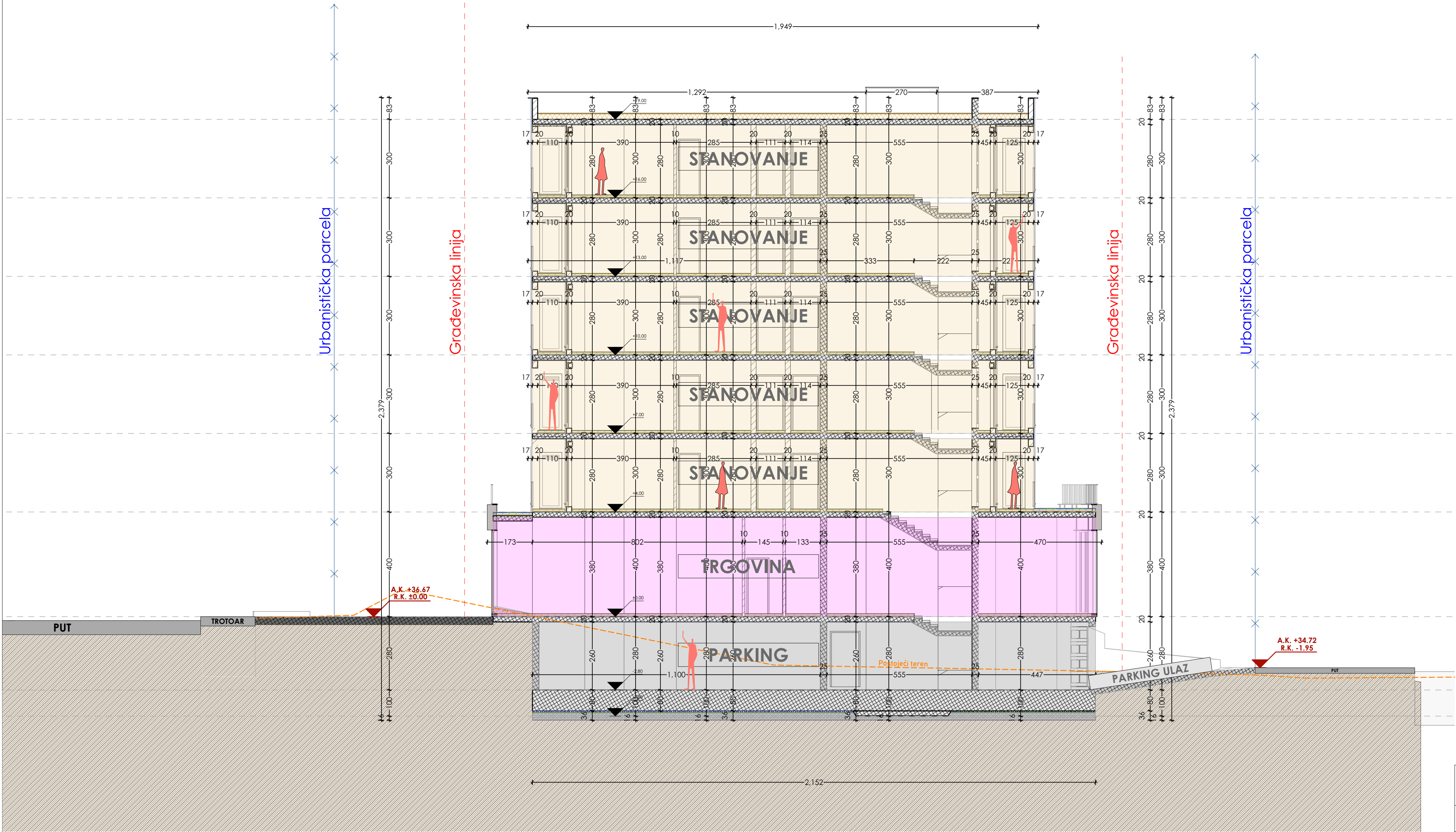


200 LEGENDA - OSNOVA 5. sprata			
	BR. PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA NETO m2
L-101	02	Db.T.K.H	37.07
	03	Spavaca soba	12.98
	04	Kupatilo	4.62
	06	Terasa	4.82
	59.49 m²		
L-102	02	Db.T.K.H	40.33
	03	Spavaca soba	11.94
	04	Kupatilo	4.18
	06	Terasa	4.32
	60.77 m²		
L-103	02	Db.T.K.H	34.36
	04	Kupatilo	4.70
	06	Terasa	3.74
	42.80 m²		
L-104	02	Db.T.K.H	28.04
	03	Spavaca soba	14.30
	04	Kupatilo	5.04
	06	Terasa	4.32
	51.70 m²		
L-105	02	Db.T.K.H	24.15
	03	Spavaca soba	14.34
	04	Kupatilo	4.88
	06	Terasa	4.32
	47.69 m²		
L-106	02	Db.T.K.H	24.68
	03	Spavaca soba	13.55
	04	Kupatilo	4.73
	06	Terasa	3.44
	46.40 m²		
L-107	02	Db.T.K.H	30.31
	03	Spavaca soba	9.91
	03	Spavaca soba	14.68
	04	Kupatilo	4.65
	06	Terasa	3.71
	63.26 m²		
L-108	02	Db.T.K.H	29.67
	03	Spavaca soba	10.17
	04	Kupatilo	4.82
	06	Terasa	4.86
	49.52 m²		
L-109	02	Db.T.K.H	29.19
	03	Spavaca soba	15.02
	04	Kupatilo	5.15
	06	Terasa	5.47
	54.83 m²		
L 100	10	Hol	27.51
	12	Stepenice,Komunikacija	20.80
	13	Lift	4.14
	52.45 m²		
528.91 m²			

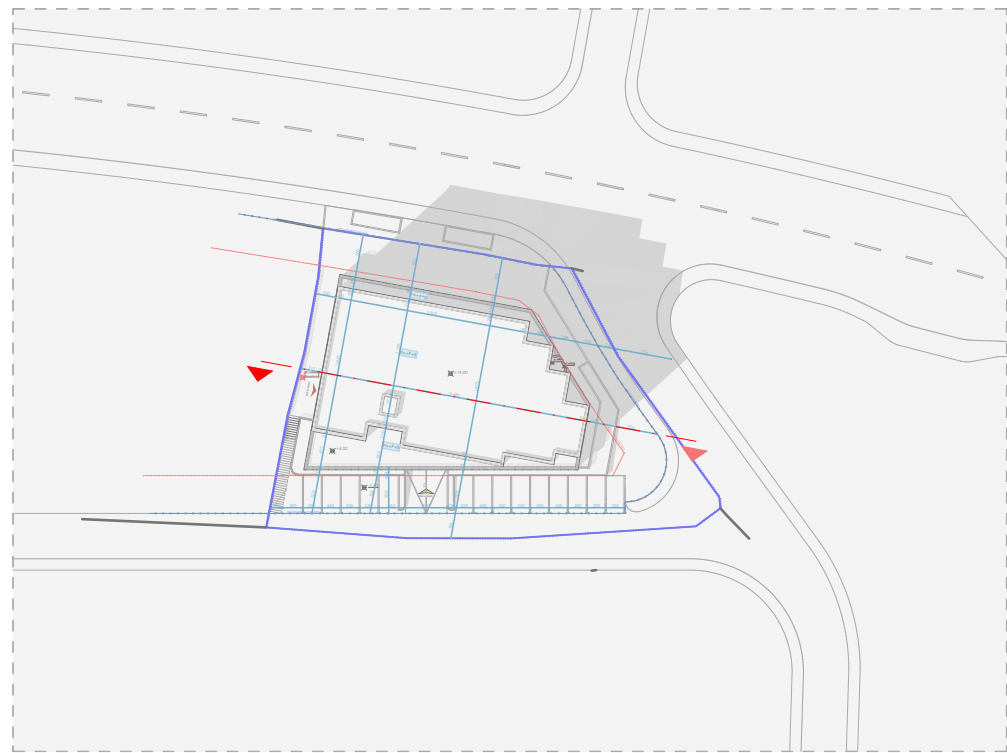
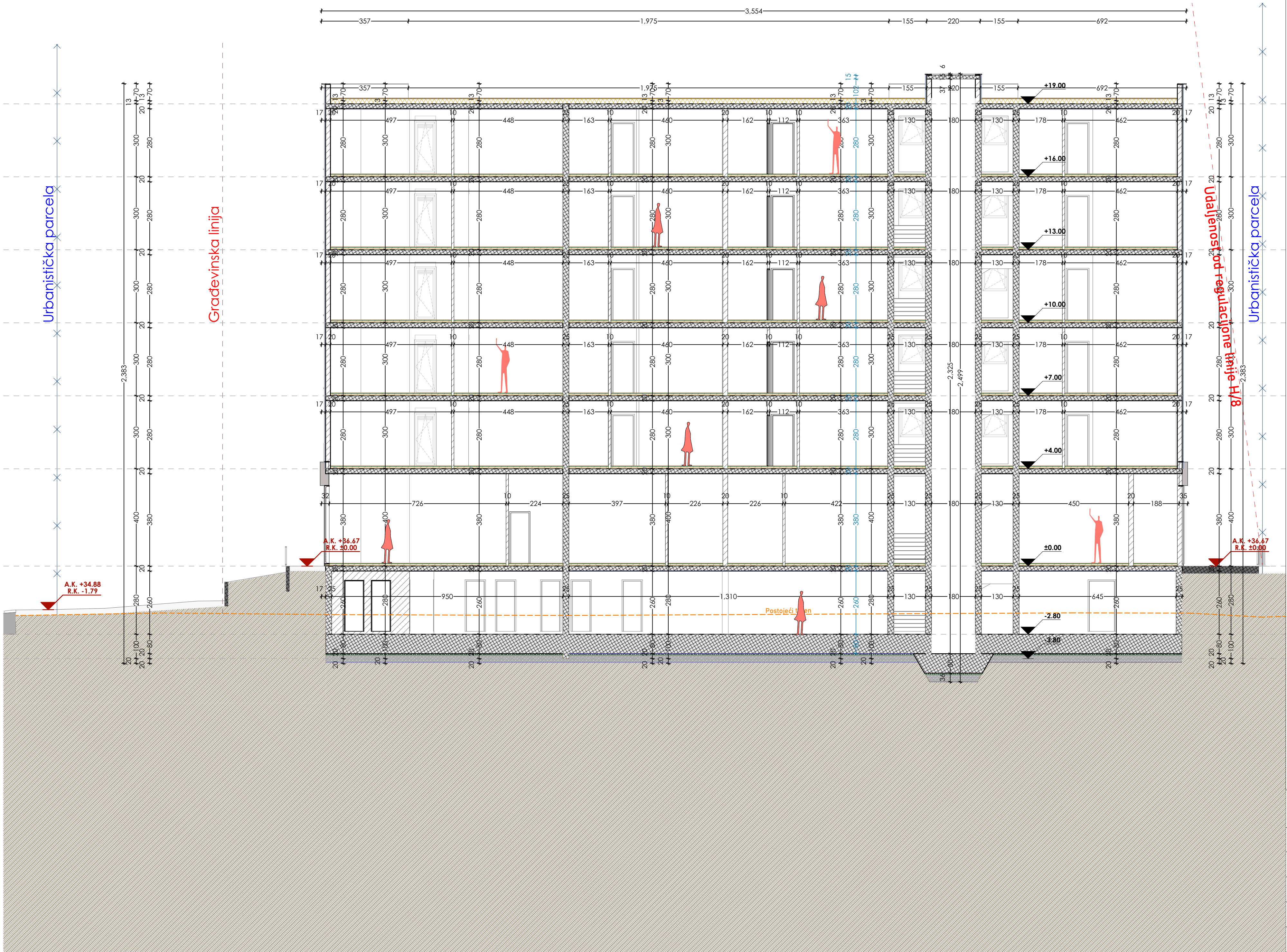
LEGENDA - OSNOVA 5. sprata				
PROJEKTANT:		 A2 STUDIO	INVESTITOR:	
"A2 Studio" Bijelo Polje			Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat:		Lokacija:		
Objekat kolektivnog stanovanja		--		
Autor projekta:		Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar		
Nikola Terić dipl.inž.arh.				
Vodeći projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:		
Nikola Terić dipl.inž.arh.		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera: 1:100
Nikola Terić dipl.inž.arh.		ARHITEKTURA - grafička dokumentacija		
Saradnik/ci:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		Osnova 5. sprata	1	16
Datum izrade i M.P ²⁰		Datum revizije i M.P ²⁰		
Dec, 2025. god.				



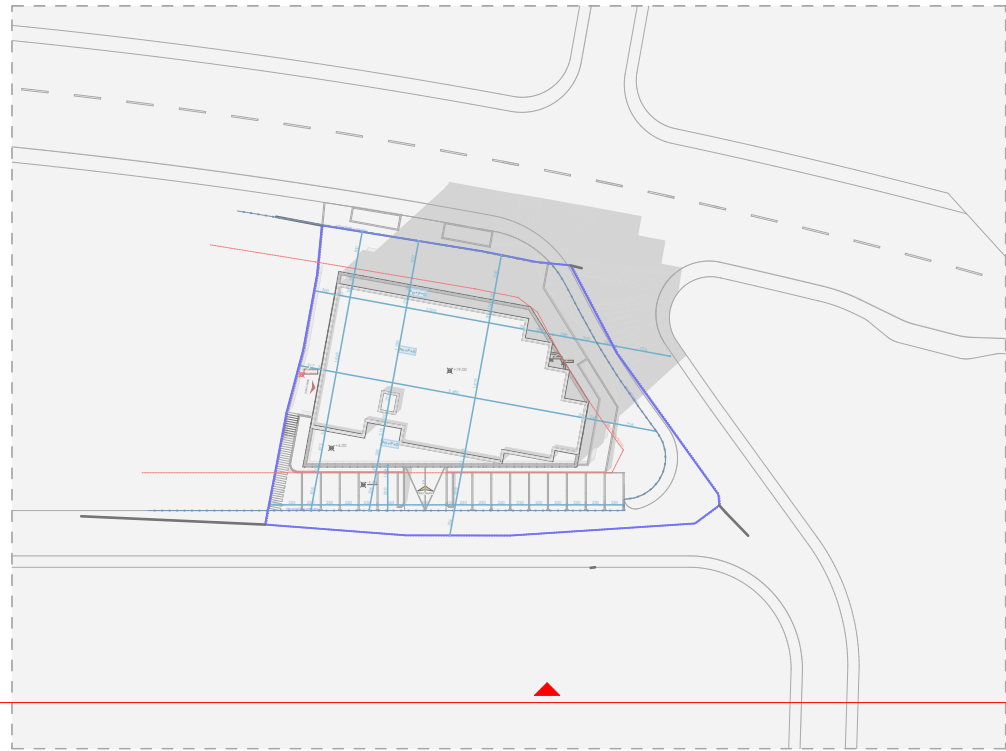
PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: -- Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Razmjera: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova krova	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Datum revizije i M.P ²⁹	
		Br. strane 17	



PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Razmjera: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Presjek A	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Datum revizije i M.P ²⁹	



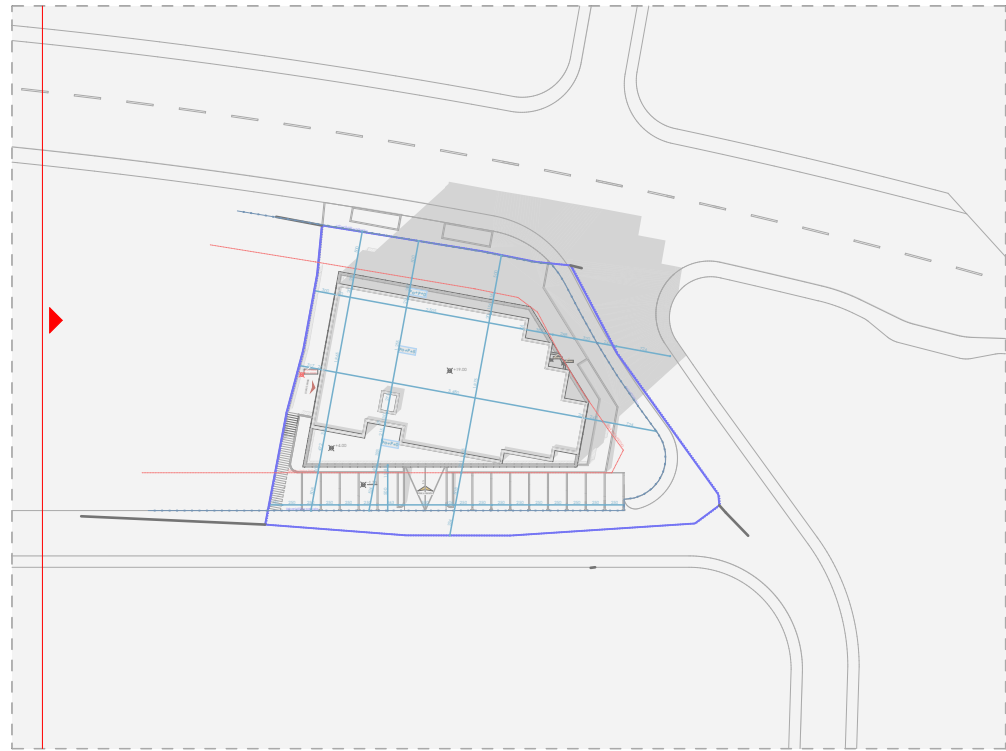
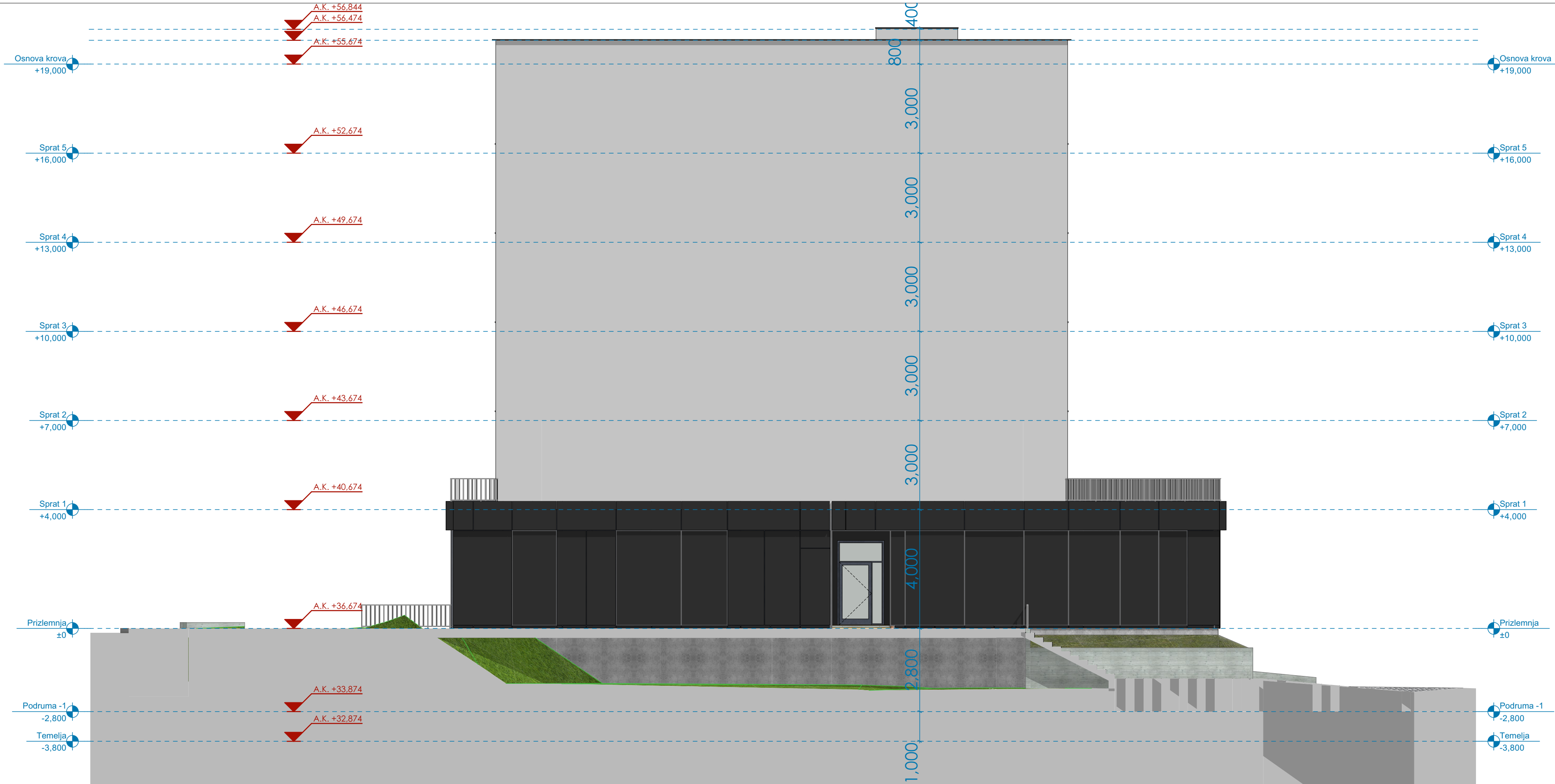
PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Razmjera: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Presjek B	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁰ Dec, 2025. god.		Br. strane 19	
Datum revizije i M.P ²⁰			



Legenda materijala

- | | |
|---|--|
|  Materijalizacija fasade
HPL panel sa teksturom drveta |  Materijalizacija fasadnih ApartHotel
Vertikalni paneli
Alucobonda RAL 7016 |
|  Hpl Paneli- White Pearl |  Horizontalne paneli i loda
Alucobonda RAL 9022 |
|  Ograda sa metalnom/aluminijumskom
tekstуром RAL 7016 | |

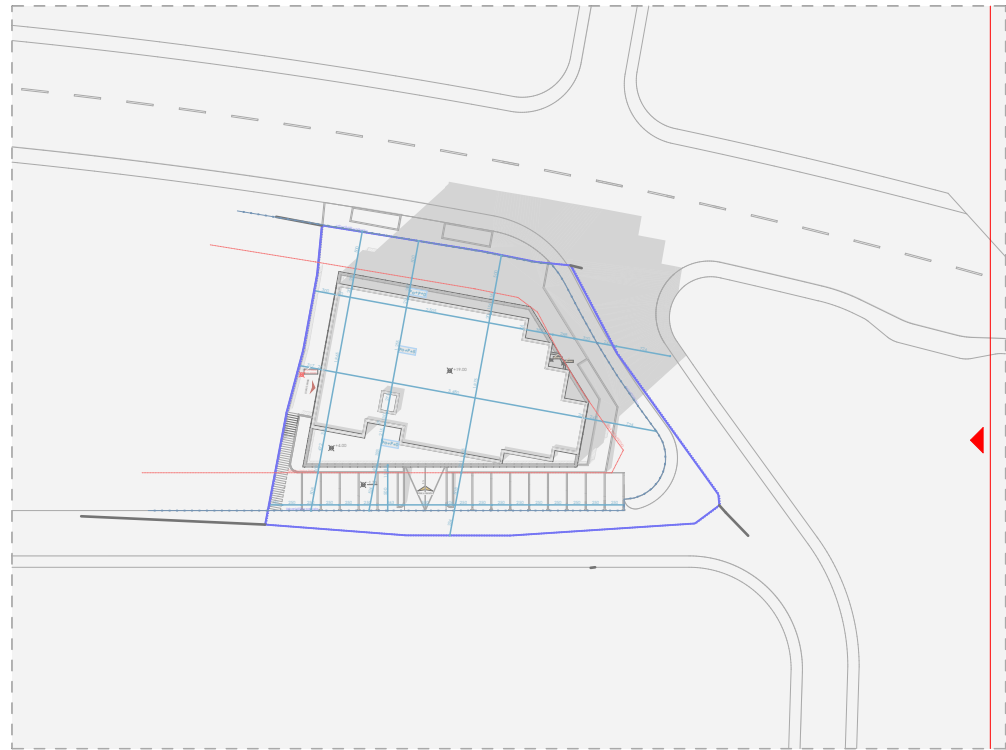
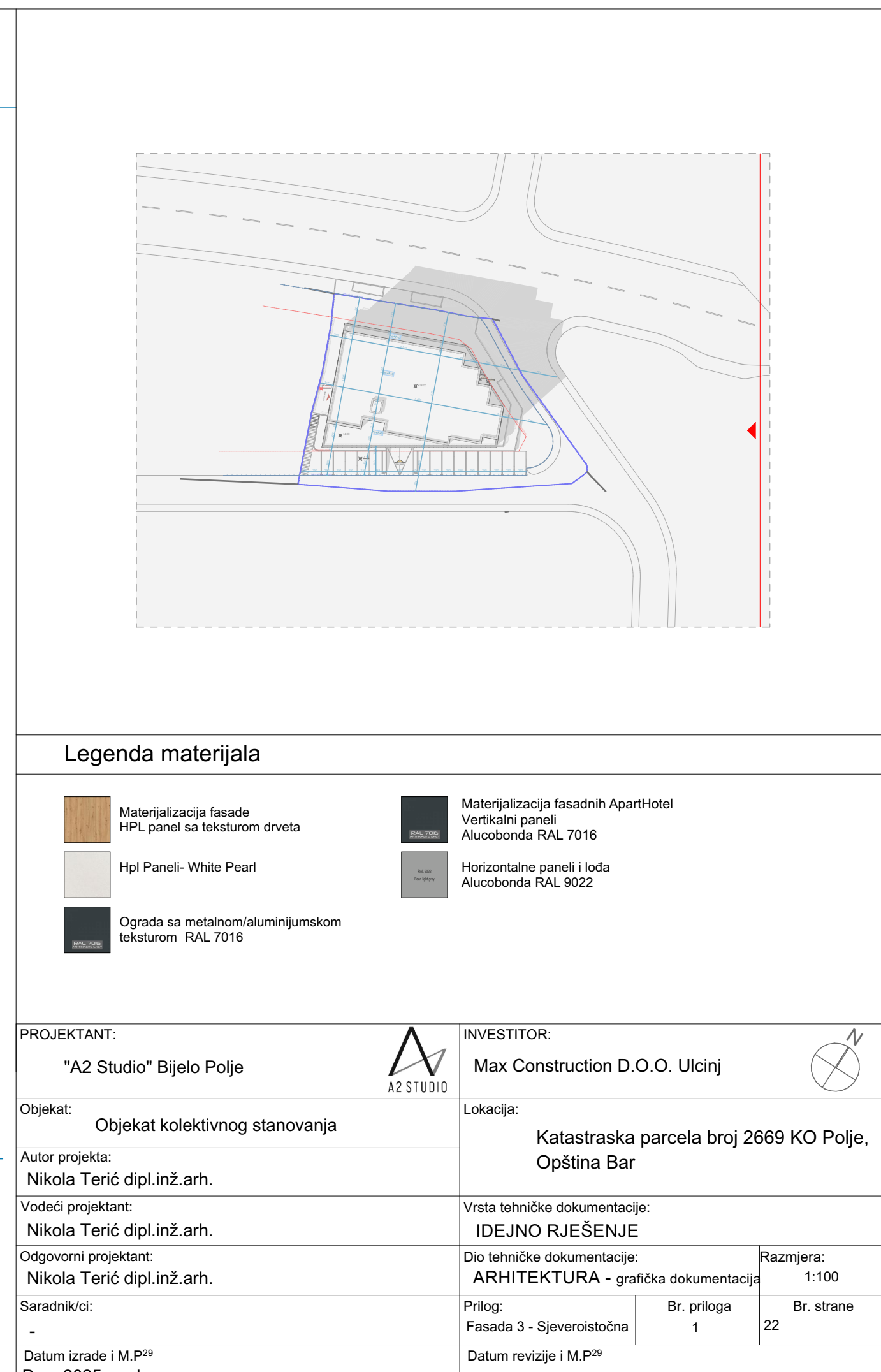
PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Razmjera: 1:100	
Saradnik/ci: -		Prilog: Fasada 1 - Jugoistočna	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Br. strane 20	Datum revizije i M.P ²⁹

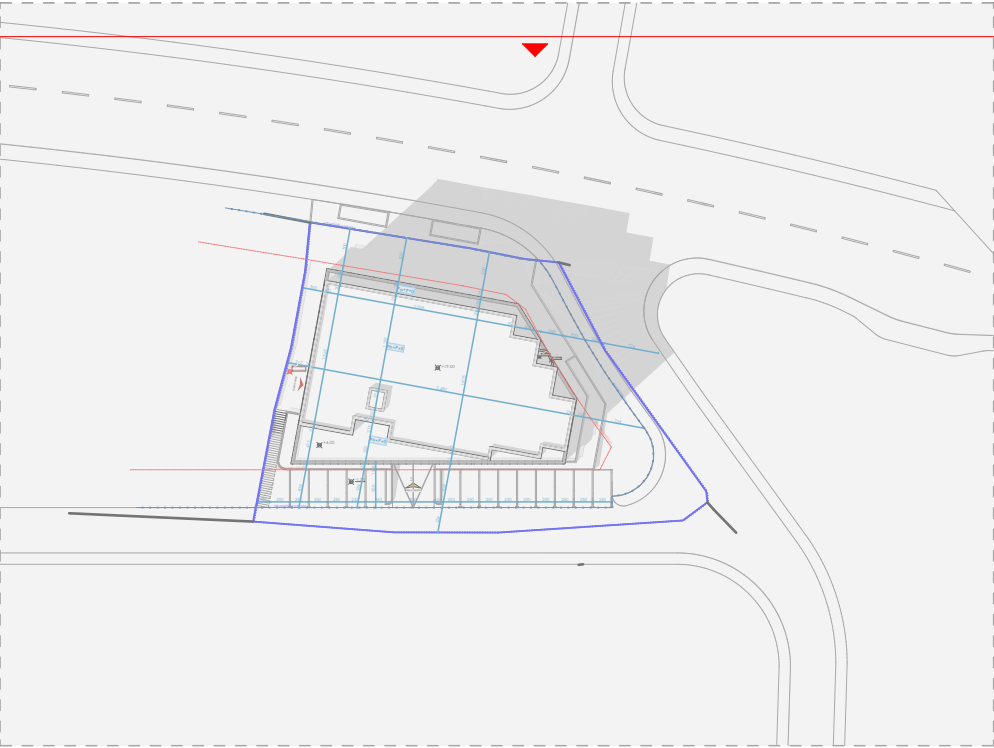


Legenda materijala

- | | |
|---|--|
|  Materijalizacija fasade
HPL panel sa teksturom drveta |  Materijalizacija fasadnih ApartHotel
Vertikalni paneli
Alucobonda RAL 7016 |
|  Hpl Paneli- White Pearl |  Horizontalne paneli i loda
Alucobonda RAL 9022 |
|  Ograda sa metalnom/aluminijumskom
teksturom RAL 7016 | |

PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje				INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj			
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja				Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.							
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija			Razmjera: 1:100
Saradnik/ci: -				Prilog: Fasada 2 - Jugožapadna		Br. priloga 1	Br. strane 21
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.				Datum revizije i M.P ²⁹			





Legenda materijala

- | | |
|---|--|
|  Materijalizacija fasade
HPL panel sa teksturom drveta |  Materijalizacija fasadnih ApartHotel
Vertikalni paneli
Alucobonda RAL 7016 |
|  Hpl Paneli- White Pearl |  Horizontalne paneli i loda
Alucobonda RAL 9022 |
|  Ograda sa metalnom/aluminijumskom
teksturom RAL 7016 | |

PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		 A2 STUDIO		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj			
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja				Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.							
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija			Razmjera: 1:100
Saradnik/ci: -				Prilog: Fasada 4 - Sjeverozapadna		Br. priloga 1	Br. strane 23
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.				Datum revizije i M.P ²⁹			



PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		 A2 STUDIO		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj			
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja				Lokacija: -- Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.							
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija			Razmjera:
Saradnik/ci:				Prilog: Render 2		Br. priloga 1	Br. strane 25
Datum izrade i M,P ²⁹ Dec, 2025. god.				Datum revizije i M,P ²⁹			



PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		 INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: -- Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnik/ci:		Prilog: Render 3	Br. strane 26
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Datum revizije i M.P ²⁹	



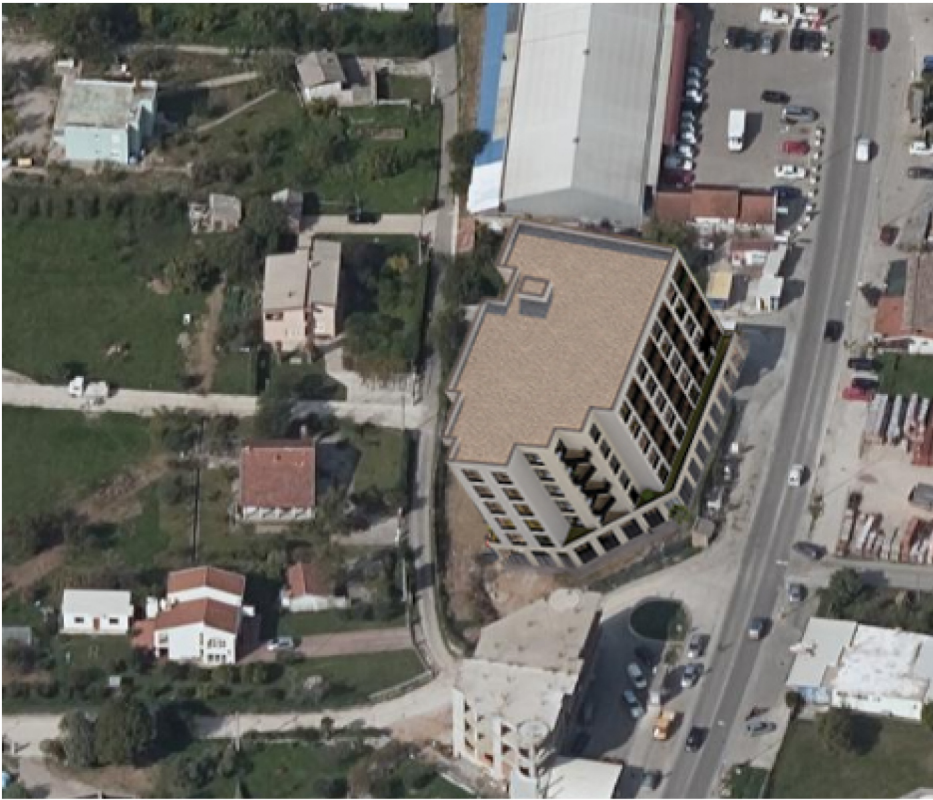
PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		 A2 STUDIO		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: -- Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar			
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.					
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija			Razmjera:
Saradnik/ci:		Prilog: Render 4		Br. priloga 1	Br. strane 27
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Datum revizije i M.P ²⁹			



PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: -- Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnik/ci:		Prilog: Render 5	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Br. strane 28	
Datum revizije i M.P ²⁹			



PROJEKTANT: "A2 Studio" Bijelo Polje		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA - grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Razmjera:	
Saradnik/ci:		Prilog: Render 6	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P ²⁹ Dec, 2025. god.		Br. strane 29	
		Datum revizije i M.P ²⁹	



PROJEKTANT: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE		INVESTITOR: Max Construction D.O.O. Ulcinj	
Objekat: Objekat kolektivnog stanovanja		Lokacija: - Katastraska parcela broj 2669 KO Polje, Opština Bar	
Autor projekta: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA – grafička dokumentacija	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl. inž. arh.		Razmjera:	
Saradnik/ci:		Prilog: Render 10	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P Decembar, 2025. god		Br. strane 30	
		Datum revizije i M.P ²⁹	