

ŽARKO ASANOVIĆ
(Autentifikacija)

Digitally signed by ŽARKO ASANOVIĆ
(Autentifikacija)
DN: c=ME, o=LIMING PROJEKT,
2.5.4.97=VATME-02753138, sn=ASANOVIĆ,
givenName=ŽARKO, serialNumber=1100433134,
cn=ŽARKO ASANOVIĆ (Autentifikacija)
Date: 2026.10.22 12:53:39 +02'00'

DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU ZA POTREBE

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5



Podgorica, oktobar 2026. godine

INVESTITOR	AXIS CONSTRUCTION D.O.O. i 2 DECEMBAR D.O.O.
OBJEKAT	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT P₀+P+5
LOKACIJA	kat. par. br. 5858/1 i 5867/1 DIO UP6, ZONA B, BLOK 2, DUP ‘‘TOPOLICA IV’’ KO NOVI BAR, i kat. Par. Br. 5867/3 DIO UP8, ZONA B, BLOK 2, DUP ‘‘TOPOLICA IV’’ KO NOVI BAR

S A D R Ź A J

- 1. OPŠTE INFORMACIJE**
- 2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA**
- 3. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA**
- 4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA
PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU**
- 5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA
NA ŽIVOTNU SREDINU**
- 6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI
OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA**
- 7. IZVORI PODATAKA**

PRILOZI

OPŠTE INFORMACIJE	
NOSILAC PROJEKTA	AXIS CONSTRUCTION D.O.O. i 2 DECEMBAR D.O.O.
NAZIV PROJEKTA	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5
LOKACIJA	kat. par. br. 5858/1 i 5867/1 DIO UP6, ZONA B, BLOK 2, DUP "TOPOLICA IV" KO NOVI BAR, i kat. Par. Br. 5867/3 DIO UP8, ZONA B, BLOK 2, DUP "TOPOLICA IV" KO NOVI BAR
ADRESA	OPŠTINA BAR
KONTAKT OSOBA	ILIJA ĐAKONOVIĆ
BROJ TELEFONA	069860141
MAIL	archidjako@gmail.com

2. OPIS LOKACIJE

a) Opis lokacije projekta u pogledu osjetljivosti životne sredine geografskog područja na koje bi projekat mogao imati uticaj, a naročito u pogledu postojećeg i odobrenog korišćenja zemljišta, potrebnoj površini zemljišta u m², za vrijeme izgradnje, sa opisom fizičkih karakteristika i kartografskim prikazom odgovarajuće razmjere, kao i površini koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju, kopiju plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta sa ucrtanim rasporedom objekata

Lokacija na kojoj se planira izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+5 nalazi se u naselju Donji Bjeliši, u Opštini Bar, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“, Zona B, Blok 2, KO Novi Bar, u blizini centra grada, Makedonske ulice i željezničke pruge Bar–Podgorica.

Projektom su obuhvaćene katastarske parcele br. 5858/1 i 5867/1, koje predstavljaju dio urbanističke parcele B2-UP6, kao i katastarska parcela br. 5867/3, površine 23 m², koja predstavlja dio urbanističke parcele B2-UP8. Osnovna namjena prostora je stanovanje velike gustine (SVG). Predmetno područje je većim dijelom izgrađeno objektima porodičnog stanovanja.

Lokacija je približno pravougaonog oblika, sa relativno ravnim terenom, bez većih visinskih razlika. U neposrednoj blizini postoje infrastrukturne instalacije sa mogućnošću priključenja objekta na gradsku infrastrukturnu mrežu.

Prema projektnoj dokumentaciji, površina lokacije za građenje koja je korišćena za obračun urbanističkih parametara iznosi 1.667,475 m². Površina pod objektom iznosi 490,128 m², ukupna bruto građevinska površina 2.999,713 m², dok je za zelenilo predviđeno 382,17 m². Za parkiranje su planirana 44 parking-mjesta.

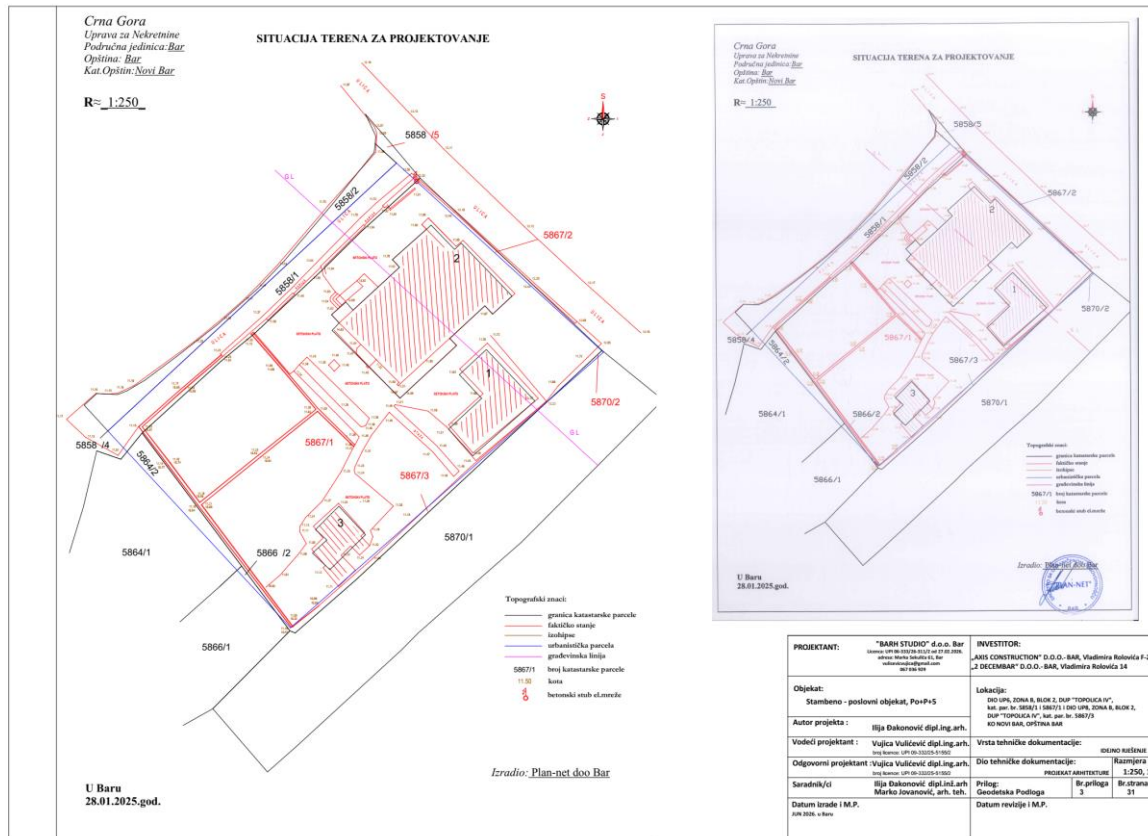
Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta su sledeći:

TABELA UPOREDNIH PLANIRANIH I OSTVARENIH POVRŠINA U OBJEKTU		
Definisano DUP-om "Topolica IV" zona B, blok 2 UP6 UTU broj 032-07-352/14-463		
	PROPISANO UTU-ima za dio UP	OSTVARENO U IR
OZNAKA LOKACIJE ZA GRAĐENJE	B2-UP6	B2-UP6
NAMENA	stanovanje velike gustine - SVG	stanovanje velike gustine - SVG
POVRŠINA LOKACIJE ZA GRAĐENJE	1644m ²	1644m ²
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.5 + 20% (1.8)	1.7989
INDEKS ZAUZETOSTI	0.4 + 20% (0.48)	0.2981
POVRŠINA OSNOVE	789.12m ²	490.13m ²
BGP	2959.2m ²	2958.246m ²
SPRATNOST	P+3 (P+5)	P+5
ZELENE POVRŠINE (20%)	328.8m ²	367.44m ²
PARAMETRI ZA PARKIRANJE	1-1.2PM/stambena jedinica 10PM/1000m ² Poslovanje	22PM 22PM

TABELA UPOREDNIH PLANIRANIH I OSTVARENIH POVRŠINA U OBJEKTU		
Definisano DUP-om "Topolica IV" zona B, blok 2 UP 8		
	PROPISANO UTU-ima za dio UP	OSTVARENO U IR
OZNAKA LOKACIJE ZA GRAĐENJE	B2-UP8	B2-UP8
NAMENA	stanovanje velike gustine - SVG	stanovanje velike gustine - SVG
POVRŠINA LOKACIJE ZA GRAĐENJE	23m ²	23m ²
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.5 + 20% (1.8)	1.8
INDEKS ZAUZETOSTI	0.4 + 20% (0.48)	0
POVRŠINA OSNOVE	11.04m ²	0m ²
BGP	41.4m ²	41.4m ²
SPRATNOST	P+3 (P+5)	P+5
ZELENE POVRŠINE (20%)	4.6m ²	4.6m ²
PARAMETRI ZA PARKIRANJE	1-1.2PM/stambena jedinica 10PM/1000m ² Poslovanje	0PM 0PM

TABELA OSTVARENIH POVRŠINA U OBJEKTU	
Definisano DUP-om "Topolica IV" zona B, blok 2 VEĆI DIO UP6 (1644m ²) I MANJI DIO UP8 (23m ²)	
	OSTVARENO U IR
OZNAKA LOKACIJE ZA GRAĐENJE	B2-UP8 I B2-UP8
NAMENA	stanovanje velike gustine - SVG
POVRŠINA LOKACIJE ZA GRAĐENJE	1667.475m ²
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.7989
INDEKS ZAUZETOSTI	0.2981
POVRŠINA OSNOVE	490.13m ²
BGP	2999.646m ²
SPRATNOST	P+5
ZELENE POVRŠINE (min20%)	372.84m ² (22.359%)
PARAMETRI ZA PARKIRANJE	STANOVANJE 22PM POSLOVANJE 22PM UKUPNO 44PM

Situacija



Morfološke i hidrološke odlike terena

Geomorfološke odlike terena, šireg područja, su direktna posledica geološkog sastava terena, strukturnog sklopa, endogenih i egzogenih procesa, koji su djelovali na ovom području tokom geološke evolucije. Šire gledano, u prirodnim uslovima, predmetna lokacija zahvata zaravnjeni teren Barskog polja gdje su padovi u prirodnim uslovima $< 5^\circ$ (prema moru). Kote terena, prema raspoloživoj dokumentaciji su oko 10.5-12mnv. Površinski tok Željeznica je na oko 1.2km sjeverno od predmetne lokacije. Približna je udaljenost od mora.

Geološki sastav terena

Teren šireg područja Barskog polja, odnosno predmetne lokacije, izgrađuju sedimenti gornjoeocenske starosti i kvartarni sedimenti.

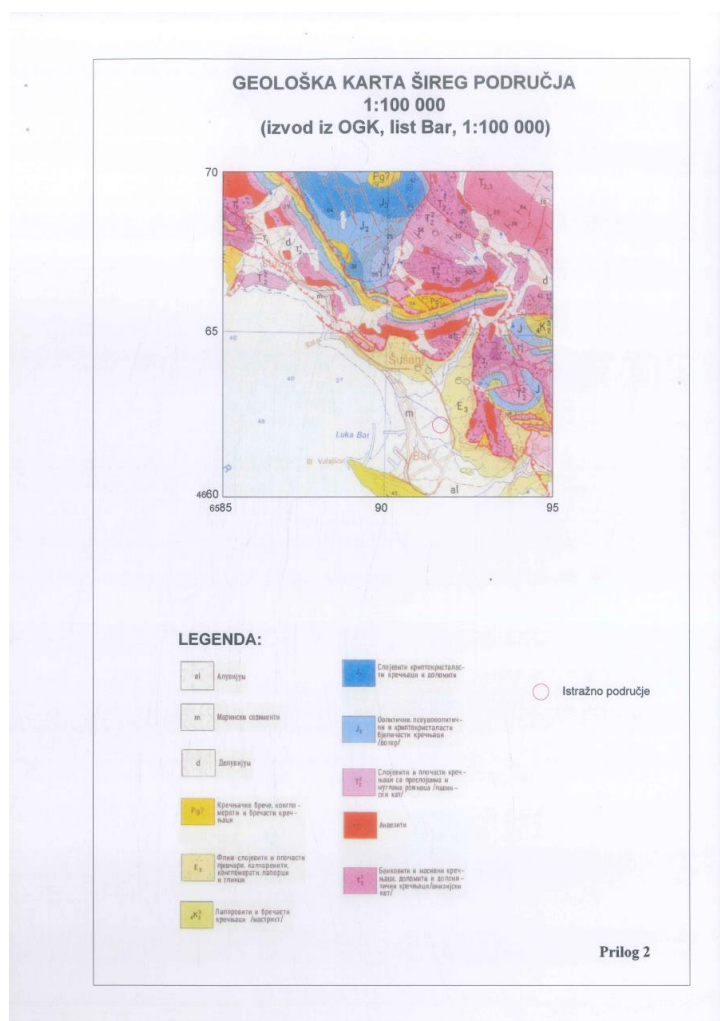
Sedimenti gornjoeocenske starosti izgrađuju sjeverni i istočni obod Barskog polja, dok su na zaravnjenom dijelu, u Barskom polju zastupljeni u osnovi terena, gdje su pokriveni kvartarnim sedimentima. Flišni sedimenti na ovom dijelu terena, predstavljeni su glincima, laporcima i pješčarima. U površinskom dijelu alterisani i prekriveni produktima kvartarnih egzogenih i geodinamičkih procesa u različitoj debljini, koji su nastali raspadanjem osnovne stijenske mase i spiranjem sa hipsometrijskih viših dijelova terena iz zaleđa, nošeni površinskim spiranjem i taloženjem. Fliš u gornjoj, površinskoj zoni neposredno uz kontakt sa kvartarnim sedimentima je intezivno tektonski razoren i izmijenjen. Usled toga ova eluvijalna zona se bitno razlikuje od primarnih flišnih sedimenata. Debljina ove zone varira.

Kvartarni sedimenti imaju veliko rasprostranjenje na širem području Barskog polja. Na predmetnoj lokaciji zastupljeni su sedimenti deluvijalno-aluvijalno-proluvijalnog porijekla, predstavljeni prašinastim glinama, prašinasto-pjeskovitim glinama sa sadržajem šljunkovito drobinske komponente i zaglinjenom drobinom koji se nepravilno smjenjuju.

Tektonski sklop terena

U tektonskom pogledu područje pripada jedinici Paraautohtona, koja je izgrađena od karbonatnih stijena gornje krede i srednjeg eocena, flišnih stijena gornjeg eocena.

Geološka karta šireg područja data je u prilogu broj 2.



Hidrogeološke odlike terena

Geološki sklop, litološki sastav i morfologija terena usloveli su i odgovarajuće hidrogeološke karakteristike, na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, može se zaključiti da istraživanu lokaciju, izgrađuje kompleks nepropusnih, slabopropusnih i propusnih stijena, u zavisnosti od procentualnog sadržaja prašinasto-glinovite, odnosno šljunkovito-drobinske komponente, interglanularne poroznosti, u okviru kojih je zastupljen zbijeni tip izdani sa slobodnim ili subarterskim nivoom.

U kompleks slabopropusnih i propusnih stijena, intergranularne poroznosti, se mogu uvrstiti prašinate gline i zaglinjena pjeskovita drobina/šljunak. Kompleks je promjenljivih filtracionih karakteristika, zbog promjenljivog sadržaja šljunkovito-drobinske komponente, koja u zoni bušotine B-1 izostaje. Vodopropusnost ovih sedimenata znatno varira (u zavisnosti od granulometrijskog sastava, sortiranosti, procentualnog učešća gline i njenog prostornog položaja) i kreće se od vodonepropusnih i slabo propusnih zona predstavljenih čistim glinama pa do onih srednje i dobro vodopropusnih zona koje su predstavljene slabije do jače zaglinjenom pjeskovitom drobinom. U okviru ovih stijenskih masa, formiran je zbijeni tip izdani sa slobodnim i subarterskim nivoom.

Kompleks vodonepropusnih stijena, predstavljaju podinsku hidrogeološku barijeru, izuzev u površinskom degradiranom dijelu gdje su ispucali i gdje su lokalne pojave moguće duž pukotina.

Tokom izvođenja istražnih bušotina, pojava podzemne vode je registrovana u obje bušotine, na dubini od 1.0m(B-1) i 1.5m(B-2).

Seizmološke karakteristike

Na osnovu podataka iz seizmičke mikrojeonizacije urbanog područja Bara područje pripada zoni D sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta od IX stepeni MCS skale. Seizmički parametri za povratni periode (t) od 50, 100 i 200 godina dati su u narednoj tabeli:

Tabela broj 1: seizmički parametri za povratne periode od 50, 100 i 200 godina

Zona	Karakteristike zona i podzona	Povratni periodi	amax (g)	Ks	Intenz.	Vp m/s	Vs m/s
D	Proluvijalni i aluvijalni nanosi pretežno glinovitog, šljunkovitog i drobinskog sastava, debljine preko 15 m	50	0.24	0.12	IX	1500-2400	450-600
100	0.35	0.18					
200	0.47	0.24					

Inžinjersko geološke odlike izdvojenih sredina

Na osnovu inžinjerskogeološkog kartiranja terena i kartiranja istražnih bušotina, može se zaključiti da je izučavani teren u površinskoj zoni izgrađen od deluvijalno-aluvijalno-proluvijalnih sedimenata. Na samoj površini terena, do dubine istraživanja, zastupljena je prašinasto-pjeskovita glina (sa promjenljivim sadržajem pijeska i šljunkovito drobinske komponente, koja u pojedinim zonama u potpunosti izostaje) i zaglinjena drobina, koje se smenjuju nepravilno kako u horizontalnom tako i vertikalnom pravcu. U površinskoj zoni humificirane, prožete žilicama biljaka i korijenjem.

Klimatske karakteristike

Opština Bar se nalazi u južnom priobalnom dijelu Crne Gore i odlikuje se mediteranskom klimom sa izraženim uticajem Jadranskog mora. Klima ovog područja karakteriše se dugim, toplim i sušnim ljetima, kao i blagim i vlažnim zimama. Srednje godišnje temperature su visoke u odnosu na kontinentalni dio zemlje, pri čemu se u ljetnjem periodu javljaju visoke maksimalne temperature, dok su zime blage sa rijetkim pojavama mraza i snijega. Padavine su raspoređene tokom godine, sa izraženijim količinama u jesenjem i zimskom periodu, dok su ljetnji mjeseci uglavnom sušniji. Vlažnost vazduha je relativno visoka zbog blizine mora. Područje je pod uticajem lokalnih vjetrova, uključujući maestral tokom ljetnjeg perioda, kao i povremene bure i juga u zimskom periodu. Klimatski uslovi Opštine Bar generalno omogućavaju stabilne uslove za građenje i korišćenje objekata, bez ekstremnih klimatskih pojava koje bi značajno ograničavale planirane aktivnosti.

Pejzaž

Pejzaž predmetne lokacije karakteriše urbano izgrađeno okruženje sa prisustvom stambenih objekata, lokalne infrastrukture i uređenih i neuređenih zelenih površina. Vizuelni karakter prostora je antropogenog tipa, bez izraženih prirodnih pejzažnih cjelina.

Biodiverzitet, flora i fauna

Predmetna lokacija se nalazi u urbanizovanom području sa izraženim antropogenim uticajem, gdje su prisutne uređene i neuređene zelene površine, travnata vegetacija, kao i pojedinačna stabla ukrasnog i voćnog karaktera.

S obzirom na postojeći stepen izgrađenosti i intenzivno korišćenje prostora, biodiverzitet na samoj lokaciji je ograničen i prilagođen urbanim uslovima.

U užem okruženju lokacije mogu se javiti uobičajene sinantropne vrste faune koje su karakteristične za urbana i prigradska područja (ptice, insekti i sitni sisari).

b) relativne zastupljenosti, dostupnosti, kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela)

Predmetna lokacija se nalazi u naselju Donji Bjeliši u Baru, u okviru već izgrađenog i infrastrukturno opremljenog prostora, nedaleko od centra grada.

Zemljište na lokaciji je u funkciji urbanog korišćenja, bez izraženog prirodnog ili poljoprivrednog karaktera, sa ograničenim regenerativnim kapacitetom usljed postojećeg stepena izgrađenosti i antropogenog uticaja.

Teren lokacije u površinskoj zoni izgrađen je od deluvijalno-aluvijalno-proluvijalnih sedimenata. Na samoj površini terena, do dubine istraživanja, zastupljena je prašinasto-pjeskovita glina (sa promenljivim sadržajem pijeska i šljunkovito drobinske komponente, koja u pojedinim zonama u potpunosti izostaje) i zaglinjena drobina.

Biodiverzitet lokacije je ograničen na uobičajene biljne i životinjske vrste karakteristične za urbana područja.

c) apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine, uz obraćanje posebne pažnje na sljedeće:

apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcioni kapacitet predmetne lokacije je ograničen usljed činjenice da se lokacija nalazi u već formiranom urbanom okruženju naselja Donji Bjeliši u Baru, koje čine stambeni i stambenoposlovni objekti, lokalna saobraćajna infrastruktura i prateći komercijalni sadržaji.

S obzirom na to da je prostor infrastrukturno opremljen i urbanistički definisan važećom planskom dokumentacijom, izgradnja planiranog stambeno-poslovnog objekta neće

zahtijevati značajno zauzimanje novih prirodnih površina niti će dovesti do narušavanja osnovnih funkcija šireg prostora.

Postojeći urbanizovani prostor ima dovoljan kapacitet da prihvati planiranu izgradnju bez značajnijeg negativnog uticaja na okolne sadržaje i kvalitet životne sredine

Močvarna i obalna područja i ušća rijeka

Predmetna lokacija nalazi se u urbanom području Bara. Na samoj lokaciji nema močvarnih površina niti vodotoka.

Površinske vode

Na predmetnoj lokaciji nema površinskih vodnih tokova.

Poljoprivredna zemljišta

Predmetna lokacija ne predstavlja poljoprivredno zemljište niti se koristi u poljoprivredne svrhe.

Priobalne zone i morska sredina

Priobalne zone i morska sredina se nalaze u širem okruženju lokacije, dok planirani objekat nema direktan uticaj na morski ekosistem niti na obalni pojas.

Planinske i šumske oblasti

U užem i širem okruženju predmetne lokacije ne nalaze se planinska niti šumska područja od posebnog značaja. Lokacija se nalazi u urbanom gradskom tkivu.

Zaštićena i klasifikovana područja i područja od istorijske, kulturne ili arheološke važnosti

Predmetna lokacija nije obuhvaćena područjem na kojem se nalaze zaštićena prirodna dobra, niti se na lokaciji nalaze objekti od istorijskog, kulturnog ili arheološkog značaja.

Područja obuhvaćena mrežom Natura 2000

Predmetna lokacija nije područje obuhvaćeno mrežom Natura 2000.

Područja na kojima ranije nijesu bili zadovoljeni standardi kvaliteta životne sredine

Predmetna lokacija nije navedena kao područje na kojem nijesu zadovoljeni standardi kvaliteta životne sredine.

Gusto naseljene oblasti

Predmetna lokacija se nalazi u gusto naseljenom urbanom području grada Bara, naselje donji Bjeliši, koje karakteriše kombinacija stambenih i stambeno-poslovnih objekata, kao i razvijena infrastrukturna mreža.

Predjeli i područja od istorijske, kulturne ili arheološke važnosti

Na lokaciji i u njenom neposrednom okruženju nijesu evidentirana nepokretna kulturna dobra niti područja od istorijske, kulturne ili arheološke važnosti.

3. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA

U ovom poglavlju dat je pregled osnovnih karakteristika planiranog projekta, uključujući namjenu, kapacitet i osnovna tehnička rješenja.

a) opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta i po potrebi opis radova uklanjanja

ARHITEKTURA – PLANIRANO STANJE

Namjena objekta je „stanovanje velikih gustina - SVG”. Objekat je planiran kao Stambeno-poslovni, sa stanovima i poslovnim apartmanima na svim etažama. Objekat je planiran u skladu sa ambijentom lokacije, nadmorskom visinom, mediteranskim podnebljem, namjenom objekta, DUPom „TOPOLICA IV”, Urbanističko tehničkim uslovima i projektnim zadatkom investitora. Prostorna organizacija objekta je planirana u skladu sa zahtjevom investitora, pri tom vodeći računa o urbanističko-tehničkim uslovima kao i usaglašavanju sa okolnim objektima. Objekat je planiran kao slobodnostojeći, sa ravnim krovom. Kako je u pitanju parcela približno pravougaonog oblika tako i oblik zgrade prateći oblik parcele zauzima u osnovi skoro pravougaononi oblik.

Prostorna organizacija objekta je sledeća:

U podrumu -1 je planirana garaža za automobile sa pomoćnim i tehničkim prostorijama. U prizemlju su planirani ulaz u objekat, stanovi i poslovni apartmani. Na tipskim spratovima (1-5) su takođe planirani stanovi i poslovni apartmani (7 jedinica po spratu – 2 jednoiposobna, 1 jednosobnih i 4 poslovna apartmana). Ukupno je planirano 18 stambenih jedinica i 24 poslovnih apartmana. Potreban broj stanova prilagođen je pristupu osobama sa invaliditetom. Prema članu 23 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, na svakih 10 stanova potrebno je obezbijediti po jedan prilagodljiv stan za osobe sa invaliditetom, što zaokruženo na prvu višu deseticu iznosi 5 stanova za planirani objekat. Projektom je planirano 5 prilagodljivih jednosobnih stanova.

STRUKTURA OBJEKTA I PREGLED POVRŠINA

NETO POVRŠINA PODRUMA -1	871.28m²
BRUTO POVRŠINA PODRUMA -1	933.68m²

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	420.67m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	490.13m²

NETO POVRŠINA 1 ETAŽE	429.52m²
BRUTO POVRŠINA 1 ETAŽE	501.92m²

NETO POVRŠINA 2 ETAŽE	429.34m²
BRUTO POVRŠINA 2 ETAŽE	501.92m²

NETO POVRŠINA 3 ETAŽE	429.34m²
BRUTO POVRŠINA 3 ETAŽE	501.92m²

NETO POVRŠINA 4 ETAŽE	429.06m²
BRUTO POVRŠINA 4 ETAŽE	501.92m²

NETO POVRŠINA 5 ETAŽE	429.06m²
BRUTO POVRŠINA 5 ETAŽE	501.92m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	2566.99m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	2999.71m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA SA PODZEMNIM ETAŽAMA	3438.27m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA SA PODZEMNIM ETAŽAMA	3933.39m²

GRAĐEVINSKE LINIJE

Pozicioniranje objekta u odnosu na susjedne parcele izvršeno je u skladu sa urbanističkotekničkim uslovima. Građevinska linija sa jedne strane su definisana grafički DUP-om prema ulici. Ostale tri građevinske linije su definisane na sledeći način: Duža strana objekta mora biti udaljena za 1/3 visine objekta od regulacione linije. Na ovaj način su dobijene dvije građevinske linije na jugoistoku i sjeverozapadu parcele. Ukoliko je uža strana objekta, zabat, do 15m širine, susjedu se može prići do kraja parcele, poklopiti građevinsku sa regulacionom linijom ukoliko nema otvora direktno prema susjedu, tako smo definisali građevinsku liniju prema susjedu na jugozapadu.

UREĐENJE TERENA

Kao osnovni polazni elementi za organizovanje i uređenje ovog prostora planirani su pješački i kolski saobraćaj, prilazi objektu i uređenje slobodnih površina. Projektom je planirano povezivanje kolskih i pješačkih saobraćajnica na lokaciji sa postojećim saobraćajnicama

grada i naselja, kao i povezivanje pješačkih internih saobraćajnica na lokaciji sa ulazima i pristupima na parceli u stambeno-poslovni objekat. Glavni kolski prilaz objektu planiran je postojećeg puta sa sjevero istočne strane objekta. U pitanju je postojeća saobraćajnica ul. Majora Milovana Mećikukića koja se po DUP-u „TOPOLICA IV “ širi i dobija normalni profil saobraćajnice sa pješakim prilazima. Parceli se pristupa sa kolske i pješačke saobraćajnice. Ulaz u stambeni dio objekta je planiran sa sjevero-zapadne strane. Pješački prilazi parceli i objektu i komunikacije u sklopu lokacije riješeni su sa pristupnih kolskih i pješačkih saobraćajnica. Oko objekta je planiran i pješački trotoar adekvatne širine. Ostatak terena oko objekta planiran je kao uređena zelena površina.

PARKIRANJE

Za stambeno-poslovni objekat planiran je parking prostor u podrumskoj garaži kao i na parteru. Ukupno je planirano 44 parking mjesta. Garaži u podrumskoj etaži -1 pristupa se rampom koja vodi od prizemlja do nivoa -1. Smjer kretanja je jasan i rampom širine 5,5m se izlazi na saobraćajnicu. Sa te glavne saobraćajnice pristupa se svim parking mjestima te je svako parking mjesto i po pristupu i po širini urađeno prema važećim propisima. Prema članu 51. Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, broj pristupaćih parking mjesta u objektu iznosi 5% od ukupnog broja parking mjesta što je 3 parking mjesta. Projektom je planirano 4 parking mjesta za lica sa invaliditetom.

Broj parking mjesta u sklopu planiranog objekta je sledeći:

- Na parteru 20 parking mjesta, od kojih su 2 predviđena za osobe sa invaliditetom.
- U podrumu -1 24 parking mjesta u podzemnoj garaži, od kojih su 2 predviđena za osobe sa invaliditetom.

Parking mjesta za osobe sa invaliditetom su izdvojena i prema standardima imaju čistu širinu 370 cm.

Prema urbanističkim uslovima minimalan broj parking mjesta za objekat iznosi 42 za stambeni dio (sa uslovom 1PM/ 1 stambeno-poslovnoj jedinici). Ukupan postignut broj parking mjesta iznosi 44, za 2 više od minimuma.

ZELENILO

Uređenje terena planirano je u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu formiranja otvorenih i slobodnih zelenih površina.

Urbanističko-tehničkim uslovima je propisan minimalni procenat zelenih površina od 20%, što je i zadovoljeno idejnim rješenjem i ostvareno je 22.951% zelenih površina. Zelenilo je riješeno na sledeći način. U parteru je planirano 217.36m², žardinjerama 12.92 m², i raster kocke 253.158m² ispod parkinga, umanjene površine za 40% koliko je pokrivenost rastera iznosi 151.89m². Ukupna površina zelenila 382.17 m². U parteru je moguće saditi veće žbunaste biljke i manje drveće. Kompozicija zelenila je upotpunjena sadnjom žbunastog materijala (niske žbunaste forme i zimzeleno žbunje) sa formiranjem kvalitetnog travnjaka.

KONSTRUKCIJA

Konstrukcija objekta je riješena kao prostorna AB konstrukcija koju čine AB zidovi - dijafragme (dz=20 cm) i pojedini AB stubovi na koje su, direktno ili preko AB greda, oslonjene AB ploče (međuspratne ploče: dp=20 cm; krovna ploča: dp=20 cm; ploča nad podrumom: dp=20 cm i dp=22 cm). Spratnost objekta je Podrum + Prizemlje + 5. Objekat je u osnovi nepravilnog oblika, dimenzija etaže prizemlja bez terasa max 33,10 x max15 m (i površine cca 490 m² sa terasama). Podrumska etaža je većih gabarita od nadzemnih etaža i sa ab zidovima projektovanim po cijelom obodu podruma, pa predstavlja „naglašeno“ krući dio cjelokupne ab konstrukcije AB ploča nad ulazom u garažu je na jednom polju raspona 8,50x9,40 m koje je oslonjeno na sistem ab greda („ab roštilj“) i treba je izvoditi sa posebnom pažnjom.

VODOVOD

Projekat instalacija vodovoda urađen je prema arhitektonskim rješenjima.

Dato je rješenje priključenja na postojeći vodovod DN110mm. Planirani vodovod sa kog se vrši vodosnabdijevanje je smješten u saobraćajnici u kojoj se nalazi objekat, tj u bočnom kraku Makedonske ulice. Dovodni cjevovod do objekta predviđen je od PEHD cijevi, DN110mm u skladu sa sprovedenim hidrauličkim proračunom, odnosno potrebama sprinkler sistema protivpožarne zaštite i sanitarnih potreba za vodom. Protivpožarna hidrantska mreža je takođe projektovana ali kako se radi o jednokratnom punjenju rezervoara koji je za tu svrhu projektovan na etaži -2, prečnik cjevovoda za punjenje tog rezervoara je 2". Vodovodne instalacije sanitarne vode unutar objekta su predviđene od polipropilenskih cijevi prečnika DN20mm do DN 63mm (vertikale) zavisno od potreba za pojedine uređaje i prikazane su na priloženim crtežima. Ispred svakog točeca mjesta ugrađuje se ventil sa kapom Ø 1/2", a na ulaznom vodu u sanitarni čvor ugrađuje se ventil sa kapom Ø 3/4" radi omogućavanja zatvaranja vode.

Snabdijevanje toplom vodom u svim sanitarnim prostorijama je obezbijedeno preko pojedinačnih bojlera zapremine 80l smještenih unutar mokrih čvorova, u pravilu pozicioniranim iznad WC, topla voda za kuhinju planirana je da se razvodi od bojlera koji se nalazi u kupatilu. Obzirom na spratnost i gabarit objekta proračunom metodom ing. Brixa je potvrđeno da raspoloživi pritisak na mjestu priključenja ne zadovoljava potrebe korisnika, zbog čega je u podrumskoj etaži -1 predviđen smještaj rezervoara i buster stanica za sprinkler sistem PPZ, hidrantsku i sanitarnu mrežu. Rezervoar sanitarne mreže je zapremine 21.79 m³, dok je za hidrantsku mrežu predviđen rezervoar zapremine cca 48.42m³, rezervoar sprinkler mreže je zapremine 60m³.

Pored sanitarne vode, unutar objekta predviđena je i hidrantska mreža za zaštitu od požara. Razvod hidrantske i sanitarne vode unutar objekta je zaseban, pri čemu je prečnik definisan u skladu sa hidrauličkim proračunom te važećim propisima o potrebnoj količini vode za gašenje požara i potrebnog pritiska na najudaljenijem hidrantu. Hidranti su smješteni u komunikacionim prostorima unutar objekta i to u podzemnoj etaži po dva zidna hidranta sa odgovarajućom opremom i po jedan hidrant u prizemlju i nadzemnim etažama.. Unutrašnji razvod hidrantske mreže predviđen je od čeličnih pocinkovanih cijevi prečnika DN110mm Projektom je obuhvaćena i spoljna hidrantska mreža koja se sastoji od 2 nadzemna hidranta sa ormarićem u kojem se nalazi sva prateća oprema za funkcionalan rad.

Dimenzionisanje vodovodne mreže

Za dimenzionisanje priključka i vodovodne mreže u objektu korišćen je proračun po metodi ing. Brixa na osnovu tzv. jedinica opterećenja prema projektovanoj strukturi sanitarnih uređaja.

U narednim tabelama dat je proračun potrošnje za sanitarne potrebe za cijeli objekat, proračun hidrantske mreže kao i broj točecih mjesta:

HIDRAULIČKI GUBICI - HLADNA VODA									
	od-do	JP	q [l/sec]	Dusv[mm]	Dusv["]	L[m]	dH/dL [/]	dH [m]	
GUBICI U CJEVOVODU	1-2	6.75	0.65	32.00	1	11.50	0.19	2.19	
	2-3	20.25	1.13	63.00	2	3.20	0.02	0.06	
	3-4	40.50	1.59	63.00	2	3.20	0.03	0.10	
	4-5	60.75	1.95	63.00	2	3.20	0.04	0.13	
	5-6	81.00	2.25	63.00	2	3.20	0.05	0.16	
	6-7	101.25	2.52	63.00	2	3.20	0.06	0.19	
	7-8	121.50	2.76	63.00	2	24.50	0.07	1.72	
	8-PS	262.50	4.05	63.00	2	1.00	0.16	0.16	
					UKUPNO:				4.70
UKUPNI GUBICI									
Z [m]	p [m]		dH [m]		ζvod		44.90		
20.2	15.00		4.70		5.00				
S obzirom na ukupne dobijene gubitke u mreži, potrebni pritisak će se obezbjediti preko buster seta sa visinom dizanja 45, što je u skladu sa pritiskom na mjestu priključka definisanim od strane lokalnog vodovodnog preduzeća									

HIDRAULICKI GUBICI ZA PROTIVPOZARNU VODU								
		J.P.	q [l/sec]	Dusv[mm]	Dusv["]	L[m]	dH/dL [/]	dH [m]
	1-2	100.00	2.50	80.00		3.20	0.010	0.03
	2-3	400.00	5.00	80.00		3.20	0.020	0.06
	3-4	400.00	5.00	80.00		3.20	0.020	0.06
	4-5	400.00	5.00	80.00		3.20	0.020	0.06
	5-6	400.00	5.00	80.00		3.20	0.020	0.06
	6-7	400.00	5.00	80.00		3.20	0.020	0.06
	7-PS	400.00	5.00	80.00		31.30	0.020	0.63
					UKUPNO:			0.978
UKUPNI GUBICI								
Z [m]	p [m]	dH [m]		ζvod		51.98		
21	25.00	0.978		5.00				
S obzirom na ukupne dobijene gubitke u hidrantskoj mreži neophodno je da na mjestu priključka na gradsku vodovodnu mrežu bude obezbjedjen minimalni pritisak od 5.2 bara za gasenje požara i istovremeni rad dva najudaljenija hidranta u garažama u suterenu u trajanju dva sata.								

ANALIZA POTROŠNJE VODE ZA PRIZEMLJE STAMBENI					
SANITARNI ČVOR	točeće mjesto	broj točećih mjesta	broj jedinica potrošnje	UKUPNO jed.potrošnje	PROTOK (l/s)
	lavabo	3	0.5	1.5	0.31
	vodokotlić	3	0.25	0.75	0.22
	pisuari	0	0.25	0	0.00
	Kada	0	1	0	0.00
	Tus kabina	3	1	3	0.43
	bojler	3	2	6	0.61
	sudopera	3	0.5	1.5	0.31
	mali bojler	0	0.5	0	0.00
	V.mašina	3	1	3	0.43
	S.mašina	3	1	3	0.43
	UKUPNO			18.75	1.08
UKUPNA POTROŠNJA			18.75	1.08	
ANALIZA POTROŠNJE VODE ZA PRIZEMLJE POSLOVNI					
SANITARNI ČVOR	točeće mjesto	broj točećih mjesta	broj jedinica potrošnje	UKUPNO jed.potrošnje	PROTOK (l/s)
	lavabo	4	0.5	2	0.35
	vodokotlić	4	0.25	1	0.25
	pisuari	0	0.25	0	0.00
	Kada	0	1	0	0.00
	Tus kabina	4	1	4	0.50
	bojler	4	2	8	0.71
	sudopera	4	0.5	2	0.35
	mali bojler	0	0.5	0	0.00
	V.mašina	4	1	4	0.50
	S.mašina	4	1	4	0.50
	UKUPNO			25	1.25
UKUPNA POTROŠNJA			25	1.25	

ANALIZA POTROŠNJE VODE ZA SPRAT STAMBENI					
SANITARNI ČVOR	točeće mjesto	broj točućih mjesta	broj jedinica potrošnje	UKUPNO jed.potrošnje	PROTOK (l/s)
	lavabo	15	0.5	7.5	0.68
	vodokotlić	15	0.25	3.75	0.48
	pisoari	0	0.25	0	0.00
	Kada	0	1	0	0.00
	Tus kabina	15	1	15	0.97
	bojler	15	2	30	1.37
	sudopera	15	0.5	7.5	0.68
	mali bojler	0	0.5	0	0.00
	V.mašina	15	1	15	0.97
	S.mašina	15	1	15	0.97
	UKUPNO			93.75	2.42
UKUPNA POTROŠNJA			93.75	2.42	

ANALIZA POTROŠNJE VODE ZA SPRAT POSLOVNI					
SANITARNI ČVOR	točeće mjesto	broj točućih mjesta	broj jedinica potrošnje	UKUPNO jed.potrošnje	PROTOK (l/s)
	lavabo	20	0.5	10	0.79
	vodokotlić	20	0.25	5	0.56
	pisoari	0	0.25	0	0.00
	Kada	0	1	0	0.00
	Tus kabina	20	1	20	1.12
	bojler	20	2	40	1.58
	sudopera	20	0.5	10	0.79
	mali bojler	0	0.5	0	0.00
	V.mašina	20	1	20	1.12
	S.mašina	20	1	20	1.12
	UKUPNO			125	2.80
	UKUPNA POTROŠNJA			125	2.80

ANALIZA POTROŠNJE VODE ZA CIJELI OBJEKAT		
PRIZEMLJE STAMBENI	18.75	1.08
PRIZEMLJE POSLOVNI	25	1.25
SPRAT STAMBENI	93.75	2.42
SPRAT POSLOVNI	125	2.80
UKUPNO STAMBENI	112.5	2.65
UKUPNO POSLOVNI	150	3.06
UKUPNO ZA OBJEKAT	262.5	4.05

Projektant je pristupio usvajanju postrojenjima za uzvišenje pritiska, kako za sanitarnu, tako i za hidrantsku mrežu.

Usvojeni su booster uređaji sledećih karakteristika:

-BOOSTER SET ZA HIDRANTSKU MREŽU: Q = 5l/s; H=52m, P=7.5kw

-BOOSTER SET ZA SANITARNU MREŽU: $Q = 4.051/s$; $H=45m$, $P=4kw$

Projektant prilaže specifikacije sledećih uređaja. Prilikom izrade ponude, Izvođač je slobodan u izboru proizvođača.

Predviđeno je da buster set bude opremljen soft straterom i frekventnom regulacijom u cilju lakšeg prilagođavanja realnoj potrošnji. Na potisnom vodu uređaja ugraditi kompenzacionu posudu zapremine 80l.

KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

Instalacije fekalne kanalizacije su, takođe, obrađene u objektu i izvan njega.

Za prihvatanje i odvođenje otpadnih voda iz sanitarnih čvorova prizemlja, spratova i potkrovlja objekta predviđeno je 14 fekalnih kanalizacionih vertikalnih cevi koje se spuštaju ispod ploče prizemlja i odvođe fekalne vode van objekta gdje se ulivaju u reviziono okno, i dalje ka planiranoj saobraćajnici. Kanalizacione vertikale $\varnothing 110mm$ su od PVC kanalizacionih cijevi i završavaju se na krovu objekta. Horizontalni kanalizacioni razvod je od PVC kanalizacionih cijevi profila $\varnothing 50 - 110 mm$, dok se spoljna kanalizacija izvodi od cijevi od tvrdog PVC sa tjemnom nosivošću SN8.

U dno svake vertikale obavezno postaviti revizioni komad. Svi vertikalni i horizontalni razvodi vodovoda i kanalizacije moraju propisno biti ankerovani uz konstrukciju tako da se preko ankera na objekat ne prenose šumovi iz instalacija. Nakon završene montaže potrebno je izvršiti ispitivanje kompletnog razvoda.

Proračun količine otpadnih voda

Za proračun ukupne količine otpadnih voda prema kojoj se dimenzioniše kanalizaciona mreža i priključni kanali, koristimo metodu ing.Samgina

$$Q = N \times P \times q / 100$$

Gdje su:

Q---ukupna količina otpadnih voda

N---broj sanitarnih uređaja iste vrste

p----procenat jednovremenog izliva istih objekata

q----količina izliva pojedinih objekata u l/sek.

Detaljan proračun količine otpadnih voda dat je tabelarno:

Proračun količina fekalne otpadne vode po Samginu ukupno						
Vrsta sanitarnog uređaja	Ukupan broj sanitarnih uređaja No	Ekvivalentni faktor Ke	Ekvivalentni broj sanitarnih uređaja Nox Ke	qo (l/s)	Po (%)	$Q = NoxPoqo / 100 (l/s)$
Lavabo	42.00	0.50	21.00	0.17	12.50	0.89
Tuš-kada	42.00	2.00	84.00	0.67	6.60	1.86
WC šolja	42.00	6.00	252.00	2.00	3.60	3.02
Mašina za veš	42.00	2.71	113.82	0.89	5.70	2.13
Mašina za sude	42.00	2.62	110.04	0.86	5.70	2.06
Sudopera	42.00	2.00	84.00	0.67	6.60	1.86
U K U P N O (l/s)						11.82
Za DNØ 200 mm i minimalni usvojeni nagib dna kolektora I=0.5 % brzina tečenja za punjenje cijevi 0.6D iznosi 1.2m/s, a odgovarajući protok je 23.5 l/s. Sa dobijenim proticajem u cijevima, ispunjenost kolektora je 40.0%, a brzina tečenja 1.01m/s						
USVOJEN JE PREČNIK KOLEKTORA DN 200mm (horizontalna cijev kojom se sve otpadne vode odvođe do gradske fekalne mreže						

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

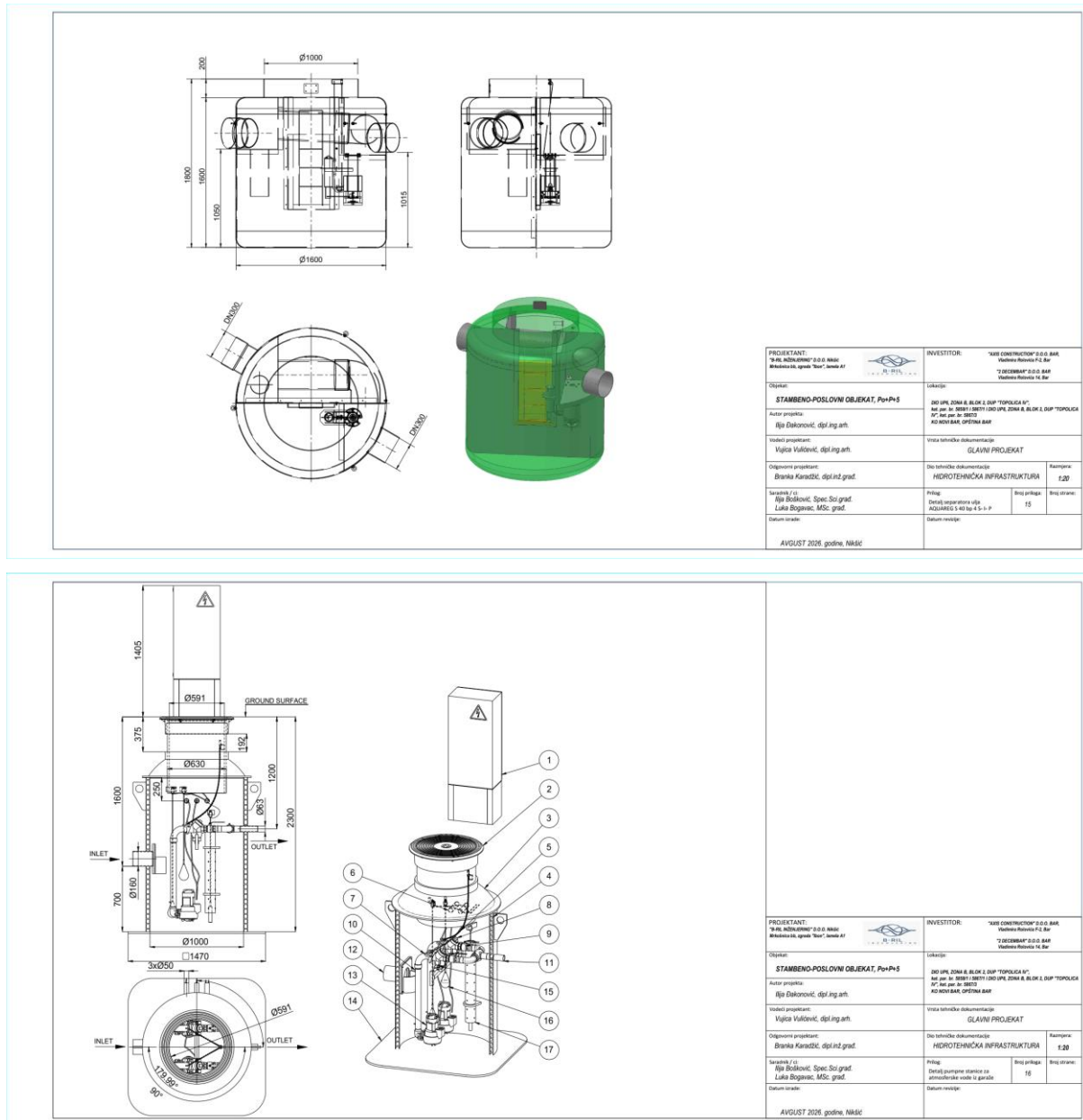
Atmosferske vode sa krova sakupljene su i priključene na olučne vertikale. Vertikale su spuštene do podzemne garaže i povezane na sistem revizionih okana atmosferske kanalizacije. Veza između atmosferskih revizionih okana predviđena je od PVC kanalizacionih cijevi DN 200 SN8. Vode iz podzemne garaže i sa parkinga su sakupljene i uvedene u separator ulja i naftnih derivata. Usvojen je separator kapaciteta $Q=40l/s$, sa bajpasom od 10%. Riješena je odvodnja i garažnog prostora podzemnih etaža. Garaža je opremljena linijskim rešetkama i preko cijevi povezana na šaht u koji je smještena muljna pumpa karakteristika. Iz ovog šahta voda se kratkim potisnim cjevovodom potiskuje u sabirni šaht atmosferske kanalizacije.

Separator je dimenzionisan na osnovu zahtjeva iz uslova nadležnog vodovodnog preduzeća, na osnovu petnaestominutnih padavina povratnog perioda 10godina, a koje prema ITP krivima za Bar iznose 266l/s/ha. Proračun je urađen racionalnom metodom uzimajući u obzir karakteristični koeficijent oticaja za asfaltna i betonske površine. Proticaj koji gravitira ka separatoru (uključujući površinu asfalta i pripadajućih trotoara i krovni površina), određen racionalnom metodom je:

Slivna površina: $P=0.15ha$

Mjerodavne padavine ($T=10god$, $t=15min$) $I=266l/s/ha$

koeficijent oticaja za asfaltne/betonske površine: $\psi=0.90$
 $Q=P \times I \times \psi = 36.82 \text{ l/s}$



JAKA STRUJA

Ovim projektom su predviđene sljedeće instalacije:
 Električna instalacija jake struje:

1. Razvodni ormari,
2. Glavni kablovski razvod,
3. Instalacija napojnih mjesta,
4. Instalaciona oprema,
5. Svjetiljke.
6. Rezervno napajanje

Instalacije i mjere zaštite od električnog udara:

1. Temeljni uzemljivač,
2. Gromobranska instalacija,
3. Instalacija za izjednačavanje potencijala,
4. Mjere zaštite od direktnog dodira,
5. Mjere zaštite od indirektnog dodira.

Za razvod električne instalacije i smještaj zaštitne i druge potrebne elektro opreme, u objektu su predviđeni sljedeći razvodni ormari:

Niskonaponski kablovski razvodni ormar (NKRO)

Ima zadatak da se preko njega elektroinstalacija objekta priključi na elektrodistributivnu mrežu. Način i uslovi priključka biće definisani u Elektroenergetskoj saglasnosti nadležne Elektrodistribucije. Ormar je tipa NKRO-4 (250/x A) Ormari je tipski, slobodnostojeći, fabričke izrade; od tvrde samogasive plastike, otporne na UV zračenja.

Sadržaj ormara tipa NKRO-4: četiri trolejskih rastavne izolovane osiguračke pruge 250/x A, sabirnica za neutralni provodnik i sabirnica za zaštitni provodnik.

Mjerno razvodni ormar (MRO)

U objektu su planirani mjerno razvodni ormari MRO, koji su opremljeni za ugradnju direktnih brojila za stambene jedinice. Planirano je postavljanje jednog ormara zajedničke potrošnje MROzp koji sadrži neophodne komponente za agregatsko napajanje RO-ATS, i mjesto za ugradnju direktnog mjerenja.

Ormari služe za smještaj brojila električne energije, sa pratećom opremom prema TP-2 EPCG. Ugrađuju se u zid hodnika u prizemlju, na mjestu prikazanim na grafičkom dijelu projekta. Rade se od tvrde samogasive plastike sa vratima, bravicom, ključevima i zastakljenim otvorima za očitavanje brojila.

Lokalni razvodni ormari

Ormari su izrađeni od tvrde samogasive plastike. **ZA STANSKE RO SE U TOKU GRADNJE OSTAVLJA PROSTOR JER SU UGRADNE IZVEDBE.** Mjesto ugradnje ormara prikazano je na planu napojnih vodova, način povezivanja u jednopolnim šemama, a sadržaj opreme u predmjeru i predračunu materijala i radova.

SLABA STRUJA

Ovima projektom projektuju se i izvode sljedeće instalacije:

1. Strukturalni kablovski sistem – SKS - Elektronsko-komunikaciono računarska instalacija (EKR)
2. Instalacija optike
3. Antenska TV instalacija
4. Instalacija Video interfona
5. Instalacija IP video nadzora
6. Instalacija dojave požara
7. Instalacija dojave ugljenmonoksida

Radovi na realizaciji projekta

Predhodni, pripremni i završni radovi

Prije početka radova, izvođač radova će pripremiti gradilište, shodno zakonskim propisima i garantovaće pristup gradilištu isključivo radnicima angažovanim na izvođenju radova, radnicima koji vrše nadzor, radnicima koji vrše inspeksijski nadzor i predstavnicima Investitora.

Otpad od pripremnih radova će se odlagati na deponiju koju odredi nadležni organ opštine Bar.

Izvođač radova je dužan da tokom izvođenja radova čuva okolinu od zagađenja i devastacije. Po završetku izvođenja radova, izvođač je dužan da površinu na kojoj je izvodio radove očisti i dovede u stanje prije izvođenja radova.

b) veličina i nacrti cjelokupnog projekta, planiranog proizvodnog procesa i tokova proizvodnje, počev od ulaznih sirovina do finalnog proizvoda, uključujući prateću infrastrukturu, organizaciju proizvodnje, organizaciju transporta, broj i strukturu zaposlenih;

Planirani projekat odnosi se na izgradnju stambeno-poslovnog objekta „SVG“, namijenjenog stanovanju i obavljanju poslovnih djelatnosti, u skladu sa projektnom dokumentacijom.

Projektom je planirano ukupno 18 stambenih jedinica i 24 poslovna prostora, uz prateće komunikacije i sadržaje neophodne za funkcionisanje objekta.

Prateću infrastrukturu čine elektroenergetske, vodovodne i kanalizacione instalacije, kao i ostale instalacije i komunalni priključci predviđeni projektnom dokumentacijom.

S obzirom na to da se radi o stambeno-poslovnom objektu, nije predviđen industrijski proizvodni proces niti tokovi proizvodnje. Tokom izgradnje objekta vršiće se doprema građevinskog materijala i opreme, njihova ugradnja, kao i odvoz građevinskog otpada. Transport će se odvijati putem pristupnih saobraćajnica, u skladu sa organizacijom gradilišta.

Broj zaposlenih nije definisan projektom i zavisice od budućih korisnika poslovnih prostora i djelatnosti koje će se u njima obavljati.

c) mogućem kumuliranju sa efektima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata;

U toku izvođenja radova mogući su privremeni uticaji usljed prisustva građevinske mehanizacije, povećane frekvencije vozila, emisije prašine i buke. Ovi uticaji su lokalnog karaktera i vremenski ograničeni na period izvođenja radova.

U fazi korišćenja ne očekuje se kumulativni negativni uticaj sa drugim postojećim i/ili odobrenim projektima u okruženju, imajući u vidu karakter i namjenu planiranog objekta.

d) korišćenju prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljišta, vode i biodiverziteta;

Prilikom izgradnje planiranog stambeno-poslovnog objekta doći će do privremenog zauzimanja građevinskog zemljišta na predmetnoj lokaciji. U toku izvođenja radova korišćice se prirodni resursi neophodni za realizaciju gradnje, uključujući građevinski materijal i vodu za potrebe izvođenja radova i sanitarne potrebe zaposlenih na gradilištu.

Tokom korišćenja objekta korišćice se voda iz javnog vodovodnog sistema za potrebe stanovanja i poslovanja, kao i za potrebe unutrašnje i spoljašnje hidrantske mreže u skladu sa projektom protivpožarne zaštite. Takođe će se koristiti električna energija za normalno funkcionisanje svih instalacija i sistema u objektu.

S obzirom na karakter lokacije i planirane namjene objekta, ne očekuje se uticaj na biodiverzitet, jer na predmetnoj lokaciji nijesu evidentirana staništa zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta.

e) stvaranju otpada i tehnologiji tretiranja otpada (prerada, reciklaža, odlaganje i slično);

Tokom izvođenja radova nastajace građevinski otpad, ambalažni otpad i manje količine komunalnog otpada. Otpad će se sakupljati odvojeno i predavati ovlaštenim sakupljačima, odnosno zbrinjavati na način propisan za odgovarajuću vrstu otpada.

Tokom korišćenja objekta nastajace uglavnom komunalni otpad od korisnika objekta. Otpad će se sakupljati i predavati ovlaštenim operaterima.

f) zagađivanju, štetnim djelovanjima i izazivanju neprijatnih mirisa, uključujući emisije u vazduh, ispuštanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, jonizujuća i nejonizujuća zračenja;

U fazi izgradnje mogu se očekivati privremene emisije prašine i izduvnih gasova od rada građevinske mehanizacije i transportnih vozila, kao i povećan nivo buke i vibracija. Ovi uticaji biće ograničeni na period izvođenja radova.

Tokom korišćenja objekta ne očekuju se značajne emisije u vazduh, vodotoke niti zagađenje zemljišta, imajući u vidu stambeno-poslovnu namjenu objekta.

Ne očekuju se jonizujuća niti nejonizujuća zračenja, kao ni emisije toplote koje bi imale uticaj na okolinu.

g) rizik nastanka udesa i/ili velikih katastrofa, koje su relevantne za projekat, uključujući one koje su uzrokovane promjenom klime, u skladu sa naučnim saznanjima;

Tokom izvođenja radova postoji uobičajeni rizik od akcidenata povezanih sa izvođenjem građevinskih radova, upotrebom građevinske mehanizacije, električnih instalacija i rukovanjem gorivima i drugim materijalima.

Tokom korišćenja objekta relevantni rizici odnose se prvenstveno na mogućnost nastanka požara, saobraćajnih udesa u okviru pristupnih i parking površina, kao i na povećanu koncentraciju ugljen-monoksida u garaži. U objektu su predviđeni sistemi automatske dojava požara i detekcije ugljen-monoksida.

h) rizik za ljudsko zdravlje (zbog zagađenja vode ili zagađenja vazduha i drugo).

Tokom izgradnje mogući rizici po zdravlje ljudi odnose se prvenstveno na privremeno povećanje nivoa buke i prašine, kao i na kretanje građevinske mehanizacije. Uticaji su lokalnog i privremenog karaktera.

Tokom korišćenja objekta ne očekuju se značajni rizici po ljudsko zdravlje usljed zagađenja vode ili vazduha. Za bezbjednost korisnika predviđeni su sistemi zaštite od požara i detekcije ugljen-monoksida u garažnom prostoru, kao i odgovarajuće elektroenergetske, vodovodne, kanalizacione i instalacije slabe struje.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U ovom poglavlju daje se pregled mogućih uticaja planiranog projekta na životnu sredinu tokom faze izgradnje i faze korišćenja objekta, uz osvrt na karakter, intenzitet i prostorni obuhvat mogućih uticaja.

a) veličini i prostornom obuhvatu uticaja projekta (kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje će projekat vjerovatno uticati);

Lokacija planiranog stambeno-poslovnog objekta nalazi se u naselju Donji Bjeliši, u Opštini Bar, u zahvatu DUP-a „Topolica IV“, Zona B, Blok 2, KO Novi Bar.

Uticaji tokom izgradnje biće prvenstveno lokalnog karaktera i ograničeni na prostor gradilišta i neposredno okruženje. Tokom korišćenja objekta uticaji će biti vezani za samu lokaciju objekta i njegovo neposredno okruženje.

b) prirodi uticaja (nivo i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo);

Uticaj na vazduh

Tokom izvođenja radova mogu se očekivati privremene emisije prašine i izduvnih gasova usljed rada građevinske mehanizacije i kretanja vozila. Uticaj je lokalnog i privremenog karaktera.

Tokom korišćenja objekta ne očekuju se značajne emisije zagađujućih materija u vazduh.

Uticaj na buku

Tokom izgradnje mogući su povećani nivoi buke usljed rada građevinske mehanizacije, transportnih vozila i izvođenja građevinskih radova. Uticaj je privremen i ograničen na period izvođenja radova.

Tokom korišćenja objekta ne očekuju se značajni izvori buke koji bi imali negativan uticaj na životnu sredinu.

Uticaj na zemljište

Tokom izgradnje mogući su lokalni uticaji na zemljište usljed izvođenja iskopa, građevinskih radova i kretanja mehanizacije. Posebna pažnja biće posvećena sprječavanju nekontrolisanog odlaganja građevinskog otpada i eventualnog izlivanja goriva i ulja iz mehanizacije.

U fazi korišćenja ne očekuje se značajan negativan uticaj na zemljište, pod uslovom pravilnog upravljanja otpadom i otpadnim vodama.

Utica j na vode

Tokom izgradnje postoji mogućnost privremenog uticaja na površinske i podzemne vode usljed ispiranja materijala sa gradilišta ili akcidentnog izlivanja goriva i ulja. Ovi uticaji mogu se spriječiti pravilnom organizacijom gradilišta.

Za vrijeme korišćenja objekat će biti priključen na gradski vodovod. Fekalne otpadne vode iz sanitarnih čvorova objekta prikupljaće se preko unutrašnje kanalizacione mreže, koju čini 14 fekalnih kanalizacionih vertikalama, i odvoditi do revizionog okna, a zatim u planiranu kanalizacionu mrežu.

Atmosferske vode sa krovnih površina prikupljaće se olučnim vertikalama i sistemom atmosferske kanalizacije. Vode sa podzemnih garaža i parking površina odvođiće se preko linijskih rešetki i sistema odvodnih cijevi do separatora ulja i naftnih derivata, kapaciteta 40 l/s, sa bajpasom od 10%. U separatoru će se vršiti izdvajanje ulja, naftnih derivata i taloživih materija prije odvođenja vode u predviđeni sistem atmosferske kanalizacije. Izdvojeni mulj i ostaci naftnih derivata periodično će se uklanjati i predavati ovlašćenom operateru na dalje zbrinjavanje, u skladu sa važećim propisima. Na ovaj način obezbjeđuje se kontrolisano odvođenje fekalnih i atmosferskih voda i smanjuje mogućnost negativnog uticaja na životnu sredinu.

Utica j na pejzaž

Tokom izgradnje doći će do privremene promjene izgleda prostora usljed prisustva građevinske mehanizacije, materijala i gradilišta.

Nakon završetka radova prostor će biti uređen i uklopljen u postojeće urbano okruženje.

Utica j na zauzeće zemljišta

Realizacijom projekta dolazi do zauzeća građevinskog zemljišta planiranog urbanističkim dokumentom za izgradnju objekta mješovite namjene. Na lokaciji nisu identifikovana zaštićena prirodna staništa niti ugrožene biljne i životinjske vrste.

c) prekograničnoj prirodi uticaja;

S obzirom na karakter, veličinu i lokaciju projekta, ne očekuju se prekogranični uticaji na životnu sredinu.

d) jačina i složenost uticaja;

Mogući uticaji tokom izgradnje, kao što su prašina, buka, vibracije i emisije izduvnih gasova građevinske mehanizacije, biće uglavnom lokalnog karaktera, privremeni i ograničeni na period izvođenja radova.

U fazi korišćenja objekta ne očekuju se značajni uticaji na osnovne segmente životne sredine. Složenost i intenzitet uticaja ocjenjuju se kao niski.

f) očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja;

Najizraženiji uticaji očekuju se tokom faze izgradnje i biće vezani za izvođenje građevinskih radova, rad mehanizacije i transport materijala. Ovi uticaji će trajati tokom perioda izvođenja radova i prestaju po završetku izgradnje.

U fazi korišćenja uticaji su kontinuirani, ali manjeg intenziteta i odnose se prvenstveno na potrošnju vode i energije, nastanak komunalnog otpada, korišćenje kanalizacionog sistema i odvijanje saobraćaja.

g) kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata;

Moguće kumuliranje uticaja tokom izgradnje može se javiti ukoliko se u neposrednom okruženju istovremeno izvode drugi građevinski radovi, prvenstveno u pogledu buke, prašine i saobraćaja građevinskih vozila.

S obzirom na karakter projekta i lokalni prostorni obuhvat, ne očekuju se značajni kumulativni uticaji tokom korišćenja objekta.

h) mogućnosti efektivnog smanjenja uticaja

Negativni uticaji tokom izgradnje mogu se smanjiti pravilnom organizacijom gradilišta, kontrolom kretanja građevinske mehanizacije, pravilnim skladištenjem materijala, sprječavanjem rasipanja i nekontrolisanog odlaganja otpada, kao i redovnim održavanjem mehanizacije.

Uticaji se mogu efektivno smanjiti pravilnim upravljanjem otpadom, redovnim održavanjem objekta, čime se obezbjeđuje minimalno opterećenje životne sredine.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U ovom poglavlju dat je opis mogućih uticaja planiranog projekta na životnu sredinu tokom faze izvođenja radova i faze korišćenja objekta, uz osvrt na njihovu prirodu, obim i karakter.

a) očekivanih zagađujućih materija i emisija i proizvodnje otpada

Tokom izvođenja radova mogu nastati emisije prašine i izduvni gasovi usljed rada građevinske mehanizacije i transportnih vozila, kao i građevinski otpad nastao izvođenjem radova.

Tokom korišćenja objekta očekuje se nastanak komunalnog otpada.

b) korišćenje prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta

Za potrebe izgradnje koriste se građevinski materijali, voda i električna energija. Tokom korišćenja objekta koristiće se voda iz gradske vodovodne mreže i električna energija.

Uticaj na kvalitet vazduha

Tokom izvođenja radova mogući su privremeni uticaji na kvalitet vazduha usljed emisije prašine i izduvnih gasova građevinske mehanizacije i transportnih vozila.

Tokom korišćenja stambeno-poslovnog objekta ne očekuju se značajne emisije zagađujućih materija u vazduh. Mogući uticaji su vezani isključivo za saobraćaj vozila korisnika objekta (stanara i zaposlenih u poslovnim prostorima). Ovi uticaji su mali, lokalnog karaktera i bez značajnog uticaja na kvalitet vazduha u širem okruženju.

Uticaj na kvalitet voda i zemljišta

Tokom izvođenja radova postoji mogućnost lokalnog uticaja na zemljište i vode usljed izvođenja zemljanih i građevinskih radova, kao i eventualnog akcidentnog izlivanja goriva i ulja iz građevinske mehanizacije.

Tokom korišćenja objekta ne očekuje se značajan negativan uticaj na kvalitet voda i zemljišta, jer su otpadne vode riješene priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, dok se atmosferske vode sa manipulativnih i parking površina prečišćavaju u separator.

Lokalno stanovništvo

Tokom izvođenja radova lokalno stanovništvo može biti privremeno izloženo povećanoj buci, prašini i intenzivnijem kretanju građevinske mehanizacije i transportnih vozila.

U fazi korišćenja objekta ne očekuju se značajni uticaji na lokalno stanovništvo koji bi proistekli iz projektovane namjene objekta.

Uticaj na ekosisteme i geologiju

Uticaji na ekosisteme i geološke karakteristike prostora mogući su prvenstveno tokom izvođenja građevinskih radova, usljed iskopa i uređenja prostora. Uticaj je ograničen na prostor predmetne lokacije.

Namjena i korišćenje površina

Izgradnjom objekta dolazi do trajne promjene namjene zemljišta u skladu sa urbanističkim planom, sa funkcijom stanovanja i poslovanja. Promjena je planskog karaktera i usklađena sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Uticaj na komunalnu infrastrukturu

Objekat će biti priključen na postojeću komunalnu infrastrukturu (vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija, elektroenergetska mreža). Tokom korišćenja može doći do blagog povećanja opterećenja mreže, ali bez narušavanja njenog funkcionalnog kapaciteta.

Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu

Na predmetnoj lokaciji i u neposrednom okruženju nema zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara. Realizacija projekta neće imati uticaja na zaštićena prirodna i kulturna dobra.

Uticaj na karakteristike pejzaža

Tokom izvođenja radova može doći do privremene promjene vizuelnog izgleda prostora usljed prisustva građevinske mehanizacije, građevinskog materijala i izvođenja radova.

Po završetku radova vizuelni uticaj biće vezan za projektovano arhitektonsko rješenje poslovnog objekta.

Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata

U toku izvođenja radova moguće je privremeno kumuliranje uticaja sa drugim građevinskim aktivnostima u neposrednom okruženju, prvenstveno u pogledu buke, prašine i saobraćaja građevinskih vozila.

Za vrijeme korišćenja objekta ne očekuju se značajni kumulativni uticaji.

Akcidentne situacije

Akcidentne situacije koje se mogu javiti tokom izvođenja radova i korišćenja objekta odnose se prvenstveno na pojavu požara, zemljotres i eventualno prosipanje goriva i ulja iz građevinske mehanizacije i vozila.

Požar

U objektu je projektovan sistem automatske dojava požara sa protivpožarnom centralom, adresabilnim optičkim i ručnim javljačima požara i alarmnim sirenama.

Predviđeni sistemi imaju funkciju pravovremenog otkrivanja i dojava požara i omogućavaju preduzimanje odgovarajućih mjera zaštite.

Zemljotres

Objekat je projektovan u skladu sa važećim tehničkim propisima i projektnom dokumentacijom za predmetni objekat. Eventualni uticaj zemljotresa odnosi se na rizik koji proizlazi iz seizmičkih karakteristika područja i ne predstavlja posljedicu rada objekta.

Opasnost od prosipanja goriva i ulja

Tokom izgradnje postoji mogućnost incidentnog prosipanja goriva i ulja iz građevinske mehanizacije. Ovi uticaji su lokalnog karaktera i privremenog trajanja, a mogu se spriječiti pravilnim održavanjem mehanizacije, kontrolom rada na gradilištu i primjenom mjera zaštite životne sredine.

6. OPIS MJERA ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje mogućih štetnih uticaja sagledava se kroz primjenu mjera zaštite životne sredine tokom faze izvođenja radova i faze korišćenja objekta, kao i kroz mjere postupanja u slučaju akcidentnih situacija.

a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje

Prilikom projektovanja, izvođenja radova i korišćenja objekta potrebno je pridržavati se važećih zakona, tehničkih propisa, normativa i standarda koji regulišu oblast izgradnje objekata, zaštite životne sredine, zaštite od požara, upravljanja otpadom, zaštite voda i bezbjednosti na radu.

Osnovne mjere su:

- izvođenje radova u skladu sa odobrenom projektnom dokumentacijom;
- obezbijediti stručni nadzor tokom izvođenja radova;
- koristiti tehnički ispravnu građevinsku mehanizaciju i vozila;
- građevinski i komunalni otpad sakupljati i zbrinjavati na propisan način;
- obezbijediti pravilno izvođenje i održavanje vodovodne i kanizacione mreže;
- obezbijediti redovno održavanje sistema zaštite od požara i sistema detekcije ugljen-monoksida;
- mjere predviđene projektom sprovoditi tokom izvođenja radova, odnosno kontinuirano tokom korišćenja objekta.

b) Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća – akcidentne situacije

U cilju sprečavanja i smanjenja posljedica mogućih akcidentnih situacija potrebno je:

- obezbijediti odgovarajuće postupke za reagovanje u slučaju požara, zemljotresa i drugih vanrednih događaja;
- u slučaju prosipanja goriva ili ulja iz građevinske mehanizacije odmah preduzeti mjere za ograničavanje širenja zagađenja;
- obezbijediti sredstva za uklanjanje eventualno prosutih materija i kontaminiranog materijala;
- nastali otpad zbrinuti na način propisan za odgovarajuću vrstu otpada;
- obezbijediti redovno održavanje i kontrolu instalacija i opreme.

c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine

Tokom izvođenja radova potrebno je obezbijediti pravilno upravljanje građevinskim i komunalnim otpadom. Otpad nastao na gradilištu potrebno je sakupljati, privremeno skladištiti na uređenom prostoru i predavati ovlašćenim operaterima, u skladu sa vrstom otpada.

Zabranjeno je nekontrolisano odlaganje otpada na lokaciji.

Za vrijeme korišćenja objekta komunalni otpad će se sakupljati u odgovarajuće posude i predavati nadležnom komunalnom preduzeću.

Za vrijeme korišćenja objekat će biti priključen na gradski vodovod. Fekalne otpadne vode iz sanitarnih čvorova objekta prikupljaće se preko unutrašnje kanalizacione mreže, koju čini 14 fekalnih kanalizacionih vertikalama, i odvoditi do revizionog okna, a zatim u planiranu kanalizacionu mrežu.

Atmosferske vode sa krovnih površina prikupljaće se olučnim vertikalama i sistemom atmosferske kanalizacije. Vode sa podzemnih garaža i parking površina odvođiće se preko linijskih rešetki i sistema odvodnih cijevi do separatora ulja i naftnih derivata, kapaciteta 40 l/s, sa bajpasom od 10%. U separatoru će se vršiti izdvajanje ulja, naftnih derivata i taloživih materija prije odvođenja vode u predviđeni sistem atmosferske kanalizacije. Izdvojeni mulj i ostaci naftnih derivata periodično će se uklanjati i predavati ovlašćenom operateru na dalje zbrinjavanje, u skladu sa važećim propisima. Na ovaj način obezbjeđuje se kontrolisano odvođenje fekalnih i atmosferskih voda i smanjuje mogućnost negativnog uticaja na životnu sredinu.

Mjere zaštite u toku izvođenja radova

Tokom izvođenja radova potrebno je:

- koristiti tehnički ispravnu građevinsku mehanizaciju i transportna vozila;
- redovno održavati građevinsku mehanizaciju radi smanjenja emisija izduvnih gasova i mogućnosti curenja goriva i ulja;
- preduzeti mjere za smanjenje stvaranja i širenja prašine;
- održavati gradilište urednim;
- građevinski materijal skladištiti na način kojim se sprječava njegovo rasipanje;
- građevinski i drugi otpad sakupljati i odlagati na za to predviđenim mjestima i predavati ovlašćenim operaterima;
- spriječiti nekontrolisano odlaganje otpada na lokaciji;
- u slučaju prosipanja goriva ili ulja preduzeti mjere za sprečavanje njegovog prodiranja u zemljište i vode;
- S obzirom na to da je tokom istražnih radova registrovana podzemna voda na dubini od približno 1,0–1,5 m, potrebno je predvidjeti mjere za kontrolu i odvođenje vode iz građevinske jame. U slučaju pojave podzemnih voda ili otežanih uslova iskopa, potrebno je primijeniti odgovarajući sistem privremenog odvodnjavanja.
- nakon završetka radova ukloniti preostali građevinski materijal i otpad sa lokacije.

Mjere zaštite u toku funkcionisanja objekta

Tokom korišćenja objekta potrebno je:

- obezbijediti pravilno sakupljanje i zbrinjavanje komunalnog otpada;
- redovno održavati vodovodnu i kanalizacionu mrežu;
- obezbijediti redovno pražnjenje i održavanje separatora masti i ulja;
- redovno održavati elektroenergetske, vodovodne, kanalizacione i sisteme slabe struje;
- redovno kontrolisati i održavati sistem automatske dojava požara i protivpožarnu opremu;
- redovno kontrolisati sistem detekcije ugljen-monoksida u garaži.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

U slučaju akcidentnih situacija potrebno je odmah preduzeti mjere za zaštitu ljudi, objekta i životne sredine, obezbijediti mjesto događaja i spriječiti dalje širenje eventualnog zagađenja.

Mjere zaštite od požara

U objektu je predviđen adresabilni sistem automatske dojave požara sa protivpožarnom centralom, ručnim i optičkim javljačima požara, kao i unutrašnjim i spoljašnjim alarmnim sirenama.

Potrebno je redovno kontrolisati i održavati navedene sisteme i opremu u skladu sa važećim propisima.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Tokom izvođenja radova postoji mogućnost prosipanja goriva i ulja iz građevinske mehanizacije i transportnih vozila.

U cilju smanjenja rizika potrebno je:

- koristiti tehnički ispravnu mehanizaciju i vozila;
- redovno kontrolisati i održavati mehanizaciju;
- spriječiti nekontrolisano ispuštanje i prosipanje goriva i ulja;
- u slučaju prosipanja odmah ograničiti širenje zagađenja;
- kontaminirani materijal prikupiti i zbrinuti na propisan način.

d) Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu

Tokom korišćenja objekta potrebno je obezbijediti redovno održavanje objekta, komunalnih instalacija i sistema zaštite predviđenih projektom, kako bi se obezbijedilo njihovo pravilno funkcionisanje i smanjila mogućnost nastanka negativnih uticaja na životnu sredinu.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25)
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19.).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24 ispravka).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18 i 66/19).
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21. i 03/23).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara („Sl. List SFRJ” br. 74/90).

Projektna dokumentacija

PRILOZI

- **UT-uslovi**
- **LIST NEPOKRETNOSTI**



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove
i zaštitu životne sredine

Broj: 032-07-352/14-463
Bar, 24.11.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Bulatović Filipa za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP-a »Topolica IV« (»Sl.list CG«-opštinski propisi br. 39/13) izdaje

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli B2-UP6 po DUP-u "Topolica IV".

1. Lokacija: DUP "Topolica IV", zona B, blok 2, urbanistička parcela B2-UP6.
ZONA B - BLOK 2

Područje bloka je većim dijelom izgrađeno objektima porodičnog stanovanja, sa samo par podnijetih zahtjeva da se grade objekti u skladu sa uslovima GUP-a. Stoga se u okviru bloka očekuje umjereni porast ukupne izgrađenosti, ali koja ne isključuje i valorizaciju prostornih mogućnosti pojedinačnih lokacija u skladu sa uslovima planskog dokumenta.

Poseban značaj u realizaciju planiranih rešenja ima nastavak izgradnje Makedonske ulice i objekata uz nju na liniji regulacije.

Gradevinske linije uz ostale dvije saobraćajnice koje definišu blok su postavljene na odstojanju od regulacione linije koji je u skladu sa očekivanom namjenom objekata.

Objekti se mogu graditi na građevinskoj liniji ili udaljeni od građevinske linije prema unutrašnjosti bloka. Dispozicija objekata koji se grade u unutrašnjosti bloka, mora biti u skladu sa pravcima pružanja građevinskih linija uz saobraćajnice, odnosno, objekte treba pozicionirati paralelno ili upravno u odnosu na najbližu građevinsku liniju.

Planom parcelacije predviđeno je objedinjavanje parcela, ali je kroz realizaciju moguće i odobravanje izgradnje na više urbanističkih parcela ili njihovih djelova.

Pristup parcelama treba rešavati u skladu sa planskim dokumentom, uz prelazna privremena rešenja koja podrazumijevaju korišćenje postojećih i formiranje novih pristupnih saobraćajnica. Kroz realizaciju unutrašnjosti bloka, funkcionalnim povezivanjem uređenja terena potrebno je obezbijediti odgovarajući pristup svakoj lokaciji.

Bulevar Revolucije br. 1 · 85 000 Bar · tel +382 (0) 30 301 475 · e-mail: prostor@bar.me · www.bar.me



Otvorene površine treba da budu uređene, ozelenjene, dostupne za korišćenje, povezane i prohodne.

Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru, površina lokacije ne može biti manja od 600m².

Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole.

2. Namjena objekta: Objekat u zoni stanovanja velikih gustina

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

Na parcelama stanovanja velikih gustina mogu se graditi:

- Stambeni i stambeno-poslovni objekti;
- Trgovine i ugostiteljski objekti;
- Objekti za smještaj turista - hoteli;
- Poslovni objekti;
- Objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu,
- Parkinzi i garaže;
- Objekti infrastrukture.

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

3. Uslovi za tretman postojećih objekata

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim prema urbanističkim uslovima propisanim planskim dokumentom.

Postojeći objekti se zadržavaju u zatečenom stanju na parceli u vlasništvu, odnosno ispunjavaju uslove za izdavanje odobrenja:

- Postojeći objekti koji se nalaze u cjelini unutar planirane regulacione linije, odnosno van saobraćajnica;
- Postojeći objekti za koje je na parcelama obezbijeden odgovarajući broj parking mjesta;
- Objekti koji su pekoračili građevinsku liniju prema zaštitnom pojasu pruge, uz saglasnost Željezničke infrastrukture Crne Gore.

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

Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti.

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) 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.

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

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

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

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

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

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

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

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

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

Za urbanističke parcele višeporodičnog stanovanja velikih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je definisan za svaku parcelu.

Površina UP	IZ	Pov osnove	II	BGP	Pov centralnih funkcija	Pov stanova	Br stanova	Br stanovnika	Br korisnika
1,685.18	0.40	674.07	1.50	2,527.77	252.78	2,274.99	15	46	5

5. Građevinska i regulaciona linija : U svemu prema izvodu iz DUP-a "Topolica IV" - grafički prilog „Plan nivelacije i regulacije”.

Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene.

Regulaciona linija je istovremeno i granica urbanističkog bloka, koja je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

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

1. građevinska linija na nivou urbanističkog bloka, definisana grafički, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
2. građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao odstojanja od granica parcele):



a. građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta,

b. građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom):

- do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora,
- na najmanjem udaljenju od 1,50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija,
- na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima,
- na udaljenju većem od 4,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

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

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

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

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

6. Nivelacione kote objekta: U svemu prema izvodu iz DUP-a "Topolice IV" - grafički prilog „Plan nivelacije i regulacije”.

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

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

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

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

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

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



Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

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

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

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

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

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

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

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

9. Podaci za dimenzionisanje objekta na seizmičke uticaje: Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.

Zbog visokog stepena seizmičkog rizika sve seizmičke proračune zasnovati na podacima mikro-seizmičke rejonizacije.

Plansko područje prema pogodnosti terena za urbanizaciju spada u IIa i IIc kategoriju koju čine tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja, IIb kategoriju gdje je urbanizacija moguća ali uz znatna ograničenja i IVc kategoriju koju čine područja nepovoljna za urbanizaciju.

Terene svrstane u drugu kategoriju pogodnosti za urbanizaciju karakteriše nagib terena od 5 do 10°, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivosti 120-200kPa, nivoa do podzemne vode 1,5-4m i koeficijenta seizmičnosti ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene od nevezanih, poluvezanih i na padinama vezanih stijena.

Ravni tereni IIa kategorije su izgrađeni od šljunkovito-pjeskovitih sedimenata. Glavni otežavajući faktor za urbanizaciju su visok nivo seizmičkog inteziteta i često visok nivo podzemne vode. Na padinama ih izgrađuju vezani i poluvezani sedimenti, gdje su glavni otežavajući faktori za urbanizaciju naklonski ugao i nosivost terena.

Tereni IIc kategorije su u ravni građeni iz šljunkovito-pjeskovitih sedimenata, a glavni otežavajući faktor za urbanizaciju je nosivost, stabilnost, erodibilnost i raspadnutost stijena.

Na terenima svrstanim u IIb kategoriju urbanizacija je moguća ali uz znatna ograničenja i veće intervencije u tlu i na terenu. Karakteriše ih nagib od 10 do 30°, uslovno stabilni tereni sa manjim i većim pojavama nestabilnosti, nosivosti 70-120 kPa i koeficijentom seizmičnosti od 0,14.

10. Priklucci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a "Topolica IV, grafički prilozi "Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture", "Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture", "Stanje i plan elektronske telekomunikacione infrastrukture" i uslovima nadležnih organizacija (u prilogu).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

Bulevar Revolucije br. 1 · 85 000 Bar · tel +382 (0) 30 301 475 · e-mail: prostor@bar.me · www.bar.me

- 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- Distributiva transformatorska stanica DTS –EPCG 10/0,4 kV.
- Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

11. Priključci na gradsku saobraćajnicu: Prema izvodu iz DUP-a "Topolica IV", grafički prilog "Plan saobraćajne infrastrukture"

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

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: škole 0,25-0,35 PM/l zaposlenom; hoteli 50 PM na 100 soba; trgovina 20-40 PM na 1000 m² korisne površine; pošta, banka 20-30 PM/1000m² korisne površine; poslovanje – 10 PM na 1000 m².

Od potrebnog broja mjesta za stacioniranje vozila, najmanje 40% treba biti rešeno kao garažiranje.

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

13. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturno uređenje:

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

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

Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujuću, kroz usklađivanje

elemenata parterne obrade, oblikovno, a po potrebi i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

Radi atraktivnosti i podizanja stepena prijatnosti ambijenta, zavisno od veličine i vrste objekata, predvidjeti gdje god je moguće manje ambijentalne cjeline (pjacete, male trgove, plateoe i sl.).

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

Pravilnim izborom urbane opreme (elemenata za sjedenje i odmor, korpi za otpatke, žardinjera i drugo), likovnim intervencijama (skulpture, instalacije, vodeni efekti...), elementima vizuelnih komunikacija (oglasne table, bilbordi, putokazi...) i cjelokupnim urbanim dizajnom doprinijeti ambijentalnoj vrijednosti prostora. Zelenilo kolektivnog stanovanja
Pitanje korišćenja otvorenih prostora direktno orijentisanih potrebama stanovnika kolektivnog tipa stanovanja, ostvaruje se posredstvom odgovarajućih sadržaja koji predstavljaju dio planiranja ovih zelenih površina. Osnovni smisao ovih površina vezan je za boravak stanovnika u slobodnom prostoru i smanjivanje ili zaštitu nepovoljnih uticaja svojstvenih gradskim uslovima života. Ove zelene površine obično predstavljaju najslabiju tačku u slici nekog grada. Da bi se osiguralo potpunije direktno korišćenje moraju biti ispunjeni određeni uslovi:

- U okviru otvorenih prostora planirati zelenu površinu u vidu manjeg parka sa svim sadržajima za prijatniji boravak koje takva površina podrazumijeva (kao što su dječija igrališta, prostori za miran odmor) i odgovarajućim kompozicionim rješenjem ;
- Isplanirati različite tipove aktivne rekreacije u odnosu na potrebe stanovnika i ukupne površine otvorenog prostora;
- Pri izboru sadnog materijala voditi računa o sanitarno-higijenskim, arhitektonsko-urbanističkim i estetskim funkcijama zelenila.

14. Uslovi za uređenje urbanističke parcele: Uređenje terena treba da bude usaglašeno - povezano između parcela i sa kontaktnim područjem. Kolski pristup planiranim parcelama samo privremeno može biti sa obodnih bulevara, dok se kroz realizaciju unutrašnjosti bloka tehničkim rešenjima koja se povezuju ne obezbijedi odgovarajući pristup. Na ovaj način formiraće se mreža saobraćajnica unutar blokova i ukinuti privremeni pristupi sa glavnih saobraćajnica.

Otvorene površine treba da budu uređene, ozelenjene, dostupne za korišćenje, povezane i prohodne.

Parkiranje i garažiranje vozila se vrši u okviru urbanističke (ili katastarske) parcele svakog objekta, prema standardima koji su propisani.

Procenat zelenih površina mora biti najmanje 20%.

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

Uređenje urbanističke parcele obraditi kao poseban dio projekta u skladu sa izvodom iz DUP-a "Topolica IV" .

15. Meteorološki podaci: Područje zahvaćeno DUP - om »Topolica IV« nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime čije su karakteristike umjerena godišnja - ljetnja i zimska temperatura sa temperaturnim kolebanjima tokom dana, srednja vlažnost i veoma intenzivna godišnja i dnevna osunčanost.

U priobalnim djelovima period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom od 5°C traje cijele godine, sa srednjom dnevnom temperaturom višom od 10°C oko 260 dana, a od 15°C oko 180 dana.

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

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

Trajanje osunčanosti kreće se do preko 2500 časova godišnje, ili prosječno dnevno oko 7 časova.

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

Grad Bar se odlikuje najvećom čestinom javljanja vjetra iz pravca sjeveroistoka i istok-sjeveroistoka (39%), zapadnog i zapad–jugozapadnog vjetra (15%) i sjevernog i sjever–sjeveroistočnog vjetra (14%), tišina-bez vjetra (5,2%), dok su najređi vjetrovi iz pravca sjeverozapad i sjever–sjeverozapad (1,3%).

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

16. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Plansko područje obuhvata ravničarski teren, nagnut u pravcu sjeveroistok-jugozapad, sa razlikom nadmorskih visina od 3,5 do 14,5 mnv.

Najniži dio se nalazi jugozapadno, na izlazu vodotoka Rena iz planskog područja, a najviši u nastavku Makedonske ulice. Nagib terena je oko 1%, što plansko područje svrstava u morfološki najpovoljnije za izgradnju.

U geološkoj građi planskog područja najznačajnije tvorevine su aluvijalni nanosi u kojima su zastupljeni šljunkovi, pjeskovi i gline različite debljine sa čestim vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem navedenih litoloških članova.

Nosivosti ravničarskih terena izgrađenih iz nevezanih i poluvezanih naslaga računane su za trakaste temelje dubine 1,5 m i širine 1,0 m. Pri tome, u obzir su uzimani geomehnički parametri za dubine do najviše 15 m ispod temelja. Za temeljenje zahtjevnih objekata na ovim terenima potrebno izvršiti odgovarajuće geomehničke analize i izračunati nosivost temeljnog tla.

17. Mjere zaštite: Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08 i 40/11) i čl. 4 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl.list CG«, br. 40/10).

Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

18. Uslovi za energetske efikasnost: Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti:

- orijentacija i dispozicija objekta,
- oblik objekta,
- nagib krovnih površina,
- boje objekta,
- toplotna akumulativnost objekta,
- ekonomska debljina termoizolacije,



- razuđenost fasadnih površina i td.

Na planu racionalizacije potrošnje energije Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV", predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota, a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orijentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla.

19. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti: Projektom obezbijediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica smanjene pokretljivosti. Objekti sa 10 i više stambenih jedinica moraju se projektovati tako da najmanje 1 stambena jedinica na svakih 10 stanova zadovoljava uslove za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.

20. Organizacija gradilišta: Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice (kolske i pješačke), ne koristiti javne površine za odlaganje građevinskog materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja gradilišta.

21. Projektant je obavezan da se pridržava Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14). Revizija tehničke dokumentacije mora biti urađena u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list Crne Gore", br. 30/14 i 32/14).

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da dostavi dokumentaciju propisanu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Napomena: Dio katastarske parcele br. 5868 KO Novi Bar i kat. parc. br. 5867 i 5869 KO Novi Bar su u sastavu urbanističke parcele B2-UP6 po DUP-u "Topolica IV".

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu za urbanističku parcelu br. B2-UP6, u zoni B, bloku 2, po DUP-u "Topolica IV", ili za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 600 m², a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, investitor mora da obezbijedi saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz **DUP-a »Topolica IV«** u razmjeri R₁:1000, br. 032-07-352/14-463 od 24.11.2014. god.
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 6841 od 18.11.2014. godine;
- opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva i a/a.

Samostalni savjetnik,
mr Ognjen Leković
dipl.ing.arh.

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.



Bulevar Revolucije br. 1 - 85 000 Bar - tel +382 (0) 30 301 475 - e-mail: prostor@bar.me - www.bar.me



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove
i zaštitu životne sredine

Broj: 032-07-dj-352-463/1
Bar, 24.11.2014. godine

**IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
»TOPOLICA IV«**

Za urbanističku parcelu br. B2-UP6, zona »B«, blok 2.



Samostalni savjetnik,
mr. Ognjen Leković
dip. inž. arh.

Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN NAMJENE POVRŠINA

LEGENDA

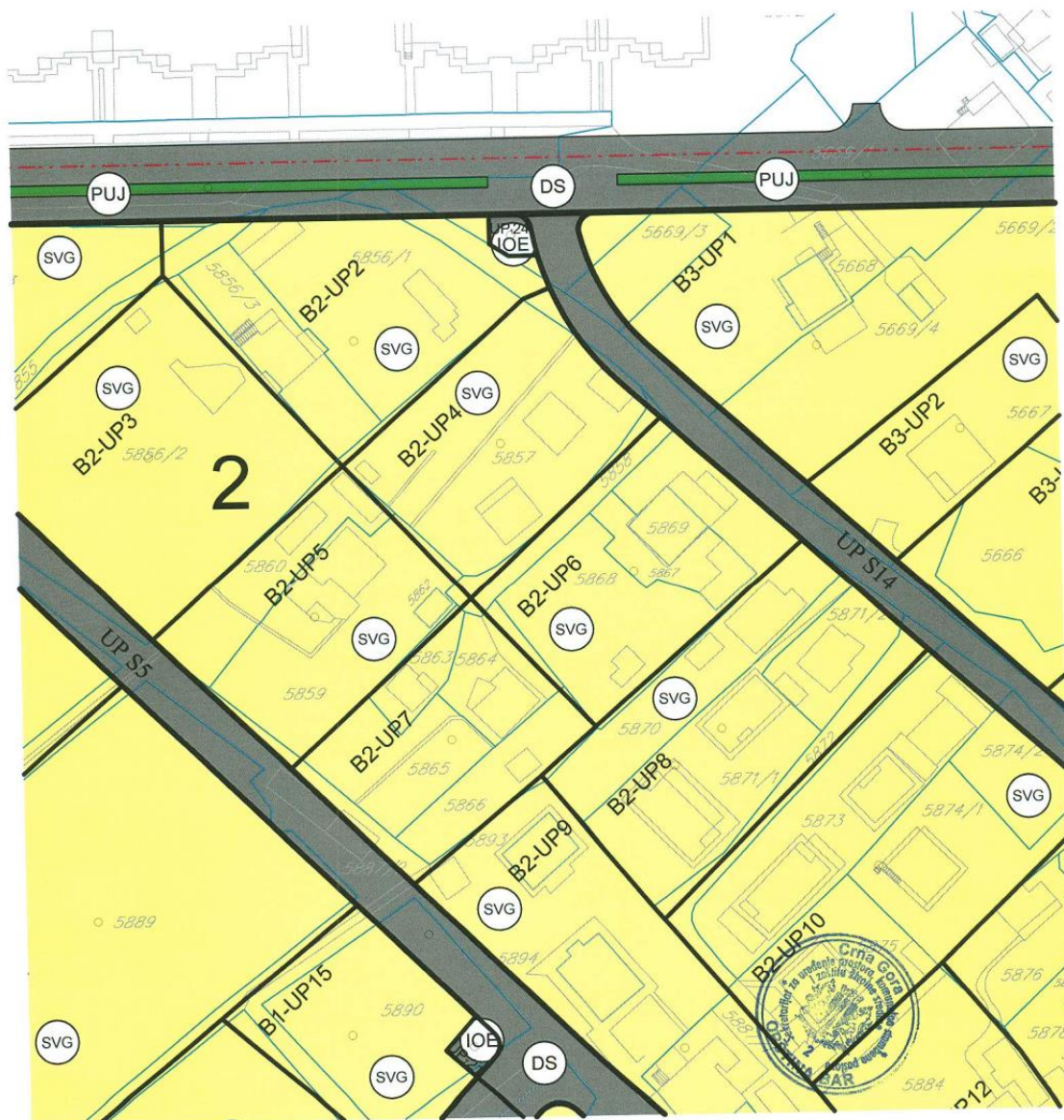
---	GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
—	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
—	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
—	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
A1-UP1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UPS1	OZNAKA PARCELE ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
UPT1	OZNAKA PARCELE TRAFOSTANICE
UPpu1	OZNAKA PARCELE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
UPvp1	OZNAKA PARCELE VODOTOKA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

PLAN NAMJENE POVRŠINA

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

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"			
naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ		
naziv karte:	PLAN NAMJENE POVRŠINA	datum:	januar, 2014.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Gordana Kovačina, dia	razmjera karte:	1:1000
faza:	PREDLOG PLANA	redni broj:	07



Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

LEGENDA

--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

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

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"			
naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIKŠIĆ		
naziv karte:	PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	datum: januar, 2014.	
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Ana Vukotić, diš-pa	razmjera karte: 1:1000	
faza:	PREDLOG PLANA	redni broj:	08

Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

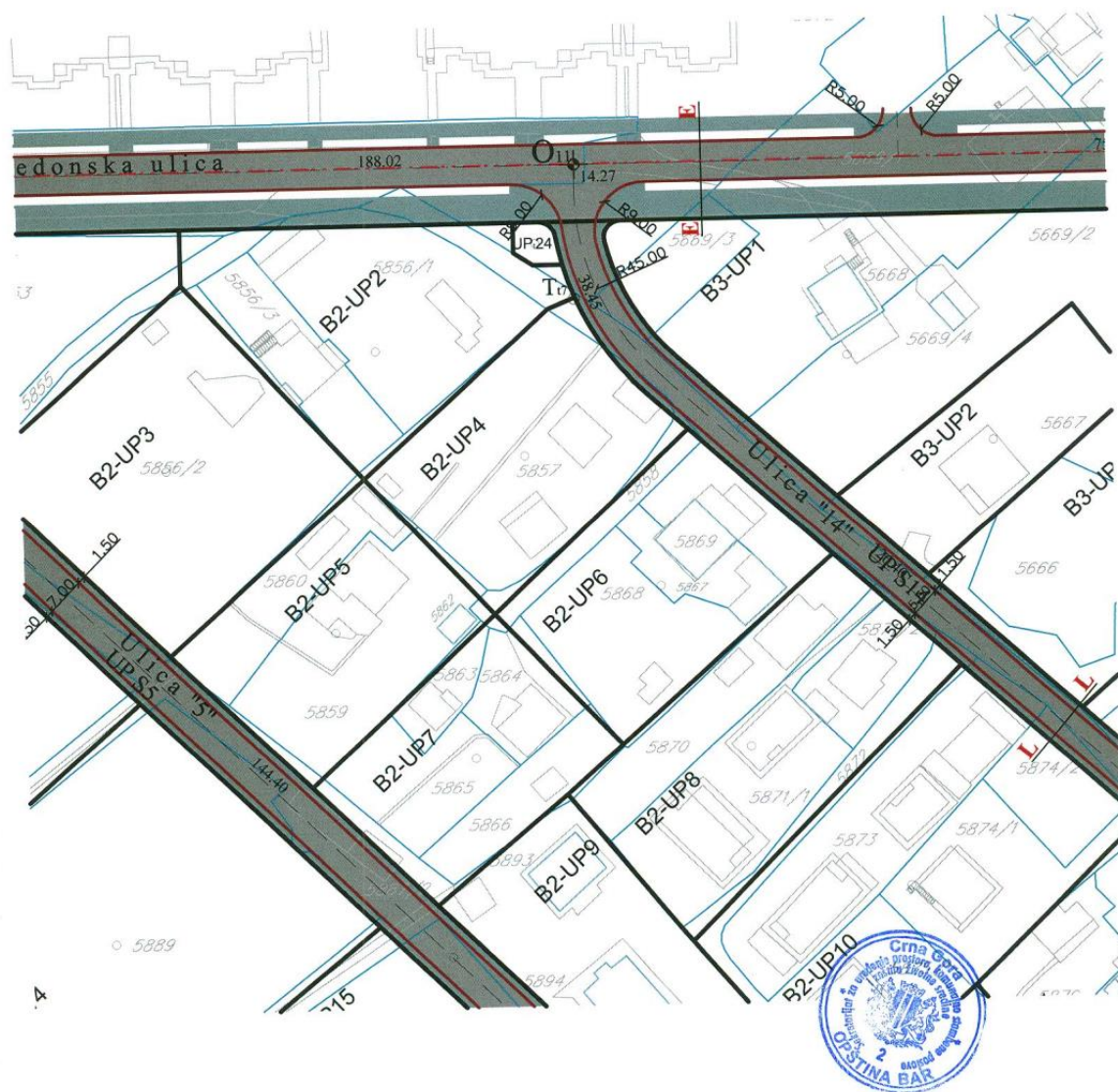
-  IVIČNJAK
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
-  OZNAKA PRESJEKA TANGENTI
-  OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
-  NAZIV SAOBRAĆAJNICE
-  KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  JAVNI PARKING I GARAŽA

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIKŠIĆ		
naziv karte:	PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	datum: novembar, 2013	
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Slavica Zindović, dig	razmjera karte: 1:1000	
faza:	PREDLOG PLANA	redni broj:	09

Koordinate presjeka i krajeva osovina "O"			Koordinate tjemena ulica "Tt"		
Tačka br.	Y	X	Tačka br.	Y	X
01	6592078.644	4661538.492	01	6592033.264	4662154.902
02	6591816.170	4661581.500	02	6592054.054	4662089.580
03	6591440.528	4661638.829	03	6592102.490	4661600.725
04	6591268.724	4661667.050	04	6591840.240	4661727.711
05	6591268.799	4661961.413	05	6592050.314	4662006.642
06	6591268.871	4662243.596	06	6592004.398	4662092.802
07	6591382.562	4662243.596	07	6591865.991	4662219.234
08	6591427.417	4662243.596	08	6591736.982	4662202.740
09	6591571.900	4662243.596	09	6591878.310	4662063.509
10	6591736.982	4662243.596	10	6591591.689	4661765.057
11	6591866.574	4662243.596	11	6591493.506	4662134.479
12	6592000.289	4662243.596			
13	6592062.155	4662007.816			
14	6592095.536	4661631.286			
15	6591830.196	4661667.269			
16	6591680.199	4661870.540			
17	6591571.900	4661961.413			
18	6591427.417	4661961.413			
19	6591448.797	4661765.057			
20	6591427.417	4662099.032			
21	6591427.417	4662200.335			
22	6591314.900	4662200.335			
23	6591314.900	4662019.427			
24	6591314.900	4661961.413			
25	6591507.141	4662144.404			
26	6591523.141	4662156.051			
27	6591523.141	4662184.335			
28	6591507.141	4662184.335			
29	6591467.214	4662184.335			
30	6591436.918	4662184.335			
31	6591467.214	4662200.335			
32	6591531.141	4662200.335			
33	6591864.466	4662077.137			
34	6591788.514	4661991.982			
35	6591752.485	4661951.586			
36	6591926.733	4661876.002			
37	6592006.463	4661960.829			
38	6591934.521	4662018.470			
39	6591892.174	4661839.235			
40	6591656.877	4662106.403			
41	6591323.425	4661852.896			
42	6591427.417	4661852.896			
43	6591323.425	4661765.057			
44	6591390.120	4661765.057			
45	6591448.130	4661695.782			





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

LEGENDA

--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

VODOVOD

— VODOVOD

- - - PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT

FEKALNA KANALIZACIJA

— KANALIZACIONI VOD

- - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



POSTOJEĆE REVIZIJSKO OKNO



PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO

— SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

— KANALIZACIONI VOD

- - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



POSTOJEĆE REVIZIJSKO OKNO



PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO

— SMJER ODVOĐENJA

UREĐENJE VODOTOKA

— Odluka broj: 030/439

- Bar, 24.12.2013. godine

- Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"

naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ		
naziv karte:	STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	datum: januar, 2014.	
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Ibrahim Bečović, dig	razmjera karte: 1:1000	
faza:	PREDLOG PLANA	redni broj:	10



Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

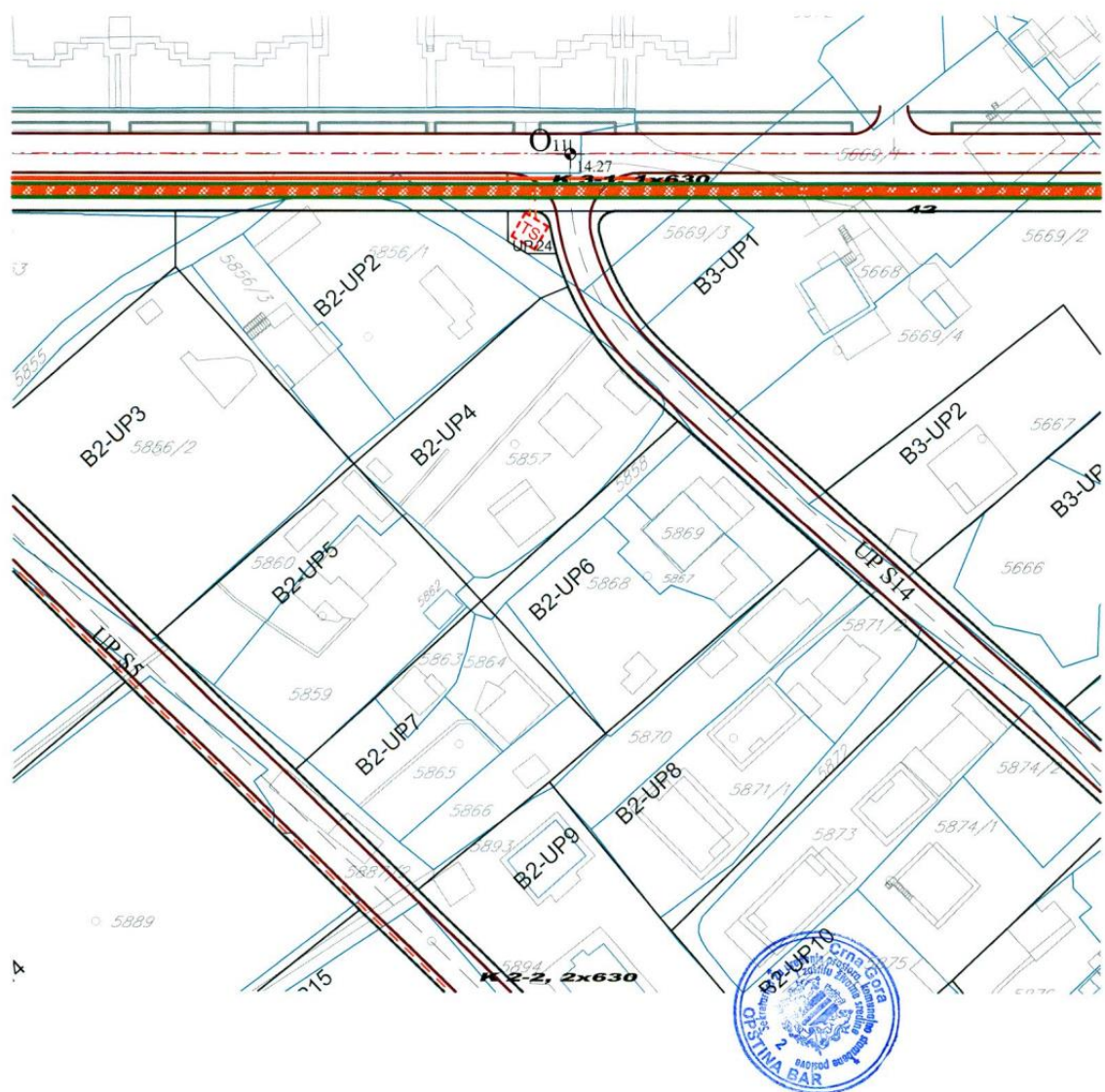
--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

- ELEKTROVOD 35 kV
- ELEKTROVOD 35 kV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 10 kV
- ELEKTROVOD 10 kV -PLANIRANI
- ▭ NADZEMNI KORIDOR 10kV VODA
- ▭ KORIDOR 35kV KABLA - PLANIRANI
- TS TRAFOSTANICA
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"			
naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ		
naziv karte:	STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	datum: januar, 2014.	
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Vladimir Durutović, die	razmjera karte: 1:1000	
faza:	PREDLOG PLANA	redni broj:	11



Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

STANJE I PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

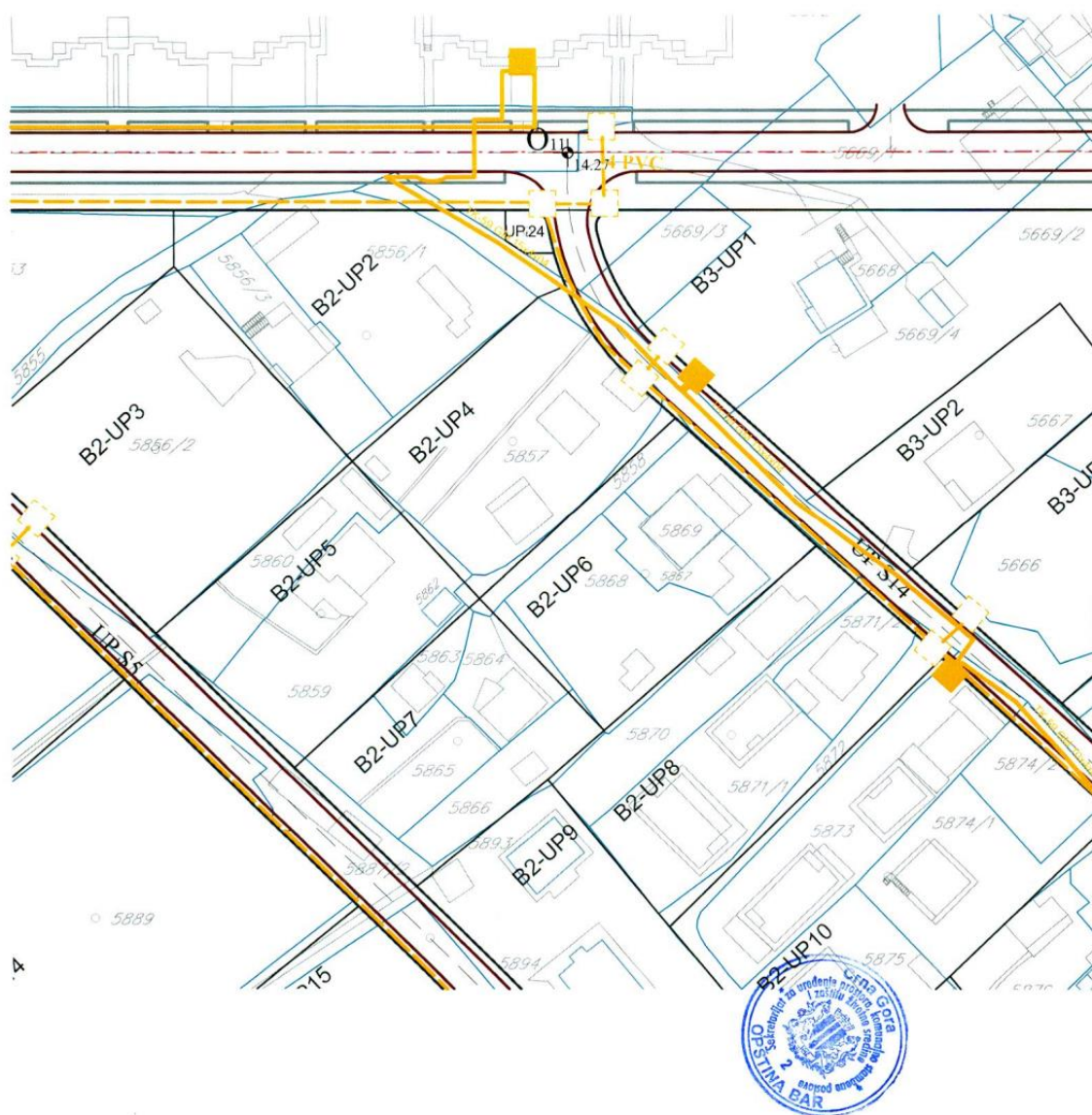
--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

STANJE I PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

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

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"			
naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIKŠIĆ		
naziv karte:	STANJE I PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	datum: januar, 2014.	
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Dragica Vujičić, die	razmjera karte: 1:1000	
faza:	PREDLOG PLANA	redni broj:	12



Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN PARCELACIJE

LEGENDA

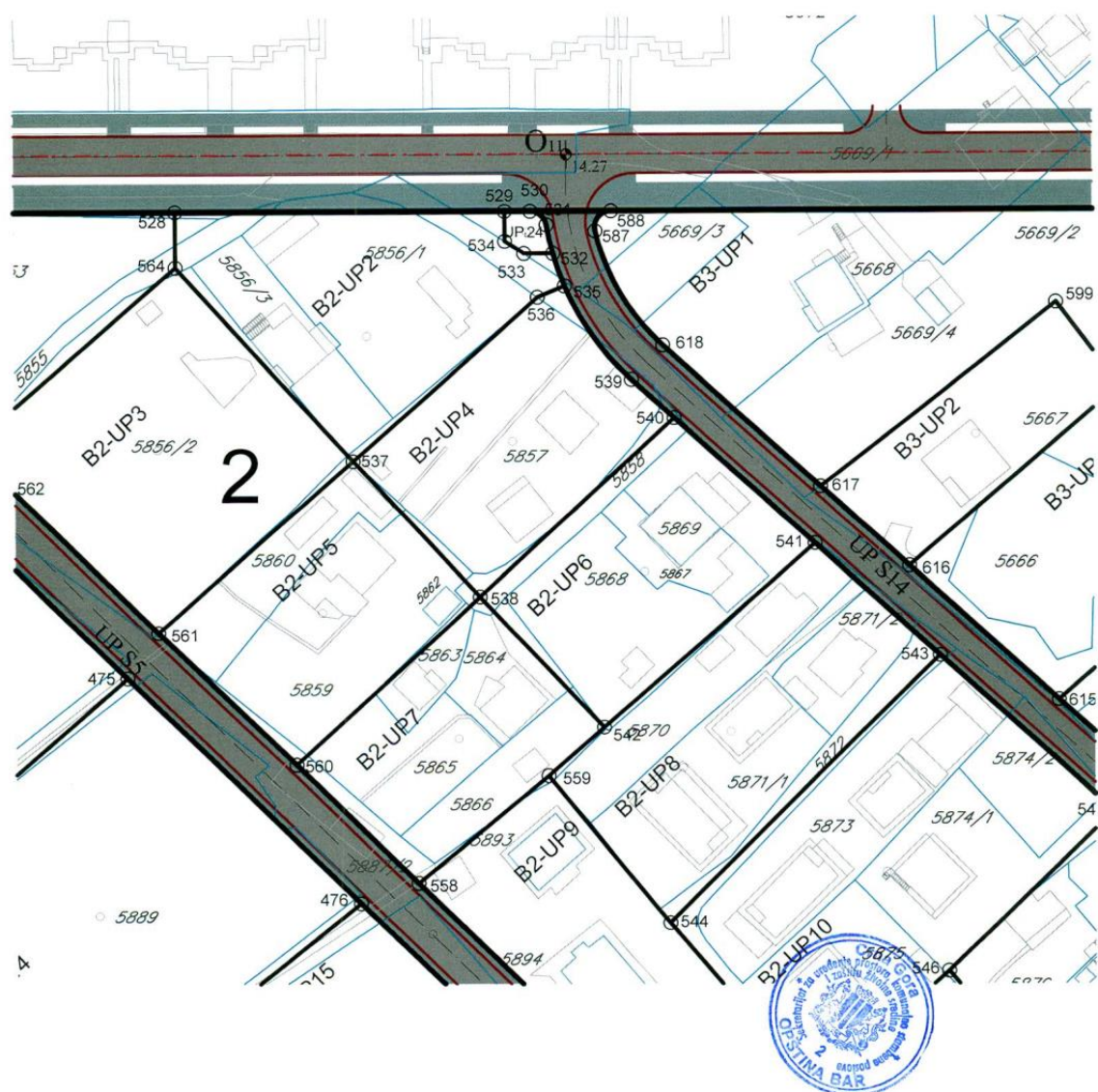
	GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
1234/1	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
A1-UP1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UPS1	OZNAKA PARCELE ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
UPT1	OZNAKA PARCELE TRAFOSTANICE
UPpu1	OZNAKA PARCELE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
UPvp1	OZNAKA PARCELE VODOTOKA
1,2,3...	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
A,B,C	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

Odluka broj: 030-439
Bar, 24.12.2013. godine

Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"			
naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIKŠIĆ		
naziv karte:	PLAN PARCELACIJE	datum: januar, 2014.	
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Gordana Kovačina, dia	razmjera karte: 1:1000	
faza:	PREDLOG PLANA	redni broj:	13

530	6591859.922	4662233.210
531	6591862.881	4662230.701
532	6591864.048	4662225.453
533	6591858.763	4662225.453
534	6591855.297	4662227.691
535	6591866.145	4662219.484
536	6591861.170	4662217.450
537	6591827.420	4662187.429
538	6591850.395	4662162.343
539	6591878.252	4662202.392
540	6591885.970	4662195.341
541	6591911.475	4662172.043
542	6591872.896	4662138.085
543	6591934.064	4662151.408
544	6591884.760	4662102.084
545	6591911.034	4662070.859
546	6591935.417	4662093.100
547	6591965.722	4662122.489
548	6591971.573	4662117.144
549	6591973.509	4662066.263
550	6591963.498	4662055.614
551	6591949.407	4662076.474
552	6591946.217	4662037.230
553	6591938.860	4662037.790
554	6591937.477	4662027.934
555	6591931.385	4662027.504
556	6591897.438	4662054.703
557	6591867.212	4662081.575
558	6591838.905	4662109.461
559	6591862.707	4662129.116
560	6591816.830	4662131.208





Detaljni urbanistički plan "TOPOLICA IV"

PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

LEGENDA

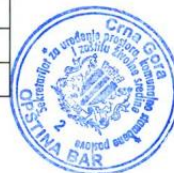
	GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA PRIZEMLJA I PRVE ETAŽE
	GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA IZNAD PRVOG SPRATA
	GRAĐEVINSKA LINIJA PRIZEMLJA I ETAŽA IZNAD PRIZEMLJA
A1-UP1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UPS1	OZNAKA PARCELE ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
UPT1	OZNAKA PARCELE TRAFOSTANICE
UPpu1	OZNAKA PARCELE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
UPvp1	OZNAKA PARCELE VODOTOKA
1,2,3...	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
A,B,C	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
Iz	INDEKS ZAUZETOSTI ZA PARCELU
Ii	INDEKS IZGRAĐENOSTI ZA PARCELU
P+9	SPRATNOST OBJEKTA

Odluka broj: 030-439

Bar, 24.12.2013. godine

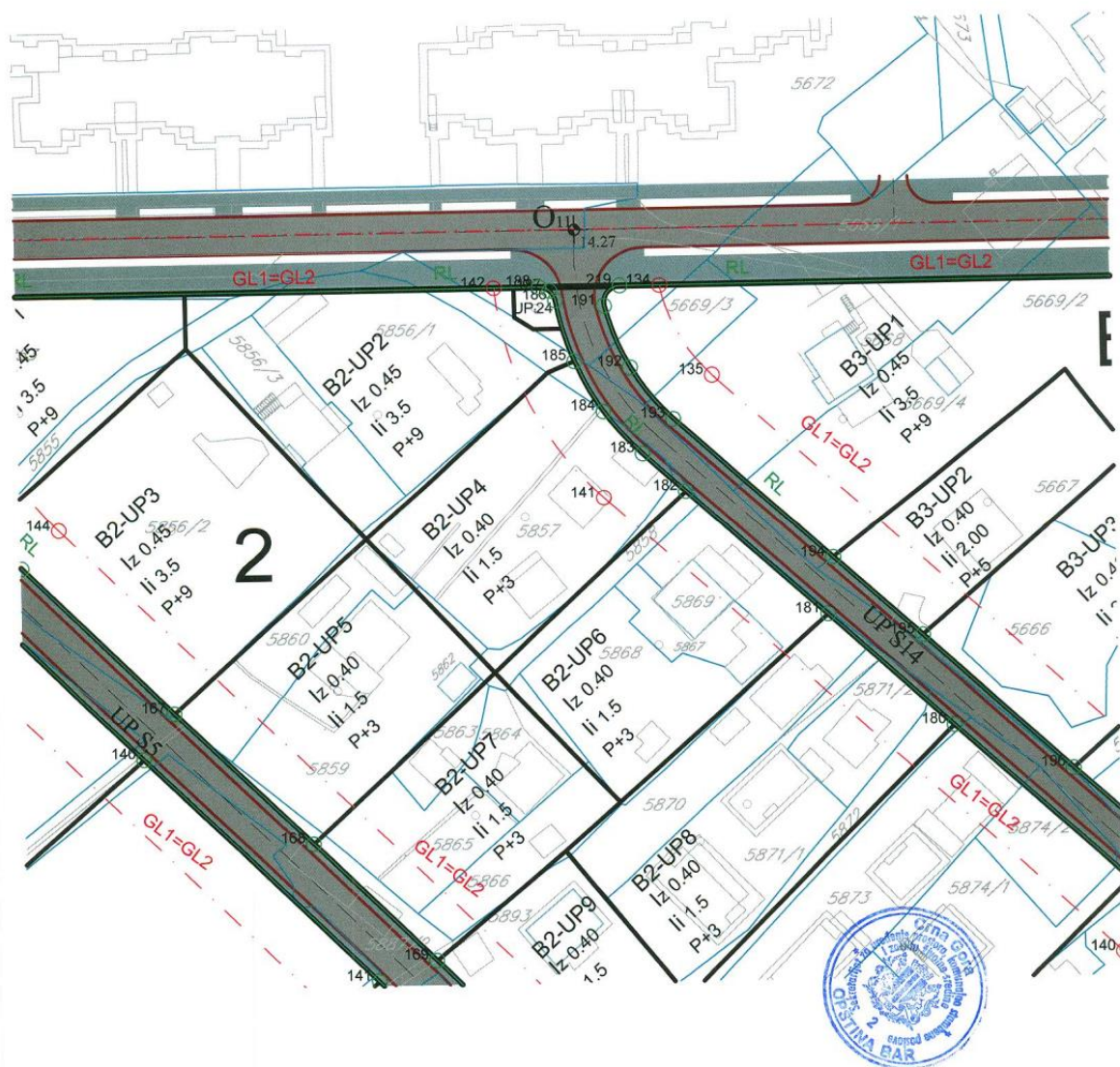
Detaljni urbanistički plan "Topolica IV"			
naručilac:	OPŠTINA BAR		
obrađivač:	INFOTRANS DOO PODGORICA PLANING DOO NIK ŠIĆ		
naziv karte:	PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE		datum: januar, 2014.
odgovorni planer: planer:	Mirjana Nikolić, dpp Gordana Kovačina, dia		razmjera karte: 1:1000
faza:	PREDLOG PLANA		redni broj: 14

170	6591867.212	4662081.575
171	6591897.438	4662054.703
172	6591931.385	4662027.504
173	6591934.515	4662026.527
174	6591937.477	4662027.934
175	6591946.217	4662037.230
176	6591963.498	4662055.614
177	6591973.509	4662066.263
178	6591983.186	4662092.108
179	6591971.573	4662117.144
180	6591934.064	4662151.408
181	6591911.475	4662172.043
182	6591885.970	4662195.341
183	6591878.252	4662202.392
184	6591871.279	4662210.287
185	6591866.145	4662219.484
186	6591862.881	4662230.701
187	6591861.862	4662232.498
188	6591859.922	4662233.210
189	6591747.455	4662233.210
190	6591743.720	4662231.534
191	6591871.781	4662229.508
192	6591876.303	4662218.163
193	6591883.985	4662208.667
194	6591912.603	4662182.524
195	6591928.642	4662167.873
196	6591955.739	4662143.121
197	6591977.306	4662123.420
198	6591991.680	4662092.431
199	6591979.702	4662060.441
200	6591962.157	4662041.777



140	6591964.323	4662109.207
141	6591871.001	4662194.455
142	6591851.725	4662233.210
143	6591752.057	4662233.210
144	6591771.364	4662190.037
145	6591874.230	4662088.698
146	6591903.691	4662062.507
147	6591846.271	4662074.129
148	6591750.310	4662168.666
149	6591722.033	4662233.210
150	6591586.900	4662233.002
151	6591586.900	4661980.132
152	6591595.294	4661962.130
153	6591616.737	4661944.138
154	6591702.433	4662046.332
155	6591642.553	4662098.434
156	6591662.901	4662121.821
157	6591790.097	4662011.147
158	6591658.745	4661868.421
159	6591640.146	4661846.255
160	6591498.427	4661780.171
161	6591337.925	4661780.171
162	6591337.925	4661838.010
163	6591445.400	4661838.010
164	6591445.400	4661947.027
165	6591550.872	4661947.027
166	6591575.941	4661937.902
167	6591675.757	4661901.141
168	6591641.288	4661930.064
169	6591692.692	4661991.363
170	6591727.180	4661962.425





UZZ.br.994/2026

CRNA GORA
NOTAR
ZORAN ŠKOPELJA
Bar, Bulevar revolucije 11-B

OTPRAVAK
IZVORNIKA

Dana 18.06.2026.(osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine u 12,30h (dvanaest časova i trideset minuta),preda mnom, dolje potpisanim notarom Škopelja Zoranom, sa službenim sjedištem u Baru, Bulevar revolucije 11-B, sa zahtjevom, da na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski **zapis o potvrdi privatne isprave, UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA**, istovremeno su pristupili:-----

1. "AXIS CONSTRUCTION" D.O.O.- Bar, sa sjedištem u Baru, Ul. Vladimira Rolovića F-2, registarski broj 51011486, **matični broj 03411770**, registrovan kod Centralnog registra privrednih subjekata (u daljem tekstu **Investitor I**), koga zastupa direktor **Aleksa Milić**, od oca Mitra, rođen dana 25.05.1998. godine sa JMBG 2505998220027 državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu br.19167H594 izdata od PJ Bar dana 06.11.2020. godine sa rokom važenja 10 godina, sa prebivalištem u Baru, na adresi ulica Majora Milovana Mećikukića 132.-----

2. "2 DECEMBAR" D.O.O. - Bar, sa sjedištem u Baru, ul. V.Rolovića 14, registarski broj kod Centralnog Registra Privrednih subjekata poreske uprave u Podgorici **5-0024851/010**, matični broj **02063859** (u daljem tekstu **Investitor II**), koje zastupa **direktor Sarić Dragana**, rođena dana 08.07.1980.(osmog jula hiljadu devet stotina osamdesete) godine, sa prebivalištem i adresom u Baru, Makedonska B-3, po zanimanju knjigovođa, JMBG: 0807980345719, državljanica Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj ISA629781 izdata od PJ Bar, dana 02.09.2020. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina.-----

3. Gospodin BULATOVIĆ FILIP, od oca Radosava, rođen dana 25.07.1944. (dvadeset petog jula hiljadu devet stotina četrdeset četvrte) godine, u Baru, JMBG: 2507944220016, sa prebivalištem i adresom u Baru, ul.Majora Milovana Mićikukića br.14,oženjen, penzioner, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I25538H55, izdata od PJ BAR, dana 09.10.2024. godine, sa rokom važenja 40 (četrdeset) godina (u daljem tekstu: **INVESTITOR III**)-----

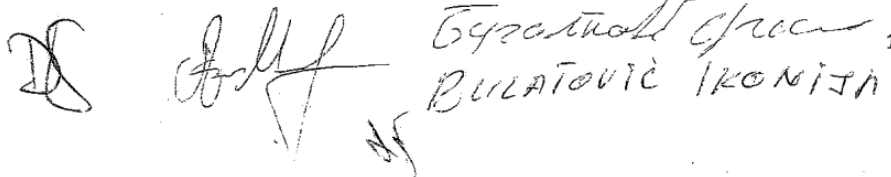
Ovlašćenje za zastupanje **Investitora I** u ovom notarskom zapisu, utvrdio sam uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave u Podgorici, od 18.06.2026.(osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine.-----

Ovlašćenje za zastupanje **Investitora II** u ovom notarskom zapisu, utvrdio sam uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave u Podgorici, od 18.06.2026.(osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine -----

Stranke su podnijele na potvrdi:-----

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine -----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu, **UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA**, ispitao i utvrdio da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.-----


BULATOVIĆ IKONITA

UZZ.br.994/2026

Strankama sam privatnu ispravu pročitao i neposrednim pitanjima se uvjerio da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka. Saglasno odredbi člana 47 Zakona o notarima, **poučio** sam stranke o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla i **upozorio** ih da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa. Stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave koji je sastavio ovaj notar.

PRILOZI UZ UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine:

- U prilogu **UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA** od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine stranke su notarima dostavile sledeću dokumentaciju:

Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave u Podgorici, od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine, za **Investitora I**,

Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave u Podgorici, od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine, za **Investitora II**.

Izvod iz lista nepokretnosti broj 102 KO Novi Bar izdat od Uprave za nekretnine Područna jedinica Bar, dana 17.06.2026. (sedamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine. Naprijed navedena dokumentacija je pročitana i u originalu (ovjerenoj kopiji) se prilaže uz izvornik zapisa koja je pročitana strankama:

POUKE I UPOZORENJA

Ovaj notar je **poučio** i **upozorio** stranke da ugovor prestaje:

-ostvarenjem cilja ugovora ili ako njegovo ostvarenje postane nemoguće;

-protekom vremena na koje je zaključen ugovor;

-propašću zajedničke imovine;

-sporazumom ugovornih strana;

odlukom suda u slučaju prestanka ugovora iz opravdanog razloga;

Notar je stranke **poučio** zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je stranke **upozorio** na posledice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim. Pri sačinjavanju ovog zapisa prisustvuje **bračni drug Investitora III Gospođa BULATOVIĆ IKONIJA**, od oca **Sima**, rođena dana 18.05.1953. (osamnaestog maja hiljadu devet stotina pedeset treće) godine, JMBG: 1805953225028, ul. Majora Milovana Mićukovića br.14, državljanka Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I25538K25, izdata od PJ Bar, dana 09.10.2024. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina koja izjavljuje da je saglasna sa zaključenjem ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju smrti investitora III njegova prava i obaveze iz ovog ugovora prelaze na njegovog bračnog druga i naslednike koji su po zakonu pozvani na nasleđe;

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju prestanka postojanja investitora I i II njegova prava i obaveze prelaze na osnivača, a u slučaju smrti **osnivača** njegova prava i obaveze iz ovog ugovora prelaze na njegovog bračnog druga i naslednike koji su po zakonu pozvani na nasleđe;

Notar je **upozorio** ugovorne strane na relevantne odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a naročito da se objekat može graditi samo na osnovu prijave gradnje i tehničke dokumentacije, da je korišćenje objekta dozvoljeno, nakon konačnog izveštaja stručnog nadzora; da učesnici u izgradnji objekata (investitor, privredna društva koja izrađuju tehničku dokumentaciju, reviduju tehničku dokumentaciju, grade objekat, vrše stručni nadzor nad građenjem objekta) odgovaraju

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
BULATOVIĆ IKONIJA

za direktnu štetu učinjenu trećim licima, koja proizilazi iz njihovog rada i ugovorenih obaveza, te da su dužni prije početka vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti; da gradilište, odnosno objekat na kome se izvode radovi bez građevinske dozvole i glavnog projekta ne može biti priključen na tehničku infrastrukturu (elektroenergetsku, vodovodnu, kanalizacionu, putnu i dr.); da je Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija; da je izvođač radova, odnosno investitor dužan da izvrši prijavu građenja kod nadležnog organa, kao i organ uprave nadležan za poslove katastra o početku izvođenja radova, najmanje petnaest dana prije početka izvođenja radova;; te da je Investitor dužan da, prije početka korišćenja objekta, obezbijedi konačni izvještaj stručnog nadzora i u roku od 15 dana od prijema konačnog izvještaja stručnog.

Notar je ugovorne strane upozorio na relevantne odredbe Zakona o Obligacionim odnosima, a posebno:

-da u dvostrano obaveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispunji svoju obavezu, druga strana može da, ako nije što drugo određeno, zahtijeva ispunjenje obaveza ili, pod uslovima predviđenim zakonom da raskine ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete;

-da u slučaju kada ispunjenje obaveze u određenom roku predstavlja bitan element ugovora (kada su ugovorne strane predvidjele da će se ugovor smatrati raskinutim ako ne bude ispunjen u određenom roku, kao i kad je ispunjenje ugovora u određenom roku bitan sastojak ugovora po prirodi posla) pa jedna ugovorna strana ne ispunji obavezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu. Druga ugovorna strana u tom slučaju, može održati ugovor na snazi, ako po isteku roka, bez odlaganja, obavijesti ugovornu stranu koja ne ispunjava obaveze u roku, da i pored prekoračenja roka, zahtijeva ispunjenje ugovora.

Notar je stranke upozorio i na posljedice raskida, posebno da su raskidom ugovora obje strane oslobođene svojih obaveza, ukoliko nije drugačije ugovoreno, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete;

Notar je upozorio stranke, da ako poslije zaključenja ugovora nastupe okolnosti koje se nijesu mogle predvidjeti, a koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane u toj mjeri da bi joj ispunjenje obaveze postalo pretjerano otežano ili bi joj takvo ispunjenje obaveze nanijelo pretjerano veliki gubitak, sud može na zahtjev te strane izmijeniti ili raskinuti ugovor. Izmjena ili raskid ugovora ne može se zahtijevati ako je strana koja se poziva na promijenjene okolnosti bila dužna da u vrijeme zaključenja ugovora uzme u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati. Strana koja zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora ne može se pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njene obaveze. Ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmijene. Ako izrekne raskid ugovora, sud će na zahtjev druge strane obavezati stranu koja ga je zahtijevala da naknadi drugoj strani pravičan dio štete koju trpi zbog toga.

Notar je upozorio ugovorne strane, da je strana, koja je ovlašćena da zbog promijenjenih okolnosti zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora, dužna da o svojoj namjeri da traži raskid ugovora obavijesti drugu stranu čim je saznala da su takve okolnosti nastupile, a ako to nije učinila, odgovara za štetu koju je druga strana pretrpjela zbog toga što joj zahtjev nije bio na vrijeme saopšten.

Notar je upozorio ugovorne strane da u situaciji, kada je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće, zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obaveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obaveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova ukoliko nije drugačije ugovoreno. U slučaju djelimične nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor ako djelimično ispunjenje ne odgovara njenim

28 *[Signature]* *[Signature]* 3
BULATOVIC KONISA
15

UZZ.br.994/2026

potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje svoje obaveze.

Kad je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostrano obaveznom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji odgovara druga strana, njena obaveza se gasi, a ta strana zadržava svoje potraživanje prema drugoj strani, s tim što se smanjuje za onoliko koliko je ona mogla imati koristi od oslobođenja od sopstvene obaveze ukoliko nije drugačije ugovoreno.. Pored toga, ona je dužna ustupiti drugoj strani sva prava koja bi imala prema trećim licima u vezi sa predmetom svoje obaveze čije je ispunjenje postalo nemoguće. Ako je nastala nemogućnost ispunjenja dvostranog obaveznog ugovora zbog događaja, za koji je odgovorna strana koja treba da ispuni ugovor, druga strana može po svom izboru da zahtijeva naknadu štete zbog neispunjenja ili da odustane od ugovora i zahtijeva naknadu štete ukoliko nije drugačije ugovoreno..

Notar je upozorio ugovorne strane, a posebno **investitora** da ugovor o građenju mora biti zaključen u pisanoj formi; da izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova. Odgovornost se odnosi i na projektanta ako nedostatak građevine potiče od nekog nedostatka u planu. Notar je upozorio ugovorne strane da su izvođač i projektant odgovorni naručiocu i svakom drugom sticaocu građevine i da se njihova odgovornost ne može ugovorom ni isključiti ni ograničiti.

Stranke izjavljuju da su razumjele sva upozorenja notara, da i pored upozorenja žele danas da zaključe ugovor, i da preuzimaju sve rizike i posledice u vezi sa tim.

TROŠKOVI I POREZI

Vrijednost predmeta ugovora, a radi određivanja notarske tarife cijeni se na iznos od 686.400,00 eura (slovima : šesto osamdeset šest hiljada i četirj stotine eura).

Nakon što je **notar poučio** stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjaviše da troškove notarske obrade ovog ugovora, snositi Investitor I i investitor II solidarno.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, nagrada po tarifnom broju 3 NT u iznosu od 859,07 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 15,00 €, LN i taksa za katastar u iznosu od 21,00 eura, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 187,96€, čini ukupan iznos od 1.083,03€ (jedna hiljada osamdeset tri eura i tri centi).

OVLAŠĆENJA NOTARA

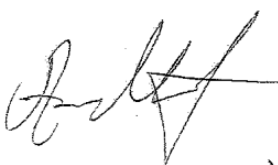
Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka.

Stranke ovlašćuju notara da preda zahtjev Upravi za nekretnine PJ Bar za upis zabilježbe ovog ugovora.

OTPRAVCI

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju otpravak:

Investitor(1)

  *Bulatović Konista*
BY

UZZ.br.994/2026

Suinvestitor (1) _____

Uprava za nekretnine PJ Bar (1) _____

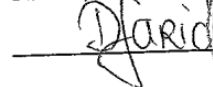
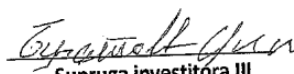
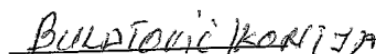
Strankama sam privatnu ispravu pročitao i neposrednim pitanjima se uvjerio da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka, kao i zapis o potvrdi privatne isprave, pa u vezi sa tim stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom potvrde privatne isprave koju je sastavio notar, te ga svojeručno potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis o potvrdi privatne isprave potpisao i notar.

U Baru, dana 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine, u 13,30 h (trinaest časova i trideset minuta).

INVESTITOR I

"AXIS CONSTRUCTION" D.O.O. Bar
direktor, Milić Aleksa

INVESTITOR II

"2 DECEMBAR" D.O.O. - Bar
Director, Sarić DraganaINVESTITOR III
BULATOVIĆ FILIPSupruga investitora III
BULATOVIĆ IKONIJANOTAR
Skopelja Zoran

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA

Zaključen dana 18.6.2026. godine (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine u Baru između: _____

INVESTITORA I: Privredno društvo **DOO "AXIS CONSTRUCTION" Bar**, sa sjedištem u Baru, Ul. Vladimira Rolovića F-2, registarski broj 51011486, matični broj 03411770, registrovan kod Centralnog registra privrednih subjekata (u daljem tekstu Investitor II), koga zastupa direktor Aleksa Milić, od oca Mitra, rođen dana 25.05.1998. godine sa JMBG 2505998220027 državljanin Crne Gore čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu br. I9167H594 izdata od PJ Bar dana 06.11.2020. godine sa rokom važenja 10 godina, sa prebivalištem u Baru, na adresi ulica Majora Milovana Mečikukića 132 (zakonski zastupnik Investitora I). Zakonski zastupnik je dostavio ovom Notaru izvod CRPS za Investitora I koji dokument sam strankama pročitao te iz tog utvrdio napred naznačene podatke za Investitora I. Zakonski zastupnik izričito izjavljuje da je napred naznačena registracija i dalje na snazi i da na strani Investitora II u CRPS nije bilo promjena sa čim se Notar uvjerio uvidom u elektronsku bazu podataka na sajtu CRPS. _____

INVESTITORA II: Privredno društvo za promet roba i usluga **DOO "2 DECEMBAR" Bar**, sa sjedištem u Baru, Ul. Beogradska 2, registarski broj 50024851, matični broj 02063859, registrovan kod Centralnog registra privrednih subjekata (u daljem tekstu Investitor II), koga zastupa direktor Dragana Sarić, od oca Dragana, rođena dana 08.7.1980. godine sa JMBG 0807980345719, državljanica Crne Gore čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu br. I5A629781 izdata od PJ Bar dana 02.9.2020. godine sa rokom važenja 10 godina, sa prebivalištem u Baru, na adresi ulica Jovana Jovanovića Zmaja 6b (zakonski zastupnik Investitora II). Zakonski zastupnik je dostavio ovom Notaru izvod CRPS za Investitora II koji dokument sam strankama pročitao te iz tog utvrdio napred naznačene podatke za Investitora II. Zakonski zastupnik izričito izjavljuje da je napred naznačena registracija i dalje na snazi i da na strani Investitora II u CRPS nije bilo promjena sa čim se Notar uvjerio uvidom u elektronsku bazu podataka na sajtu CRPS. _____

INVESTITORA III: **BULATOVIĆ FILIP** od oca Radosava, rođen 25.7.1944. godine, JMBG 2507944220016, sa prebivalištem u Baru, na adresi Bjeliši bb, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I25538H55, izdatu od PJ Bar, dana 09.10.2024. godine sa rokom važenja 40 (četrdeset) godina, (u daljem tekstu: Investitor III), _____

1. 
BULATOVIĆ IKONITA

Gospođa BULATOVIĆ IKONIJA, od oca Sima, rođena dana 18.05.1953. (osamnaestog maja hiljadu devet stotina pedeset treće) godine, JMBG: 1805953225028, ul. Majora Milovana Mićikukića br.14, državljanka Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I25538K25, izdata od PJ Bar, dana 09.10.2024. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Supruga Investitora III)-----

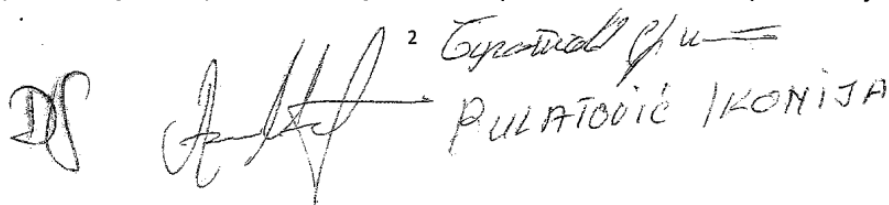
Član 1-----

1.1 Ugovorne strane, na način i pod uslovima kako je utvrđeno u odredbama ovog ugovora, zajedničkim ulaganjem i po sistemu "ključ u ruke" pristupaju građenju objekta u Baru, u okviru površina za stanovanje velike gustine (SVG) na lokaciji urbanističke parcele broj UP 6, u Zoni B, Blok 2, koju čini kat. parcela broj 5867, po kulturi dvorište površine 500 m², kat. parcela broj 5867, po kulturi voćnjak 1. klase površine 704 m², kat. parcela broj 5867, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada površine 64 m², kat. parcela broj 5867, broj zgrade 2, porodična stambena zgrada površine 224 m², kat. parcela broj 5867, broj zgrade 3, pomoćna zgrada površine 25 m², na kojima je Investitor III nosilac prava svojine u obimu prava od 1/1, upisana u LN 102 KO Novi Bar, u zahvatu DUP-a "Topolica IV" u Baru, te uređuju svoja međusobna prava i obaveze u ovom poslovnom odnosu u koji stupaju zaključenjem predmetnog ugovora, na osnovu kojeg će u konačnom razmijeniti prava istih vrijednosti tako što Investitor III prenosi Investitorima I i II pravo građenja na zemljištu, a nakon izgradnje objekta i samo zemljište, dok će Investitor I i Investitor II nakon dobijanja konačne saglasnosti nadzornog organa i uknjižbe objekta u katastru nepokretnosti, prenijeti Investitoru III pravo svojine na tačno određenim stanovima i garažnim mjestima.-----

1.2 Osim naprijed navedenih nepokretnosti koje su u svojini Investitora III, UP 6 u Zoni B, Blok 2, u zahvatu DUP-a "Topolica IV" u Baru čini i katastarska parcela 5858/1 u površini od 169 m² koja je u svojini Države Crne Gore, sa pravom korišćenja Opštine Bar, upisana u LN 1154 KO Novi Bar, za koju je Investitor III podnio zahtjev za otkup radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 04-427/25-1211 od 06.5.2025. godine. 1.3 Za navedene katastarske parcele izdati su urbanističko-tehnički uslovi broj 07-014/22-713/4 od 19.12.2022. godine sa izводом iz DUP-a „Topolica IV“ koji su sastavni dio ovog ugovora – **prilog br.1.**-----

Član 2.-----

2.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Investitor III upisan kao nosilac prava svojine na nepokretnostima, u obimu prava od 1/1 u listu nepokretnosti br. 102 KO Novi Bar na katastarskoj parceli broj 5867, po kulturi dvorište površine 500 m², kat. parceli broj 5867, po kulturi voćnjak 1. klase površine 704 m², kat. parceli broj

 2 *Gospođa Bulatović Ikonija*
BULATOVIĆ IKONIJA

5867, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada površine 64 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 2, porodična stambena zgrada površine 224 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 3, pomoćna zgrada površine 25 m², u zahvatu DUP-a "Topolica IV" u Baru.

Član 3.

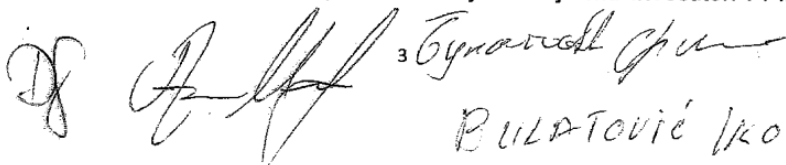
3.1. Investitori I i II se obavezuju da na ime ulaganja u zajedničku gradnju predmetnog objekta, samostalno i bez ikakvog finansijskog učešća Investitora III, ulože sva neophodna novčana sredstva za izgradnju objekta, uključujući naročito: izradu cjelokupne projektno-tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, pribavljanje saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje, pozitivno mišljenje revizije na glavni projekat koji će biti izrađen u skladu sa pozitivnim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima, cjelokupnu izgradnju objekta koja će biti izvršena na osnovu ovog ugovora po sistemu "ključ u ruke", vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta i stvaranje uslova za upotrebu objekta, uređenje terena – urbanističke parcele na kojoj se gradi predmetni objekat, kao i izmirivanje svih drugih troškova koji obuhvataju naknadu za komunalno opremanje, naknadu za regionalni vodovod i Elektroprivredu Crne Gore i sve druge takse za razne priključke objekta na infrastrukturu, kao i da organizuje i finansira projektovanje i izvođenje radova na izgradnji objekta.

3.2. Investitor III na ime ulaganja u zajedničku gradnju predmetnog objekta ulaže zemljište na kojem je nosilac prava svojine u obimu prava od 1/1, koje se nalazi u Baru, na katastarskoj parceli broj 5867, po kulturi dvorište površine 500 m², kat. parceli broj 5867, po kulturi voćnjak 1. klase površine 704 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada površine 64 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 2, porodična stambena zgrada površine 224 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 3, pomoćna zgrada površine 25 m², u zahvatu DUP-a "Topolica IV" u Baru, upisanoj u listu nepokretnosti br. 102 KO Novi Bar, te zaključenjem ovog ugovora prenosi na Investitore I i II pravo građenja na ovoj katastarskoj parceli.

3.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da zemljište iz LN 102 KO Novi Bar, ostaje u vlasništvu Investitora III, u svojinskom režimu u kojem se nalazi na dan zaključenja ovog ugovora (dok će postojeći objekti biti srušeni), sve do završetka izgradnje objekta koji je predmet ovog ugovora i njegove etažne razrade, kada će biti potpisan Aneks II ovog ugovora, na osnovu kojeg će biti izvršen prenos prava svojine na zemljištu.

Član 4.

4.1. Investitor III se obavezuje da u roku od 30 dana od dana prijema obavještenja o dobijanju građevinske dozvole za predmetni objekat koje mu Investitori I i II mogu


BULATović KONISA

dati putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, preda u posjed Investitorima I i II sve nepokretnosti iz LN 102 KO Novi Bar, koja se nalazi na lokaciji urbanističke parcele broj UP 6, u Zoni B, Blok 2, u zahvatu DUP-a "Topolica IV" u Baru, i daje saglasnost da notar podnese zahtjev Upravi za nekretnine - Područna jedinica Bar za upis zabilježbe ovog ugovora u listu nepokretnosti br. 102 KO Novi Bar-----

4.2. Investitor III se takođeobavezuje da:-----

4.2.1. na osnovu ovog ugovora ovlašćuje Investitora I i II da u svoje ime i za svoj račun sačine idejno rješenje i podnesu ga Glavnom državnom arhitekti na saglasnost, a nakon toga da sačine cjelokupnu projektnu dokumentaciju, izdejsvuju građevinsku dozvolu na svoje ime, ili na ime jednog od njih po njihovom dogovoru, i budu nosioci prava na gradnju objekta,-----

4.2.2. dozvoli izgradnju predmetnog objekta u skladu sa revidovanim glavnim projektom,-----

4.2.3. sarađuje sa Investitorima I i II za svo vrijeme trajanja i izvršavanja ovog ugovora,-----

4.2.4. omogući Investitorima I i II da bez pribavljanja njegove naknadne saglasnosti sa izvođačem radova samostalno zaključe ugovor o građenju i druge ugovore potrebne za izgradnju predmetnog objekta,-----

4.2.5. se uzdržava od svakog postupanja koje bi moglo prekidati, odlagati, onemogućavati ili u značajnoj mjeri otežati izvođenje radova na izgradnji objekta ili završetak izgradnje i uknjižbu objekta,-----

-4.2.6. neće, putem pravnog posla kao ni faktičkim radnjama, omogućiti bilo kom trećem licu da ima pristup zemljištu koje ulaze u zajedničku gradnju objekta,-----

- 4.2.7. najkasnije u roku od 15 dana od pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje, na osnovu ovog ugovora potpiše sa Investitorima I i II Aneks I ovog ugovora, kojim će biti precizirane projektovane oznake stanova i garažnih mjesta koja će pripasti u svojinu Investitoru III-----

-4.2.8. nakon završetka izgradnje predmetnog objekta po sistemu "ključ u ruke" i dobijanja konačne saglasnosti nadzornog organa, te sprovedene etažne razrade od strane ovlašćenog društva za premjer nepokretnosti, sa Investitorima I i II zaključi Aneks II ovog ugovora kojim će biti određeni udjeli ugovornih strana u novoizgrađenom objektu, sa identifikacijom posebnih djelova objekta iz elaborata etažne razrade koji će zajedno sa ovim ugovorom biti osnov za uknjižbu prava svojine ugovornih strana na posebnim djelovima objekta koji im pripadnu u svojinu nakon raspodjele izvršene konkretnim aneksom ovog ugovora,-----

4.2.9. omogući Investitorima I i II da izvrše etažnu razradu objekta, dobijanje konačnog izvještaja o nadzoru i, po zaključenju Aneksa II ovog ugovora kojim će biti izvršena identifikacija udjela u novoizgrađenom objektu, omogući Investitorima I i II da u katastru nepokretnosti nesmetano uknjiže pravo svojine na njima pripadajućem dijelu predmetnog objekta, koje pravo svojine se ne odnosi na posebne djelove

 4. БУЛАТОВИЋ КОНИСА
BULATOVIC KONISA

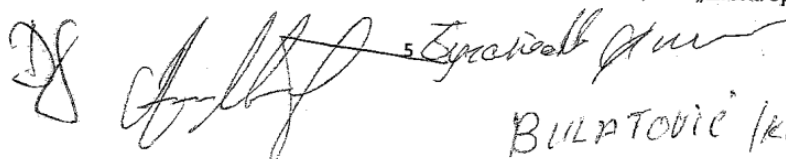
objekta koji će pripasti u svojini Investitoru III _____

4.3. Investitor III garantuje Investitorima I i II da ne postoje pravni nedostaci na zemljištu koje ulaže u zajedničku gradnju objekta, a naročito: da treća lica ne polažu nikakvo stvarno ili obligaciono pravo na predmetno zemljište, da predmetno zemljište ne terete nikakva potraživanja i da nije predmet bilo kog sudskog spora ili postupka pred drugim državnim organom, kao i da isto nije predmet ugovora o zakupu ili nekog drugog teretnog ili besteretnog pravnog posla koji bi mogao spriječiti sticanje prava građenja ili ograničiti prava Investitora I i II po ovom ugovoru, te garantuje Investitorima I i II punu zaštitu od evikcije, koja podrazumijeva obavezu Investitora III da samostalno i o sopstvenom trošku otkloni sve eventualne pretenzije trećih lica na zemljištu koje ulaže u zajedničku gradnju objekta ukoliko se pojave. —

4.4 Osim nepokretnosti u svojini Investitora III iz LN 102 KO Novi Bar, UP 6u Zoni B, Blok 2, u zahvatu DUP-a "Topolica IV" u Baru čini i katastarska parcela 5858/1 u površini od 169 m² koja je u svojini Države Crne Gore, sa pravom korišćenja Opštine Bar, upisana u LN 1154 KO Novi Bar, za koju je Investitor III podnio zahtjev za otkup radi dokompletiranja urbanističke parcele broj 04-427/25-1211 od 06.5.2025. godine, za koju nepokretnost će po osnovu ovog ugovora kupoprodajnu cijenu isplatiti Investitori I i II, sa obavezom Investitora III da navedeni iznos vrati Investitorima I i II na njihove račune najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana kada Investitori I i II isplate kupoprodajnu cijenu na račun prodavca po osnovu ugovora koji će Investitor III kao kupac potpisati sa Opštinom Bar. —

4.5 Ukoliko Investitor III ne izvrši povraćaj kupoprodajne cijene shodno prethodnom stavu ovog člana, procentualno učešće Investitora III u novoizgrađenom objektu će biti umanjeno za ugovoreni procenat (25%) srazmjeran površini od 169 m² katastarske parcele 5858/1 koju će isplatiti Investitori I i II, kao da ovo zemljište Investitor III ne unosi u zajedničku izgradnju, bez obzira što je upis ove parcele izvršen na njegovo ime, jer su ga platili Investitor I i Investitor II, a Investitor III prema Investitorima I i II neće imati obavezu bilo kakvog povraćaja novca po osnovu izvršenih isplata za kupovinu ovog zemljišta. —

4.6 Ovim ugovorom Investitor III kao vlasnik zemljišta koje unosi u zajednički posao prenosi sva prava raspolaganja na kat. parceli broj 5867, po kulturi dvorište površine 500 m², kat. parceli broj 5867, po kulturi voćnjak 1. klase površine 704 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 1, porodičnoj stambenoj zgradi površine 64 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 2, porodičnoj stambenoj zgradi površine 224 m², kat. parceli broj 5867, broj zgrade 3, pomoćnoj zgradi površine 25 m², sve upisano u LN 102 KO Novi Bar, po osnovu kojih ulaganja u zamjenu dobija tačno određene površine i tačno određene strukture stanova i pozicije garažnih mjesta u budućem objektu, i ovlašćuje Investitora I i Investitora II da u njegovo ime i za njegov račun mogu potpisivati sve ugovore o raspolaganju predmetnim nepokretnostima sa organima državne uprave, organima lokalne uprave opštine Bar, AD „Elektroprivreda


BILALOVIĆ KONICA

Crne Gore", Crnogorskim elektrodistributivnim sistemom – DOO „CGES“, DOO „CEDIS“, i vršiti sva plaćanja naknada prema navedenim organima i privrednim društvima, ili od ovih organa i privrednih društava naplaćivati sve naknade ili refundirati plaćene troškove na svoj račun, bez ikakvih prava ili dodatnih potraživanja Investitora III prema investitorima I i II, te im za ovakve pregovore i potpisivanja ugovora i plaćanja ili prijeme novca neće trebati bilo kakvo dodatno punomoćje.

Član 5.

5.1. Investitori I i II se obavezuju da samostalno i o svom trošku izrade projektno-tehničku dokumentaciju neophodnu za izgradnju predmetnog objekta u skladu sa zakonom, da pribave sve neophodne saglasnosti državnih organa za građenje, kao i da isplate naknadu za komunalno opremanje objekta koji će se graditi na lokaciji urbanističke parcele broj UP 6, u Zoni B, Blok 2, koju čini kat. parcela broj 5867, po kulturi dvorište površine 500 m², kat. parcela broj 5867, po kulturi voćnjak 1. klase površine 704 m², kat. parcela broj 5867, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada površine 64 m², kat. parcela broj 5867, broj zgrade 2, porodična stambena zgrada površine 224 m², kat. parcela broj 5867, broj zgrade 3, pomoćna zgrada površine 25 m², kao i katastarska parcela 5858/1, površine 169 m² koja će biti otkupljena, u zahvatu DUP-a "Topolica IV" u Baru, te da pribave građevinsku dozvolu i da u svim fazama izrade projektno-tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, građenja objekta, vršenja stručnog nadzora, stvaranja uslova za upotrebu objekta i upisa u katastar nepokretnosti, postupaju u zakonom ugovorenim rokovima i da snose sve troškove koji nastanu u vezi izrade idejnog rješenja, pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na isto, kao i troškove izrade glavnog projekta za izgradnju predmetnog objekta i pribavljanje pozitivnog izvještaja revizije na isti, te troškove bilo koje druge projektno-tehničke ili druge neophodne dokumentacije i svih drugih saglasnosti i dozvola koji su neophodni za stvaranje uslova za upotrebu objekta, uključujući i sve administrativne takse koje terete pribavljanje dokumentacije i izgradnju predmetnog objekta.

5.2. Investitor I i Investitor II se takođe obavezuju da:

5.2.1. sve radnje i građenje izvode u skladu sa građevinskim normama, glavnim projektom, po sistemu „ključ u ruke“ tako da je objekat priključen na instalacije.

5.2.2. izvedu sve građevinske i zanatske radove na izgradnji objekta, standardnog kvaliteta, u skladu sa glavnim projektom i pozitivnim propisima, i to u pogledu izrade podova (keramike), sanitarija, ugradnje i montaže stolarije i bravarije, rashladnih uređaja i rasvjete.

5.2.3. snose sve administrativne troškove prema nadležnim organima i trećim licima od početka izvođenja radova do dobijanja konačnog izvještaja o nadzoru i stvaranja uslova za upotrebu objekta.

[Signature]
PULATOVIĆ KONISA

- 5.2.4. izvedu sve građevinske i druge radove na uređenju lokacije na kojoj se objekat gradi, terena i okoline u skladu sa projektom na koji je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta,-----
- 5.2.5. od dana kada su ušli u posjed zemljišta koje Investitor III ulaže u zajedničku gradnju, snose troškove naknade za uređenje građevinskog zemljišta koja tereti predmetnu lokaciju u skladu sa BRGP projektovanog objekta.-----
- 5.2.6. bez bilo kakvog učešća Investitora III izvrše izbor izvođača radova, te da sa istim samostalno zaključe odgovarajuće ugovore o građenju u skladu sa zakonom, kao i da samostalno preduzmu sve druge poslove vezane za izgradnju predmetnog objekata, sa pravom da sami mogu izvoditi radove ukoliko posjeduju licencu za to,-----
- 5.2.7. bez bilo kakvog učešća Investitora III samostalno zaključe ugovor o angažovanju stručnog nadzora,-----
- 5.2.8. bez bilo kakvog učešća Investitora III samostalno imenuju rukovodioca gradilišta iz reda lica koja ispunjavaju uslove za odgovornog izvođača radova, koji će koordinirati gradilištem i imati svakodnevnu komunikaciju sa nadzorom,-----
- 5.2.9. podmire naknadu štete po osnovu svih eventualnih povreda ili šteta koju pretrpe treća lica zbog izvođenja radova na izgradnji objekta ili da te obaveze prenesu na izvođača radova, u skladu sa ugovorom o građenju i važećim zakonskim propisima, uz isključenje bilo kakve odgovornosti Investitora III za štetu nastalu u toku ili povodom izgradnje objekta koji će se graditi na predmetnoj lokaciji, a u slučaju utvrđivanja objektivne odgovornosti Investitora III za naknadu štete koju bi protiv njega mogli ostvariti oštećeni radnici na izgradnji objekta ili eventualnih zahtjeva njihovih porodica, da tako utvrđene naknade po osnovu objektivne odgovornosti u cjelosti namire Investitoru III u iznosu u kojem je na takvu naknadu obavezan ili ako je takvu naknadu on eventualno isplatio, po osnovu pravosnažne presude nadležnog suda,-----
- 5.2.10. obezbijede pozitivan konačni izvještaj o nadzoru u rokovima iz ovog ugovora za cijeli objekat, nakon završetka radova, uz obavezu da podmire troškove u vezi etažne razrade predmetnog objekta kolektivnog stanovanja kao novoizgrađenog objekta,-----
- 5.2.11. osiguraju objekat u izgradnji od uobičajenih rizika za vrijeme od početka izvođenja radova do dobijanja pozitivnog konačnog izvještaja o nadzoru,-----
- 5.2.12. osiguraju sve zaposlene na gradilištu od za to uobičajenih rizika u skladu sa zakonom-----
- 5.2.13. u roku od tri kalendarska dana od dana nastanka promjene pisanim putem obavijeste o tome nadležni inspekcijski organ, kao i da ugovor o angažovanju izvođača radova, odnosno stručnog nadzora, nadležnom inspekcijskom organu dostave u roku od tri kalendarska dana od dana zaključenja tog ugovora,-----
- 5.2.14. izvode radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom, objekat izgrade i opreme od kvalitetnog građevinskog i drugog materijala u standardnom kvalitetu,-----

 , 
BULATOVIĆ IKONITA

- 5.2.15. vrše obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa revidovanim glavnim projektom,-----
- 5.2.16. na gradilištu posjeduju cjelokupnu neophodnu dokumentaciju, saglasnosti, licence i odobrenja i primjerak glavnog projekta u štampanoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta, štambiljom na kojem je upisan broj, datum i potpis i pečat na svakom listu glavnog projekta, te da za vrijeme trajanja izvođenja radova i do završetka građenja u potpunosti snose odgovornost za sve eventualne propuste i prekršaje prema inspekcijskim organima, uz isključenje bilo kakve odgovornosti Investitora III za eventualne propuste u projektno-tehničkoj dokumentaciji i izvođenju radova na predmetnom objektu, kao i garancijama kvaliteta izvedenih radova,-----
- 5.2.17. organizuju gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja,-----
- 5.2.18. obezbijede sigurnost objekta, zaštitu i zdravlje na radu zaposlenih i zaštitu okoline, odnosno susjednih objekata i infrastrukture,-----
- 5.2.19. vode građevinski dnevnik i građevinske knjige i drugu građevinsku dokumentaciju u skladu sa zakonom,-----
- 5.2.20. obezbijede dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno o kvalitetu ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme izdat od strane ovlašćenog lica koji mora odgovarati opisu radova, tehničkoj dokumentaciji i tehničkim normativima.-----
- 5.2.21. obezbijede mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja, ukoliko je to potrebno,-----
- 5.2.22. snose sve troškove koji nastanu u vezi realizacije glavnog projekta,-----
- 5.2.23. izrade tehničku dokumentaciju i pribave potrebne saglasnosti za izgradnju objekta,-----
- 5.2.24. započnu izgradnju objekta najkasnije 30 kalendarskih dana od dana dobijanja građevinske dozvole, i predaje u posjed zemljišta - katastarske parcele br. 5867 iz LN 102 KO Novi Bar i kat. parcele 5858/1, površine 169 m²,-----
- 5.2.25. na gradilištu obezbijede ugovor o građenju, rješenje o određivanju odgovornog izvođača radova na gradilištu i glavni projekat, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi, a u vezi sa kojim nadležne inspekcije vrše nadzor,--
- 5.2.26. izvrše snimanje, etažnu razradu i uknjižbu objekta sa svim njegovim posebnim djelovima, a sve prema odredbama iz ovog ugovora i diobom fizičkih djelova objekta sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom,-----
- 5.2.27. snose troškove snimanja i upisa objekta kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, a sve prema odredbama ovog ugovora i diobom fizičkih djelova objekta sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom,-----
- 5.2.28. u roku od 15 kalendarskih dana od dana prijema konačnog izvještaja stručnog nadzora, kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar podnesu zahtjev za upis objekta,-----


 8. 
 PULATOVIC KONITA

5.2.29. završe građenje objekta u roku predviđenim ovim ugovorom,_____

5.2.30. uklone objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 kalendarskih dana od dana završetka radova._____

5.2.31. u skladu sa zakonom nadležnom organu prijave sve nastale promjene u skladu sa izmijenjenom dokumentacijom, odnosno da izvrše izmjenu glavnog projekta sa potvrdom nadležnog organa o njegovom prijemu i da nastave izgradnju u skladu sa izmijenjenim projektom ako se u toku građenja objekta, zbog promijenjenih okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti, mora odstupiti od glavnog projekta, pri čemu se pod odstupanjem smatra svako odstupanje od položaja, dimenzija, namjena i oblika objekta utvrđenih u tehničkoj dokumentaciji, a za koje Zakon o izgradnji objekata i Zakon o uređenju prostora predviđaju obaveznu izmjenu projekta,_____

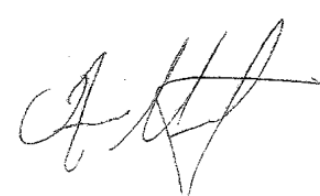
5.2.32. snose troškove u odnosu na treća lica, državne organe i organe lokalne uprave (prema javnim komunalnim preduzećima, Ministarstvu ekologije, urbanizma i prostornog planiranja, Poreskoj Upravi, Upravi za nekretnine i prema svim ostalim državnim organima, organima lokalne uprave, sekretarijatima, agencijama, inspekcijama, tržišnim i drugim Organima) u vezi sa plaćanjem svih neophodnih naknada i taksu u postupku projektovanja, dobijanja prijave gradnje i otpočinjanja gradnje, pa sve do dobijanja upotrebne dozvole, i upisa objekta u katastar nepokretnosti i primopredaje izgrađenog objekta, uključujući predaju u posjed i svojinu posebnih dijelova i garažnih mjesta koji, shodno ovom ugovoru i pratećim aneksima, pripadaju Investitoru III,_____

5.2.33. nakon završetka izgradnje objekta, Investitoru III predaju u posjed i svojinu sve stambene djelove i garažna mjesta koji mu pripadaju u skladu sa udjelom koji je utvrđen ovim ugovorom i preciziran aneksima._____

5.2.34 da investitoru III plaćaju naknadu u maksimalnom iznosu do 400,00 Eura mjesečno na ime zakupa jednog jednosobnog stana, i iznos od maksimalno 600,00 Eura mjesečno na ime zakupa jednog dvosobnog stana u toku trajanja gradnje objekta, počev od dana rušenja postojećih objekata na zemljištu koje investitor III unosi u zajedničku gradnju, zaključno do dana završetka svih građevinsko zanatskih radova na objektu koji će se graditi po osnovu ovog ugovora._____

Član 6._____

6.1. Investitor III izričito izjavljuje i svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuje da je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, a bez potrebe pribavljanja bilo kakve njegove dalje saglasnosti ili prisustva, u korist Investitora I DOO "AXISCONSTRUCTION" BAR i Investitora II DOO „2 DECEMBAR“ Bar, na katastarskoj parceli broj 5867, po kulturi dvorište površine 500 m2, kat. parcela broj 5867, po kulturi voćnjak 1. klase površine 704 m2, kat. parcela broj 5867, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada površine 64 m2, kat. parcela broj 5867, broj

  *BULATOVIC IKONJA*

zgrade 2, porodična stambena zgrada površine 224 m², kat. parcela broj 5867, broj zgrade 3, pomoćna zgrada površine 25 m², u listu "G" lista nepokretnosti br. 102 KO Novi Bar, i kat. parceli 5858/1, površine 169 m², izvrši upis zabilježbe ovog ugovora o zajedničkoj gradnji, kao i upis zabilježbe zabrane otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup označenih nepokretnosti bez prethodno pribavljene pisane saglasnosti Investitora I i Investitora II, pri čemu se vrijeme trajanja upisa zabilježbe zabrane otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti određuje na period do potpune realizacije ovog ugovora.

6.2 navedena zabrana otuđenja i opterećenja iz prethodnog stava ovog člana se ne odnosi na posebne dijelove zgrade koja je predmet zajedničke gradnje, a koji shodno ovom ugovoru i njegovim aneksima pripadaju u svojину Investitoru III i sa kojim posebnim dijelovima Investitor III može raspolagati bez ikakvih svojinskih ograničenja potpisivanjem ugovora ili predugovora o prodaji nepokretnosti ili zakupu, a ovim ugovorom Investitori daju međusobne saglasnosti jedni drugima da sa stanovima koji im pripadaju po projektovanim oznakama mogu slobodno raspolagati, bez ikakve dodatne saglasnosti ili prisustva, kod notara prilikom ovjere predugovora ili glavnih ugovora o prodaji pripadajućih stanova.

6.3. Investitor III ovim ugovorom daje saglasnost Investitorima I i II da u njegovo ime i za njegov račun mogu potpisati ugovor o prenosu prava svojine na dijelu zemljišta radi izgradnje trafostanice ili prava službenosti radi polaganja elektroenergetskih kablova, a sve u skladu sa planskom dokumentacijom, a ukoliko to bude potrebno i za bilo koju svrhu u cilju realizacije čitavog projekta i obezbjeđenja cjelokupne infrastrukture kako bi objekat dobio sve saglasnosti i odobrenja i bio u funkciji, da najkasnije u roku od 8 dana od dana kada ga na to pozovu Investitori I i II, pristupi kod nadležnog notara i potpiše bilo koji ugovor na osnovu koga će biti omogućena funkcionalnost objekta i njegovi priključci na infrastrukturu.

Član 7.

7.1. Investitor III zaključenjem ovog ugovora izričito ovlašćuje Investitore I i II da za građenje predmetnog objekta kolektivnog stanovanja podnesu zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostave svu propisanu dokumentaciju i pribave i preuzmu građevinsku dozvolu, te da u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata i Zakona o uređenju prostora, preduzimaju sve pravne i faktičke radnje i postupaju pred svim nadležnim organima u svim postupcima u vezi sa izgradnjom predmetnog objekta kolektivnog stanovanja u svoje ime i za svoj račun ali i kao punomoćnici Investitora III, te ih takođe izričito ovlašćuje da u svim takvim postupcima, kao i u postupcima radi izdavanja bilo koje druge dozvole ili saglasnosti nadležnog državnog organa ili pravnog lica, podnose zahtjeve, daju pravnorelevantne izjave, postupaju po svim podnijetim zahtjevima i dokumentaciji, preuzimaju sva neophodna dokumenta i odluke nadležnih državnih organa ili pravnih lica, dostavljaju potrebnu

10 *Egzecutivni čin*
PULJTOVIĆ KONISA

dokumentaciju i preuzimaju rješenja, te da preduzimaju sve pravne i faktičke radnje u svoje ime i za svoj račun, kao i u ime i za račun Investitora III kao vlasnika zemljišta, u svojstvu njegovog punomoćnika, ukoliko je to potrebno radi izdavanja bilo koje dozvole, saglasnosti koja je nužna za građenje ili upotrebu objekta ili upisa objekta u katastar nepokretnosti, isključujući bilo kakvo raspolaganje ili opterećivanje katastarske parcele koju Investitor III unosi u zajedničku izgradnju.

Član 8.

8.1. Ugovorne strane saglasno potvrđuju da vođenje svih poslova radi realizacije izgradnje objekta po ovom ugovoru i odgovornost od početka do kraja ugovorenog posla, kao i sama izgradnja objekta, a posebno nabavka materijala, angažovanje neophodne radne snage, zaključivanje svih pravnih poslova vezanih za gradnju i postupanje pred nadležnim organima, kao i odnosi sa svim izvođačima i kooperantima, predstavljaju isključivo pravo i obavezu Investitora I i II.

8.2. Strane su saglasne da Investitori I i II mogu potpisati ugovor o izvođenju radova sa jednim ili više izvođača radova za pojedine faze izgradnje objekta, ali su prema Investitoru III odgovorni za kvalitet izvedenih radova i garantne rokove.

Član 9.

9.1. Ugovorne strane su saglasne da će odmah nakon zaključenja i solemnizacije ovog ugovora Investitor I i II pristupiti realizaciji svojih ugovornih obaveza da izrade idejno rješenje, a potom i pribavljanju saglasnosti Glavnog državnog arhitekta, te zatim izradi glavnog projekta i dobijanju potrebnih odobrenja za izgradnju, na način što će odobrenja, saglasnosti i građevinska dozvola biti zatražena na ime Investitora I i Investitora II, uz isključenje bilo kakvih obaveza prema projektantima, izvođačima radova, ili bilo kojim trećim licima koje bi mogle nastati prema Investitoru III po ovom osnovu.

9.2. Nakon zaključenja i solemnizacije ovog ugovora Investitori I i II će takođe pristupiti pripremi projektne dokumentacije, a radovi na izgradnji objekta će započeti nakon izrade projektne dokumentacije i izdavanja građevinske dozvole i predaje u posjed Investitoru I i investitoru II zemljišta koje Investitor III ulaže u zajedničku gradnju.

9.3. Sva projektna i tehnička dokumentacija, kao i građevinska dozvola, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i Zakonom o izgradnji objekata, te sva ostala dokumentacija za obavljanje radova koji čine predmet ovog ugovora glasiće na Investitora I i Investitora II, povodom čega Investitor III preuzima obavezu da Investitoru I i II obezbijedi punomoćja, saglasnosti i svaki drugi dokument ili preduzme bilo kakvu drugu radnju koja je neophodna da bi Investitori I i II mogli biti nosioci projektne dokumentacije i svih neophodnih odobrenja i saglasnosti za građenje objekta, uključujući i građevinsku dozvolu i sve druge radnje do stvaranja

11 *Byrokrat*
PULATović IKONIJA

uslova za upotrebu objekta, najkasnije u roku od 8 dana od dana kada ga za potpisivanje takvog punomoćja pozovu Investitori I i II, ukoliko i pored odredbi ovog ugovora takvo punomoćje bude tražio bilo koji nadležni organ.

Član 10.

10.1. Ugovorne strane saglasno određuju da rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta iznosi **20 (slovima: dvadeset) mjeseci**, računajući od dana prijave građenja i uvođenja Investitora I i Investitora II u posjed nepokretnosti od strane Investitora III. Završetak radova na izgradnji objekta predstavlja dan dobijanja konačne saglasnosti nadzornog organa za upotrebu objekta, sa priključkom na infrastrukturu – vodovod i kanalizaciju i elektrodistributivnu mrežu u skladu sa glavnim projektom i urbanističko-tehničkim uslovima.

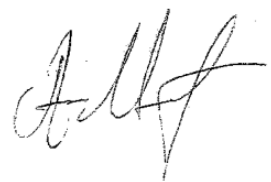
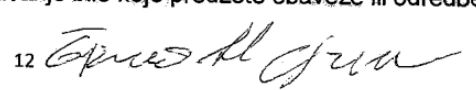
10.2. Rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta iz prethodnog stava ovog člana ugovora može biti produžen za period od 6 (šest) mjeseci, za koji rok produženja Investitor III nema pravo da potražuje od Investitora I i II bilo koju vrstu naknade i koje produženje roka neće usloviti nikakvu posljedicu za Investitore I i II sa aspekta njihove imovinsko-pravne odgovornosti.

10.3. Rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta će biti produžen za sav period trajanja zabrane građenja i drugih vanrednih događaja koji ugovorne strane u vrijeme zaključenja ovog ugovora nisu mogle predvidjeti, kao što su: moratorijumi, štrajk građana ili drugi razlozi više sile poput zemljotresa, poplave ili neke druge elementarne nepogode, epidemije, mjere državnih organa izuzev mjera zabrana koje su skrivili Investitor I i Investitor II, vremenski period u okviru kojeg nadležni državni organi ili privredna društva i drugi nadležni subjekti postupaju duže od zakonom predviđenih rokova, odnosno za vrijeme nakon što su Investitori I i II pred nadležnim državnim organima ili privrednim društvima i drugim nadležnim subjektima uredno i blagovremeno preduzeli propisane radnje ali postupak koji su na taj način pokrenuli nije okončan, kao i za sav period uzrokovan propuštanjima Investitora III da postupa u skladu sa obavezama preuzetim shodno članu 4. ovog ugovora usljed čega se prekida, odlaže, onemogućava ili u značajnoj mjeri otežava izvođenje radova na izgradnji objekta ili završetak izgradnje i uknjižba objekta, i to tako da se rok izgradnje objekta produžava za sav period vremena za koje su te okolnosti trajale bez ikakve posljedice za Investitore I i II sa aspekta njihove imovinsko-pravne odgovornosti.

10.4. Investitori I i II su dužni da nastupanje, trajanje i prestanak vanrednih događaja i okolnosti upisuju u građevinski dnevnik, a ukoliko gradnja nije započeta da o tome pisanim putem obavijeste Investitora III.

Član 11.

11.1. Ukoliko je nepoštovanje ili neizvršavanje bilo koje preuzete obaveze ili odredbe

  ¹² 
PULATOCIĆ KONJA

po ovom ugovoru od strane bilo koje ugovorne strane izazvano bilo kojom radnjom izvan njegove razumne kontrole (u daljem tekstu: viša sila) uključujući, ali ne ograničavajući se na elementarne nepogode, rat, terorizam, neprijateljstva, embarga, štrajkove, blokade radnih prostorija, zdravstvene rizike ili upozorenja, nered, građanske nemire ili narušavanje javnog reda, požar, neuobičajene vremenske uslove, poplavu, zemljotres, bolest ili epidemiju, nedostatak ili manjak materijala ili nemogućnost nabavke opreme, radne snage, goriva, električne energije ili materijala od dobavljača, nestanak električne energije ili smanjeno snadbijevanje električnom energijom, akta, naloge ili propise bilo kog državnog ili regulatornog organa, agencije, odjeljenja ili udruženja ili bilo kojim mjerama Vlade Crne Gore, nepostupanje ili kašnjenja državnih organa ili preduzeća, kao i radnje drugih organa od čijeg rada zavisi ispunjenje obaveze ugovorne strane, takvo prekoračenje roka neće predstavljati povredu ovog ugovora i za sav period trajanja više sile će biti produžen rok ispunjenja odnosno obaveze, bez obaveze plaćanja ugovorene naknade ili penala Investitoru III zbog prekoračenja roka.

11.2. Događaj iz prethodnog stava ovog člana ugovora daje pravo Investitorima I i II da produže rokove u kojima moraju biti izvršene obaveze iz ovog ugovora, a ukoliko usljed okolnosti više sile nastupi trajna nemogućnost ili otežana mogućnost za realizaciju ovog ugovora, ugovorne strane će bez odlaganja sprovesti konsultacije u dobroj vjeri kako bi se dogovorile o odgovarajućim radnjama radi umanjenja posljedica više sile i kako bi obezbijedile dalje izvršavanje ugovornih obaveza.

11.3. Ugovorne strane su saglasne da će se ovaj ugovor smatrati raskinutim po automatizmu ukoliko Investitori I i II ne izvrše prijavu radova najkasnije u roku od 30 dana od dana pribavljanja građevinske dozvole, izuzev ukoliko kašnjenje sa početkom građenja objekta bude izazvano okolnostima koje je skrivio Investitor III ili više sile, u kom slučaju se krajnji rok produžava za period trajanja i otklanjanja prethodno navedenih okolnosti.

Član 12.

12.1. Ugovorne strane su se saglasile da na osnovu realizovanih ulaganja, nakon izgradnje objekta, Investitoru III pripadne pravo svojine na ukupno 25% (dvadesetpet procenta) neto površine posebnih dijelova predmetnog objekta u vidu stambenog prostora i garažnih mjesta.

12.2. INVESTITORI I i II su dužni predati INVESTITORU III u gore navedenom procentu stanove srazmjerno po etažama od prizemlja do 5 etaže odnosno od projektovanih oznaka P0 do P5 od čega 4 dvosobna stana, a preostala površina do ugovorenog procenta koji pripada Investitoru III će biti opredijeljena u jednosobnim stanovima, ili garsonjerama. Investitoru III će pripasti i srazmjeran dio 25% garažnih mjesta (5,72 garažnih mjesta), pa će dobiti 6 (šest) garažnih mjesta u suterenu, a razliku do 6 garažnih mjesta, Investitor III će doplatiti po tržišnoj vrijednosti po kojoj

13 *Бугарин*
PULATOVIC KONJIA

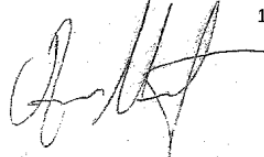
garažna mjesta u predmetnom objektu budu prodavali Investitor I i Investitor II. Projektovane oznake garažnih mjesta će biti precizirane Aneksom I ovog ugovora, koji će biti potpisan u roku od 15 dana od dana preuzimanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje.

-12.3. Ugovorne strane saglasno i izričito utvrđuju da će na osnovu realizovanih ulaganja, nakon izgradnje objekta, Investitoru I i Investitoru II pripasti pravo svojine na svim preostalim posebnim djelovima predmetnog objekta (u vidu stambenog i poslovnog prostora, svih nestambenih prostorija u objektu i garaži, garažnih mjesta i parking prostora oko objekta) koji nisu obuhvaćeni prethodnim odredbama ovog člana ugovora kao pripadajući dio Investitora III.

12.4. Prilikom potpisivanja Aneksa I ugovora Investitor III ima mogućnost izbora položaja, broja i strukture stanova i garažnih mjesta, u skladu sa ugovorenom površinom koja mu pripada i visinom ulaganja, shodno čl. 12.1 i 12.2. ovog ugovora, pritom vodeći računa o ravnomjernoj podjeli posebnih djelova po vertikalni objekta, prema etažama, strukturi, površini pripadajućih posebnih dijelova i orijentaciji, a shodno procentu vlasništva koji treba da pripadne svakoj ugovornoj strani. Takođe, ukoliko ova raspodjela ne bude moguća na način da svakoj ugovornoj strani pripadne u svojini bilo koji posebni dio-jedinica u svojoj cjelini (slučaj da određena pripadajuća stambena jedinica uslijed svoje površine narušava pripadajući vlasnički omjer od 25% tj. 75%), ta i takva stambena ili nestambena jedinica će pripasti jednoj ili drugoj ugovornoj strani s tim da ugovorna strana kojoj je ovakva jedinica pripala u svojini i kojoj ovakvo uvećanje pogoduje, ima dužnost da drugoj ugovornoj strani nadoknadi eventualnu razliku u površini i to po tržišnoj cijeni koja će biti usaglašena između ugovornih strana na dan sravnjenja, tako da i u tom slučaju pripadajući omjer vlasništva (25-75%) u konačnom, iako se dijelom nadoknađuje u novcu, biva očuvan.

12.5 Ukoliko u budućnosti dođe do zakonske mogućnosti ili naknadne promjene u pogledu površine objekta ili strukture posebnih djelova, ugovorne strane će u roku od osam kalendarskih dana, od dana saznanja Investitora I i Investitora III i Investitora III za nastale promjene, pristupiti potpisivanju aneksa ovog ugovora kojim će tačno definisati razlike u površinama i projektne oznake posebnih djelova koji treba da im pripadnu, a shodno ugovorenom srazmjeru da Investitoru III pripada u svojini 25% cjelokupne površine koja prelazi urbanističko-tehničkim uslovima maksimalno dozvoljenu površinu u momentu potpisivanja ovog ugovora i nakon toga pristupiti eventualnoj izgradnji ili dogradnji predmetnog objekta.

12.6. Ugovorne strane se obavezuju da u roku od osam kalendarskih dana od dana završetka izgradnje objekta, uređenja prostora oko zgrade, ovjere u katastru elaborata o etažnoj razradi objekta i pribavljanja konačne saglasnosti nadzornog organa, pristupe zaključenju Aneksa II ovog ugovora kojim će se definisati tačne oznake posebnih djelova objekta koji treba da im pripadnu u svojini na osnovu ovog

28 

14 

BULATović IKONJAK

ugovora i kojim Aneksom će dati međusobne saglasnosti za uknjižbu nosilaca prava svojine na posebnim dijelovima objekta, kod Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar.

Član 13.

13.1 Ugovorne strane su saglasne da razmjenjuju nepokretnosti istih vrijednosti te će će nakon izgradnje objekta Investitor I fakturisati stanove i garažna mjesta (25% neto površine) koji pripadaju Investitoru III po građevinskoj vrijednosti sa uračunatim PDV-om, dok će Investitor II nakon izgradnje objekta fakturisati stanove i garažna mjesta (25% neto površine) koji pripadaju Investitoru III po građevinskoj vrijednosti sa uračunatim PDV-om, sa odvojeno iskazanim troškovima komunalnog opremanja po jediničnoj cijeni 1m² koje su Investitor I i Investitor II platili prema Opštini Bar, a koje tereti ukupne površine stanova i garažnih mjesta, koji će pripasti investitorima III, dok će Investitor III koji će u tom momentu biti prijavljen kao PDV obveznik, Investitoru I i Investitoru II, svakome posebno, fakturisati naknadu za prenos prava na zemljištu sa uračunatim PDV-om, kao pravičan iznos za prava koja se razmjenjuju ovim ugovorom, te da će izvršiti i sva druga neophodna međusobna potpisivanja dokumenata i saglasnosti, kako bi na odgovarajući način reflektovali ulaganje u izgradnju objekata, na osnovu čega će biti potpisan dokument o prebijanju potraživanja istih vrijednosti.

13.2 Ugovorne strane se međusobno obavezuju da će, u roku od osam dana nakon sprovedene etažne razrade objekta, izvršiti međusobno sravnjenje obaveza i, u daljem roku od 30 dana izvršiti eventualna međusobna fakturisanja i plaćanja koja mogu proisteci iz izvršenog sravnjenja međusobnih obaveza po ovako sačinjenom konačnom obračunu, a kako bi Investitoru III pripala vrijednost od tačno 25% neto površine stanova i garažnih mjesta u predmetnom objektu kako je to određeno čl. 12.1 ovog ugovora, a izgrađena površina ovih posebnih djelova će se računati prema podacima iz elaborata originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjerenog od strane licenciranog društva za premjer nepokretnosti o površinama objekta koji je predmet ovog ugovora, po kojima će se izvršiti uknjižba tih posebnih djelova u katastru nepokretnosti. Strane su saglasne da eventualna odstupanja između projektovanih površina i izvedenog stanja čitavog objekta neće uticati na ugovorenu naknadu u procentima i na osnovu njih posebnim dijelovima koji pripadaju Investitoru III, koja naknada je fiksna i nepromjenjiva, izuzev ukoliko odstupanja izvedene i uknjižene površine budu prelazila $\pm 3\%$.

Član 14.

14.1. Ukoliko Investitor I ili Investitor II ne izgrade predmetni objekat u ugovorenom roku izgradnje, Investitor III ima pravo da ih opomene za kašnjenje i pozove da izvrše svoju obavezu u roku od devedeset dana od dana isteka roka za završetak

15 *Bulatović Ivan*
Bulatović Ivan

radova na izgradnji objekta.

14.2. Ukoliko Investitor I ili Investitor II, nakon primljene opomene, ni u dodatnom roku od devedeset dana ne izvrše svoju ugovornu obavezu završetka radova na izgradnji objekta, ugovorne strane su saglasne da se za dalje kašnjenje u predaji posebnih dijelova koji treba da pripadnu Investitoru III u skladu sa ovim ugovorom obračuna ugovorna kazna zbog kašnjenja u predaji nepokretnosti, na način što će Investitor I i Investitor II solidarno plaćati Investitoru III ugovornu kaznu zbog kašnjenja, i to za svaki dovršeni kalendarskimjesec u iznosu od 10 €/m² (deset eura po jednom kvadratnom metru) za posebne dijelove objekata koji treba da mu pripadnu u svojinu, a nisu mu predati u posjed, s tim da ukupni iznos ugovorne kazne ne može preći iznos od 5% (pet procenata) od tržišne vrijednosti posebnih dijelova objekta koji shodno ovom ugovoru treba da pripadnu Investitoru III.

Član 15.

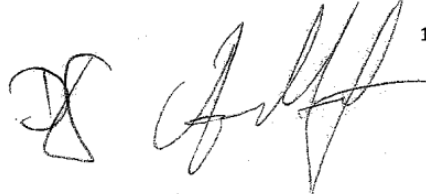
15.1. Ovaj ugovor može biti sporazumno raskinut u bilo koje vrijeme.

15.2. U slučaju raskida, strane su dužne da jedna drugoj vrate ono što su primile, i to Investitor I i Investitor II da predaju u posjed Investitoru III ono što je sagrađeno, a Investitor III da Investitoru I i Investitoru II isplati građevinsku vrijednost onoga što je sagrađeno i uloženo, uključujući i vrijednost izrade projektno-tehničke dokumentacije.

15.3. Investitor I i Investitor II imaju pravo na jednostran raskid ovog ugovora po automatizmu, ukoliko Investitor III ne ispuni bilo koju obavezu koju ima prema ovom Ugovoru ili neprimjerno dugo kasni u izvršavanju bilo koje od preuzetih obaveza s tim da se pod neprimjernim kašnjenjem u ispunjavanju obaveza Investitora III podrazumijeva kašnjenje duže od 15 dana (izuzev u slučaju opravdanih razloga, duže odsustvo iz zemlje, bolest, i slično), o kojima Investitor III mora obavijestiti Investitora I i Investitora II odmah i bez odlaganja.

15.4. Ukoliko Investitor I ili Investitor II prestanu sa radovima iz razloga koji nijesu izazvani višom silom ili odlukom državnog ili opštinskog organa, ili bez opravdanog razloga i obavještanja Investitora III napuste gradilište u periodu dužem od 6 mjeseci, ugovorne strane su saglasne da se ovaj ugovor može jednostrano raskinuti. Strane su saglasne da se u tom slučaju formira arbitraža od dva vještaka građevinske struke koji će odrediti jednog vještaka finansijske struke kao predsjednika arbitraže, kako bi izvršili procjenu građevinske vrijednosti i uložених sredstava u izgradnju objekta, ukupnu površinu izgrađenog objekta, broj prodatih stanova, te sačiniti stručni elaborat sa nalazom i mišljenjem o građevinskoj vrijednosti objekta na dan izrade nalaza i mišljenja, koji će predstavljati osnovu za obeštećenje Investitora I i II nakon raskida ugovora.

15.5. Ugovorne strane su saglasne da će nakon raskida ugovora Investitori I i II imati rok od 6 mjeseci da pronađu novog investitora koji će stupiti na njihovo mjesto i

16.  
BULPTOVIĆ KONJAR

potpisati **novi ugovor** sa Investitorom III, uz obeštećenje Investitora I i II po ovom ugovoru u visini iznosa koji je utvrđen nalazom komisije ovlašćenih procjenjivača, koje obeštećenje će biti predmet posebnog ugovora između Investitora I i II i novog investitora.

15.6. Ukoliko Investitori I i II ne pronađu novog investitora koji će nastaviti radove na izgradnji predmetnog objekta i stupiti na njihovo mjesto u roku od 6 mjeseci od dana raskida ovog ugovora, Investitor III može sam pronaći novog investitora sa kojim će potpisati novi ugovor, sa obavezom obeštećenja Investitora I i II iz ovog ugovora za iznos koji je utvrđen procenom komisije vještaka.

15.7. O razlozima za raskid ovog ugovora, Investitor koji raskida ugovor je dužan to učiniti aktom potpisanim kod notara, sa obrazloženjem iz kojih razloga to čini, a nakon toga je dužan da obavijesti drugog investitora u pismenoj formi, koristeći kontakt podatke druge strane koji su navedeni u ovom ugovoru.

Član 16.

16.1. Sve ugovorne strane imaju pravo da, nakon početka građenja objekta, samostalno sklapaju predugovore ili ugovore koji za predmet imaju prodaju posebnih dijelova predmetnog objekta koji im u skladu sa ovim ugovorom nakon završene izgradnje pripadaju u svojinu.

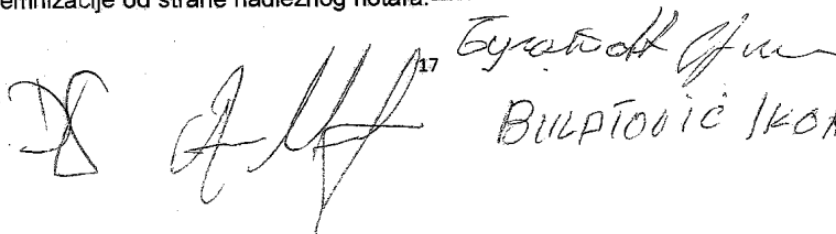
Član 17.

17.1. Ugovorne strane će povodom svih pitanja koja su od važnosti za izvršavanje ovog ugovora vršiti komunikaciju neposredno ili preko ovlašćenih lica ili drugih lica koje odrede, i to prvenstveno neposrednim dostavljanjem pisanih akata uz pisanu potvrdu prijema istih ili dostavljanjem putem preporučene pošiljke na adresama ugovornih strana. Komunikacija ugovornih strana se može vršiti i putem elektronske pošte, ako se na nesumnjiv način može utvrditi kada je ugovorna strana kojoj je konkretna poruka elektronske pošte upućena istu primila, i to putem e-mail adresa: office@axisconstruction.me za Investitora I, bozo@2decembar.me , za Investitora II, i stefanbulatovic02@gmail.com za Investitora III.

17.2. Ugovorne strane su saglasne da će sve sporove koji eventualno nastanu u vezi sa ovim ugovorom i građenjem predmetnog objekta rješavati mirnim putem i u skladu sa dobrim poslovnim običajima i praksom, u suprotnom, ugovara se nadležnost Arbitraže u skladu sa Zakonom o arbitraži Crne Gore. Ugovorne strane će, na sva pitanja koja nisu regulisana ovim ugovorom, primjenjivati pozitivno pravo Crne Gore.

Član 18.

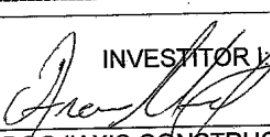
18.1. Ovaj ugovor proizvodi puna pravna dejstva sa danom zaključenja i solemnizacije od strane nadležnog notara.

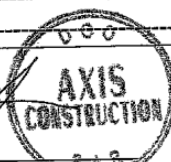
 17
BULPOTOIC KONITA

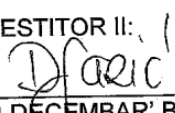
18.2. Ovaj ugovor se sastoji od 17 stranica, a zaključen je u 5 primjeraka istovjetnog teksta i pravnog dejstva, od čega jedan primjerak zadržava Investitor III, a po 2 primjerka pripadaju Investitoru I i Investitoru II.

18.3. Ugovorne strane su saglasne da je vrijednost ovog pravnog posla 686.400,00 Eura (slovima : šesto osamdeset šest hiljada i četiri stotine Eura), i da sve troškove ovjere ovog ugovora plaćaju Investitori I i II.

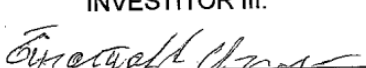
18.4. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da sve gorenavedene odredbe ovog ugovora izražavaju njihovu slobodnu, pravu i cjelovitu volju u vezi sa predmetnim pravnim poslom, pa ga u znak toga ovjeravaju svojeručnim potpisom, odnosno potpisima zakonskih zastupnika i službenim pečatima, nakon čega će od strane nadležnog notara biti izvršena solemnizacija.

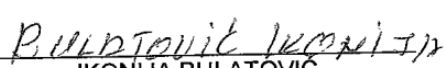
INVESTITOR I:

 ZA DOO "AXIS CONSTRUCTION" BAR,
 direktor Aleksa Milić



INVESTITOR II:

 ZA DOO "2 DECEMBAR" BAR,
 direktor Dragana Sarić



INVESTITOR III:

 FILIP BULATOVIĆ

SUPRUGA INVESTITORA III:

 IKONIJA BULATOVIĆ



200-919-23379/2026

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 200-919-23379/2026

Datum: 18.06.2026.

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Notar Zoran Škopelja, Bar, za potrebe UGOVOR O ZAJIZGRADNJI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 102 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5867	1		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Mečikukića br.14	Voćnjak 1. Klase NASLJEDE		671	28.25
5867	1		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Mečikukića br.14	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
5867	1	1	27 90	12/05/2025	Majora Milovana Mečikukića br.14	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		64	0.00
5867	1	2		12/05/2025	Majora Milovana Mečikukića br.14	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		224	0.00
5867	1	3	27 90	12/05/2025	Majora Milovana Mečikukića br.14	Pomoćna zgrada GRAĐENJE		25	0.00
5867	2		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Mečikukića br.14	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		10	0.42
5867	3		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Mečikukića br.14	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		23	0.97
Ukupno								1517	29.64

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2507944220016	BULATOVIĆ RADOSAV FILIP Bjeliši	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5867	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	964	P 64	/ -
5867	1	1	Stambeni prostor	1	P 40	Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP Bjeliši 1/1 2507944220016
5867	1	2	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	2001	P1. 224	/
5867	1	2	Stambeni prostor	1	P 150	Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP Bjeliši 1/1 2507944220016
5867	1	2	Stambeni prostor	2	P1 193	Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP Bjeliši 1/1 2507944220016

Elektronski dokument preuzeo: Škopelja Zoran

Datum i vrijeme: 18.06.2026. 08:43:54

1 /

2

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5867	1	3	Pomoćna zgrada GRADENJE	964	P 25
5867	1	3	Nestambeni prostor	1	P 20 Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP Bjelini

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa Opis prava
5867	1	2	1	1	Stambeni prostor	27/11/2019 11:32 Zabilježba objekta koji nije izgrađen u skladu sa zakonom OBJEKAT NIJE IZGRADJEN U SKLADU SA ZAKONOM.
5867	1	2	2	1	Stambeni prostor	27/11/2019 11:32 Zabilježba objekta koji nije izgrađen u skladu sa zakonom OBJEKAT NIJE IZGRADJEN U SKLADU SA ZAKONOM.
5867	1	2		1	Porodična stambena zgrada	27/11/2019 11:32 Zabilježba objekta koji nije izgrađen u skladu sa zakonom OBJEKAT NIJE IZGRADJEN U SKLADU SA ZAKONOM.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 18-jun-2026 08:42

Elektronski dokument preuzeo: Škopelja Zoran

Datum i vrijeme: 18.06.2026. 08:43:55

2 /

2

**CRNA GORA
NOTAR
ŠKOPELJA ZORAN
Bar, Bulevar Revolucije 11-B**

POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpravak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.994/2026.

Ovaj otpravak sadrži 1 (jedan) prilog:_____

- **UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA** od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine._____

Izvorna isprava sadrži 6 (šest) priloga:_____

- **UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA** od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine._____
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave u Podgorici, od 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine. (2x)._____
- Lična karta investitora I, II (2x)._____
- Lična karta investitora III._____

Ovaj otpravak je sastavljen za Investitora I – "AXIS CONSTRUCTION" D.O.O.- Bar (1)_____

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, nagrada po tarifnom broju 3 NT u iznosu od 859,07 €, po tarifnom broju 19 stav 1, u iznosu od 15,00 €, LN I taksa za katastar u iznosu od 21,00 eura, što sa PDV-om od 21%, u iznosu od 187,96 €, čini ukupan iznos od 1.083,03€ (jedna hiljada osamdeset tri eura i tri centi)._____

Broj: UZZ.br.994/2026

U Baru 18.06.2026. (osamnaestog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine._____



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-22904/2026

Datum: 02.07.2026

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MILIĆ ALEKSA, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 102 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
5867	1		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Meć ikukića br.14	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		671	28.25
5867	1		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Meć ikukića br.14	Dvoriste NASLJEDE		500	0.00
5867	1	1	27 90	12/05/2025	Majora Milovana Meć ikukića br.14	Porodična stambena zgrada GRADENJE		64	0.00
5867	1	2		12/05/2025	Majora Milovana Meć ikukića br.14	Porodična stambena zgrada GRADENJE		224	0.00
5867	1	3	27 90	12/05/2025	Majora Milovana Meć ikukića br.14	Pomoćna zgrada GRADENJE		25	0.00
5867	2		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Meć ikukića br.14	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		10	0.42
5867	3		27 90	12/05/2025	Majora Milovana Meć ikukića br.14	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		23	0.97
								1517	29.64

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2507944220016	BULATOVIĆ RADOSAV FILIP Bjeliti	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
5867	1	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	964	P 64	/
5867	1	1	Stambeni prostor	1	P 40	Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP 1/1 2507944220016 Bjeliti
5867	1	2	Porodična stambena zgrada GRADENJE	2001	P1 224	/
5867	1	2	Stambeni prostor	1	P 150	Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP 1/1 2507944220016 Bjeliti
5867	1	2	Stambeni prostor	2	P1 193	Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP 1/1 2507944220016 Bjeliti

Datum i vrijeme: 02.07.2026, 11:24:52

1 / 3

o objektima i posebnim djelovima						
Abroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov slićanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
1	3	Pomoćna zgrada GRADENJE	964	P 25		
5867	1	Nestambeni prostor	1	P 20	Svojina BULATOVIĆ RADOSAV FILIP	1/1 2507944220016
Bjelči						

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
5867	1			2	Voćnjak 1. klase	29/06/2026 9:40
5867	1			2	Dvorište	29/06/2026 9:40
5867	1	1		2	Porodična stambena zgrada	29/06/2026 9:40
5867	1	2	1	1	Stambeni prostor	27/11/2019 11:32
5867	1	2	1	2	Stambeni prostor	29/06/2026 9:40
5867	1	2	2	1	Stambeni prostor	27/11/2019 11:32
5867	1	2	2	2	Stambeni prostor	29/06/2026 9:40
5867	1	2		1	Porodična stambena zgrada	27/11/2019 11:32
5867	1	2		2	Porodična stambena zgrada	29/06/2026 9:40
5867	1	3	1	2	Nestambeni prostor	29/06/2026 9:40
5867	1	3		2	Pomoćna zgrada	29/06/2026 9:40

Datum i vrijeme: 02.07.2026. 11:24:52

2 / 3

Pretima i ograničenjima						
Broj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
BULATOVIĆ FILIPA, KAO INVESTITORA III						

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Mrđun Kovacović, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 02.07.2026, 11:24:52

3 / 3

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-22900/2026

Datum: 02.07.2026.

KO: NOVI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MILIĆ ALEKSA, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1154 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
5858	1		27 90	19/12/2025	Bjelši	Neplodna zemljišta		160
								0.00
								160
								0.00

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Mrdjan Kovačević, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 02.07.2026. 11:23:30

1 / 2

K PODNJETIH ZAHITJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Svrha podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
5858/1		102-2-919-4740/1-2025	05.08.2025 13:31	SEKRETARIJAT ZA IMOVINU I INVESTICIJE	ZA PROMJENU KULTURE KO NOVI BAR LIST 1154, KAT.P. 5858/1

Datum i vrijeme: 02.07.2026. 11:23:30

2 / 2