



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

PREDSJEDNIK OPŠTINE

Br: 01- 018/24-3048/1

Datum: 12.12.2024. godine

Na osnovu člana 223 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) a u vezi sa članom 4 stav 2 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. list CG – opštinski propisi«, br. 5/14, 19/15, 38/20 i 32/22) i člana 100 i 102 Statuta Opštine Bar (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 37/18) donosim

ODLUKU

o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa

Vrsta lokalnog objekta od opšteg interesa

Član 1

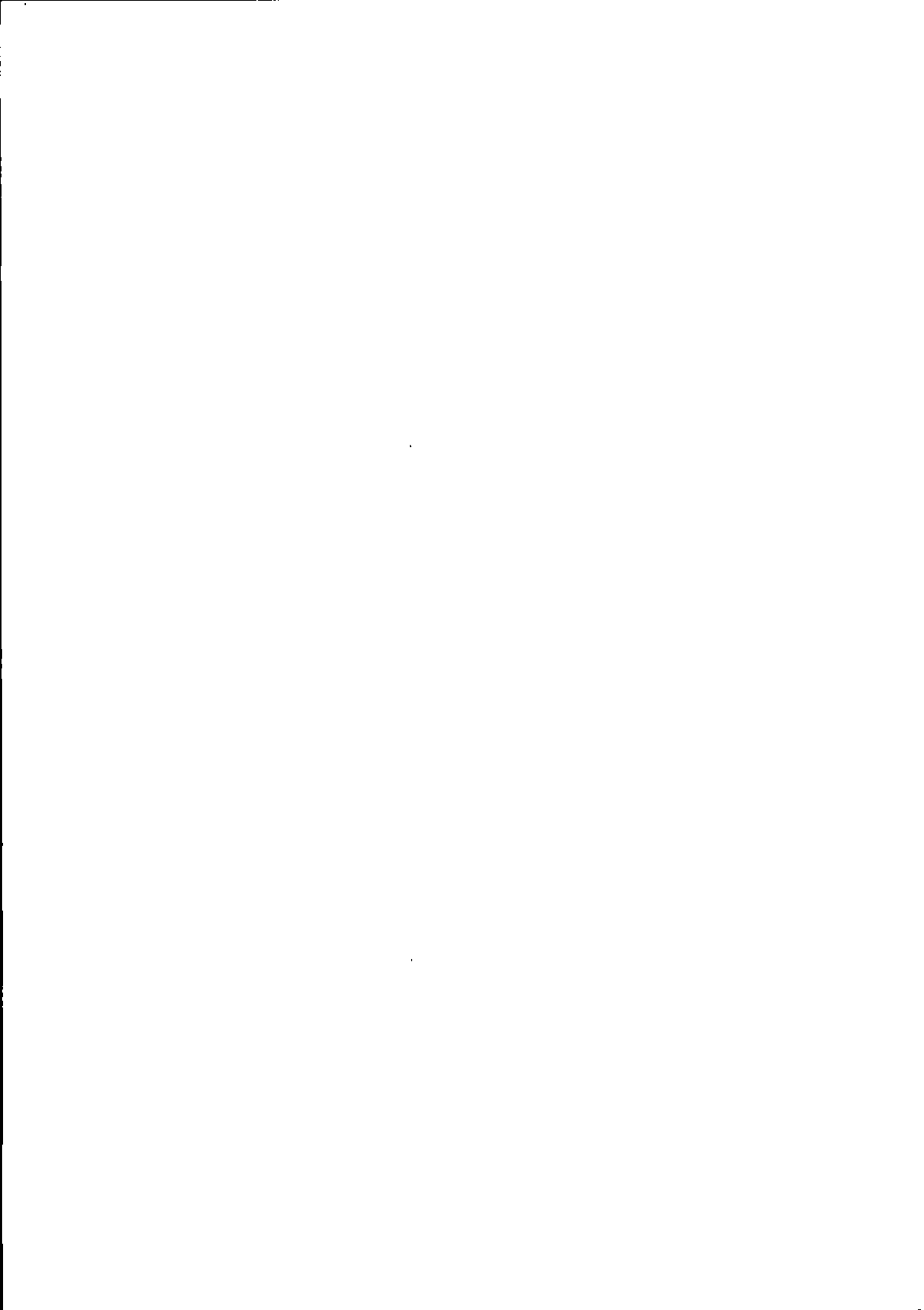
Ovom Odlukom određuje se lokacija za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – rekonstrukcija kompleksa postojeće pijace dogradnjom objekta pijace za ribu, riblje prerađevine na jednoj etaži, a mlijeko i mlječne proizvode i druge kompatibilne proizvode na drugoj, po zahtjevu Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar, na dijelu katastarske parcele broj 5816 KO Novi Bar, površine 318,12m², koja odgovara urbanističkoj parceli A1-UP 7 u bloku 1 Zona A u zahvatu DUP-a »Topolica IV « (»Sl. List CG – opštinski propisi« broj 39/13).

Prema Listu nepokretnosti broj 1640 –izvod KO Novi Bar, katastarska parcela broj 5816 KO Novi Bar, svojina je Crne Gore, obim prava 1/1, raspolaganje Opštine Bar, obim prava 1/1.

Programski zadatak za izradu glavnog projekta

Član 2

Uraditi projekat za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – rekonstrukcija postojeće pijace dogradnjom objekta pijace za ribu, riblje prerađevine na jednoj etaži, a mlijeko i mlječne proizvode i druge kompatibilne proizvode na drugoj, sa pratećom infrastrukturom koja obuhvata: prilaz do objekta, elektroenergetsku infrastrukturu, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu kao i hortikulturno i pejzažno uređenje lokacije, na katastarskoj parceli broj 5816 KO Novi Bar površine 318,12m², koja odgovara urbanističkoj parceli A1-UP 7 u bloku 1 Zona A u zahvatu DUP-a »Topolica IV « (»Sl. List CG – opštinski propisi« broj 39/13), kao i svim katastarskim parcelama koje mogu nastati dijeljenjem predmetne katastarske parcele.



Mikrolokaciju objekta u okviru lokacije utvrditi kroz izradu glavnog projekta u okviru građevinskih linija i to:

Građevinska linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. U nivou parternog uređenja, obezbjediti prolaz oko objekta, povlačenjem zidova prizemlja u odnosu na građevinsku liniju.

Zidovi objekta nemaju ograničenja u pogledu veličine i orijentacije otvora za dnevno osvijetljenje prostora unutar objekta, osim u odnosu na otvore za higijenske prostorije, gdje se otvori planiraju u skladu sa njihovom namjenom i otvore na zidovima sa južne strane (orijentisane prema A1-UP8), gdje treba planirati otvore sa visokim parapetom.

Objekat projektovati po projektnom zadatku i potrebama investitora maksimalne spratnosti dvije nadzemne etaže sa mogućnošću gradnje i podzemnih etaža. Maksimalni indeks izgrađenosti 1,80. U sklopu objekta prostor organizovati shodno potrebama koje proizilaze iz namjene objekta i voditi računa o svim propisima koji definišu način čuvanja i prodaje hrane životinjskog i biljnog porijekla. Pristup objektu projektovati prema tehničkim propisima i programskom zadatku sa ciljem stvaranja uslova za nesmetano odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, sa priključkom na postojeću saobraćajnicu, a parkiranje korisnika objekta, predvidjeti odgovarajući parking predvidjeti na dijelu susjedne urbanističke parcele UP S15, na dijelu koji je predviđen za izgradnju javnog parkinga.

Projektom predvidjeti snabdijevanje objekta električnom energijom prema uslovima koje propiše CEDIS. U cilju poboljšanja energetske efikasnosti objekta predvidjeti i mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije.

Projektom predvidjeti snabdijevanje objekta vodom i odvođenje otpadnih voda prema uslovima koje propiše DOO »Vodovod i kanalizacija Bar« i nadležni organ za poslove vodoprivrede.

Projektom obuhvatiti i rješavanje pitanja odvođenja atmosferske vode kao i hortikulturno uređenje lokacije, prema tehničkim propisima i projektnom zadatku investitora.

Realizacija projekta se može odvijati fazno prema potrebama investitora.

Tehnička dokumentacija treba da sadrži dokumentaciju predviđenu Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata, kao i važećim tehničkim normativima, standardima i normama kvaliteta.

Predloženo rješenje usaglasiti sa propisima koji definišu higijenske zahtjeve prilikom prodaje hrane životinjskog ili biljnog porijekla.

Visine prostorija dimenzionisati u skladu sa važećim propisima i standardima, vodeći računa o minimalnim potrebnim dimenzijama za ovu vrstu objekta.

Predvidjeti konstruktivni sistem koji će omogućiti fleksibilnu namjenu prostora i materijale trajne vrijednosti koji odgovaraju standardima o fizičkoj zaštiti i higijenskim uslovima i racionalnom održavanju.

Konstrukciju objekta, materijale, nagib krova kao i tip krovnog pokrivača potrebno je uskladiti sa namjenom objekta i tradicionalnom arhitekturom ovog podneblja, kao i klimatskim uslovima lokacije.

Izgradnjom navedenog objekata ne smije se ugroziti život i rad u susjednim objektima, odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, odvođenje atmosferske vode, kao i postojeće instalacije na lokaciji.

Glavni projekat predmetnog objekta uraditi u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i drugih propisa, kao i važećim tehničkim propisima, standardima i normama za projektovanje ove vrste objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati naročito:

- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG« br.48/13 i 44/15);
- Zakon o zaštiti i spašavanju (»Sl.list CG« br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11 i 54/16);
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl.list RCG« broj 6/93);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl.list CG« br.34/14 i 34/18);

kao i druge propise relevantne za projektovanje i građenje ove vrste objekata.

Prije izrade Glavnog projekta investitor je dužan da:

- Izradi Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije;
- Pribavi potrebne tehničke uslove za priključenje na elektroenergetsku infrastrukturu;
- Pribavi potrebne tehničke uslove za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu;
- Pribaviti potrebne saobraćajno tehničke uslove od organa zauženog za poslove saobraćaja;
- Od imalaca prava nad postojećom infrastrukturom pribavi potvrdu o neugožavanju postojećih instalacija i uslove iz domena njihove nadležnosti za izgradnju objekta;
- Obezbijedi riješene imovinsko pravne odnose na predmetoj parceli odnosno pravo svojine ili drugo pravo na zemljištu kao uslov za građenje.

Osnovni podaci o objektu

Član 3

Objekat u smislu ove odluke čini objekat – renostrukcija pijace dogradnjom objekta pijace za ribu, riblje prerađevine na jednoj etaži, a mlijeko i mlječne proizvode i druge kompatibilne proizvode na drugoj (prehrambeni proizvodi sa geografskim porijeklom, kao što su masline, maslinovo ulje, suve smokve, koštanji...), sa pratećom infrastrukturom, u svemu prema programskom zadatku iz člana 2 ove Odluke.

Ovom Odlukom su propisani osnovni podaci o objektu i elementi urbanističko tehničkih uslova, a investitor je u obavezi da projektnim zadatkom propiše detaljne smjernice u pogledu sadržaja objekata i definiše posebne zahtjeve u skladu sa ovom Odlukom.

Elementi urbanističko tehničkih uslova

Član 4

Lokaciju za izgradnju objekta čini katastarska parcela br. 5816 KO Novi Bar.

Maksimalni indeks zauzetosti je 1,00;

Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,80;

Maksimalna spratna visina - 4 m;

Maksimalna dozvoljena spratnost je P+1, uz ostavljenu mogućnost gradnje podzemnih etaža i obezbjeđenja izlaza na krov u vertikalnih komunikacija i predprostora, radi održavanja krova eventualnih instalacija (foto-naponski paneli, spoljne jedinice uređaja za grijanje i hlađenje...).

Shodno tome maksimalna površina osnove objekta iznosi 317,50 m², maksimalna dozvoljena bruto građevinska površina objekata iznosi 525 m² računajući prizemlje i sprat, a maksimalna bruto površina namijenjena izlazu na krov je 40 m², dok je maksimalna spratnost objekta dvije nadzemne etaže sa mogućnošću gradnje i podzemnih etaža. Visinu prostorija dimenzionisati u skladu sa važećim propisima i standardima te potrebnim visinama za nesmetano obavljanje proizvodnje.

S obzirom da se radi o objektu koji je sastavni dio kompleksa pijace predviđeno je korišćenje javnog parkinga na dijelu urbanističke parcele UP S15, predviđenog DUP-om »Topolica IV« (»Sl. List CG – opštinski propisi« broj 39/13).

Potrebno je da projektant prikupi, prouči i analizira klimatske, hidrološke i hidrogeografske parametre.

Investitor je dužan da prije izrade Glavnog projekta obezbijedi geodetske podloge neophodne za izradu Glavnog projekta, te da definiše seizmičke uslove.

Pri projektovanju koristiti važeće propise, normative, pravilnike i standarde za ovu vrstu objekata.

Grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije

Član 5

Sastavni dio ove Odluke je i Situacioni plan urađen u razmjeri 1: 250 od strane DOO „Ekvidistanca“ iz Bara od 25.03.2024. godine.

Član 6

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“.

PREDSJEDNIK



Dušan Raičević

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa sadržan je u člana 4 stav 5 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. list CG – opštinski propisi«, br. 5/14, 19/15, 38/20 i 32/22), a u vezi sa članom 223 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).

Članom 4 stav 5 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa propisano je: da Lokaciju sa elementima urbanističko-tehničkih uslova određuje odlukom Izvršni organ jedinice lokalne samouprave.

Članom 223 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je: »Propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivaće se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore«.

Članom 100 Statuta Opštine Bar, kojim su definisani poslovi Predsjednika opštine, između ostalog je predviđeno da predsjednik vrši i poslove koji su utvrđeni zakonom i aktima opštine, što je slučaj u konkretnom, jer je članom 4 stav 5 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa predviđeno da odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova određuje odlukom Izvršni organ jedinice lokalne samouprave.

Razlozi za donošenje

Sekretarijat za imovinu i investicije Opštine Bar obratio se obratilo se zahtjevom broj UPI 07-332/24-481 od 30.08.2024. godine za donošenje Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – rekonstrukcija postojeće pijace dogradnjom objekta pijace za ribu, riblje prerađevine na jednoj etaži, a mlijeko i mliječne proizvode i druge kompatibilne proizvode na drugoj, sa pratećom infrastrukturom, na katastarskoj parceli broj 5816 KO Novi Bar površine 318,12m², koja odgovara urbanističkoj parceli A1-UP 7 u bloku 1 Zona A u zahvatu DUP-a »Topolica IV« (»Sl. List CG – opštinski propisi« broj 39/13).

Postupajući po zahtjevu stranke Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje je od Uprave za nekretnine pribavio list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana za predmetnu parcelu te konsultovao važeću prostorno plansku dokumentaciju koja se nalazi u arhivi tog Sekretarijata, a sve u cilju cijenjenja mogućnosti i opravdanosti donošenja Odluke.

Imajući u vidu da je DUP-om »Topolica IV« (»Sl. List CG – opštinski propisi« broj 39/13) bilo nemoguće organizovanje parkiranja na način koji planski dokumet propisuje (u sklopu urbanističke parcele) i činjenicu da nisu predviđene podzemne etaže neophodna za funkcionisanje ovakvog objekta, pristupilo se razmatranju mogućnosti organizovanja i korišćenja potrebnog parking prostora na dijelu koji je prostorno planskom dokumentacijom već predviđen za javni parking i mogućnost gradnje podzemnih etaža.

Uvažavajući zahtjev podnosioca zahtjeva i predloženu izmjenju budućeg objekta u odnosu na plansku dokumentaciju kao i podatke dobijene od Uprave za nekretnine, ocijenjeno je da je zahtjev opravdan, te se shodno tome pristupilo donošenju Odluke kako bi se stvorili uslovi za izradu tehničke dokumentacije za predmetni objekat.

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

