



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- 08/24-4436/1

Datum: 12.12.2024. godine

Na osnovu člana 4 stav 5 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 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«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) 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 – objekti ruralnog razvoja, koji čine četiri objekta namjenjenih prijemu sirovina, preradi maslina, degustaciji i izlaganju poljoprivrednih objekata uz pristupnu saobraćanicu, po zahtjevu Markolović Milana, na djelovima katastarskih parcela 643/2, 645, 648, 649, 650/1, 650/2 KO Zaljevo.

Uvidom u priložene listove nepokretnosti utvrđeno je:

- shodno listu nepokretnosti broj 513 – prepis KO Zaljevo, katastarske parcele broj 648, 649, 650/1 i 650/2 KO Zaljevo, susvojina su Markolović Milana, obim prava 1/2 i Markolović Steva, obim prava 1/2, za koju je dobijena Saglasnost od strane Markolović Steva iz Bara kojom se daje saglasnost da se kod nadležnog organa može pokrenuti postupak za donošenje predmetne Odluke;
- shodno listu nepokretnosti broj 1156 – prepis KO Zaljevo, katastarske parcele broj 645 i 643/2 KO Zaljevo, susvojina su Markolović Milana, obim prava 1/2 i Markolović Steva, obim prava 1/2, za koju je dobijena Saglasnost od strane Markolović Steva iz Bara kojom se daje saglasnost da se kod nadležnog organa može pokrenuti postupak za donošenje predmetne Odluke.

Programski zadatak za izradu glavnog projekta

Član 2

Na djelovima katastarskih parcela broj 643/2, 645, 648, 649, 650/1, 650/2 KO Zaljevo, uraditi projekat za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – objekti ruralnog razvoja, koji čine četiri objekta namjenjenih prijemu sirovina, preradi maslina, degustaciji i izlaganju poljoprivrednih objekata ut pristupnu saobraćanicu. Objekte smjestiti na katastarsku parcelu broj 650/2 KO Zaljevo, a preko katastarskih parcela broj 643/2, 645, 648, 649, 650/1 KO Zaljevo organizovati pristupnu saobraćajnicu u potrebnom profile i na najekonomičniji način.

Objekte projektovati po projektom zadatku i potrebama investitora sa parametrima:

Max spratnost P+Pk
Max BGP 80 m²
Max površ.osnove 50 m²
Max površ.potkrovlja 30 m²

U objektima predvidjeti sve sadržaje potrebne za procesa prijema, prerade i skladištenja maslina kao i prostorije za izlaganje i degustaciju proizvoda.

Prilazni put do objekta projektovati prema tehničkim propisima i programskom zadatku sa ciljem stvaranja uslova za nesmetano odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, sa priključkom na postojeću saobraćajnicu i odgovarajućim parkingom i manipulativnim prostorom.

Projektom predvidjeti snadbijevanje objekata električnom energijom prema uslovima koje propiše CEDIS. U cilju poboljšanja energetske efikasnosti objekta predvidjeti i mogućnost korišćenja solarne energije.

Projektom predvidjeti snadbijevanje objekata 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 projektom 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 proizvodnje 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 navedenih 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 predmetnih objekata 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:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl.list CG« br.75/18), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl.list RCG« 20/07, »Sl.list CG« 47/13, 53/14 i 37/18) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona;
- Zakon o maslinarstvu i maslinovom ulju (»Sl.list CG« br. 45/14 i 39/16);
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara (»Sl.list CG« br.49/10, 40/11, 44/17 i 18/19);
- 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« 13/07, 5/08, 86/09, 32/11 i 54/16);
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl.list RCG« br. 06/93);
- 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 uslove i saglasnosti za priključenje na elektroenergetsku infrastrukturu;
- Pribavi potrebne uslove i saglasnosti za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu;
- Od imalaca prava nad postojećom infrastrukturuom pribavi potvrdu o neugožavanju postojećih instalacija i uslove iz domena njihove nadležnosti za izgradnju objekta;
- Nadležnom organu podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu;
- Obezbijedi riješene imovinsko pravne odnose na predmetnim parcelama, odnosno pravo svojine ili drugo pravo na zemljištu kao uslov za građenje.

Osnovni podaci o objektu

Član 3

Objekat u smislu ove odluke čine objekti ruralnog razvoja, koji čine četiri objekta namjenjenih prijemu sirovina, preradi maslina, degustaciji i izlaganju poljoprivrednih objekata uz pristupnu saobraćanicu, u svemu prema programskom zadatku iz člana 2 ove Odluke.

Ovom Odlukom su propisani osnovni podaci o objektima 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 objekata čine dijelovi katastarskih parcela broj 643/2, 645, 648, 649, 650/1 i 650/2 KO Zaljevo. Objekte planirati na katastarskoj parceli 650/2 KO Zaljevo, a mikrolokaciju objekata u okviru lokacije utvrditi kroz izradu glavnog projekta na najpovoljnijoj lokaciji u okviru navedene katastarske parcele. Poziciju interne saobraćajnice i infrastrukture planirati na lokaciji koju čine katastarske parcele 643/2, 645, 648, 649, 650/1 i 650/2 KO Zaljevo, a mikrolokaciju utvrditi kroz izradu glavnog projekta na najpovoljnijoj lokaciji u okviru navedenih katastarskih parcela.

Max spratnost P+Pk

Max BGP 80 m²

Max površ.osnove 50 m²

Max površ.potkrovlja 30 m²

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+Pk dok je masimalna bruto građevinska površina svakog pojedinačnog objekta 80 m², a osnova svakog pojedinačnog objekta 50 m². Visinu prostorija dimenzionisati u skladu sa važećim propisima i standardima te potrebnim visinama za nesmetano korišćenje objekata.

Objekti moraju biti udaljen minimum 5,00 m od granica susjednih parcela, izuzetno, objekti se mogu postaviti na manjoj udaljenosti uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele.

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

Projektant je dužan da prije izrade Glavnog projekta izvrši potreban obim geotehničkih istraživanja i da 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 grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi - situacioni plan urađen u razmjeri 1: 250 od strane DOO »Ekvidistanca« iz Bara od 30.10. 2024. godine.

Član 6

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka broj 01-018/20-1870/1 od 16.07.2020.god. (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 28/20).

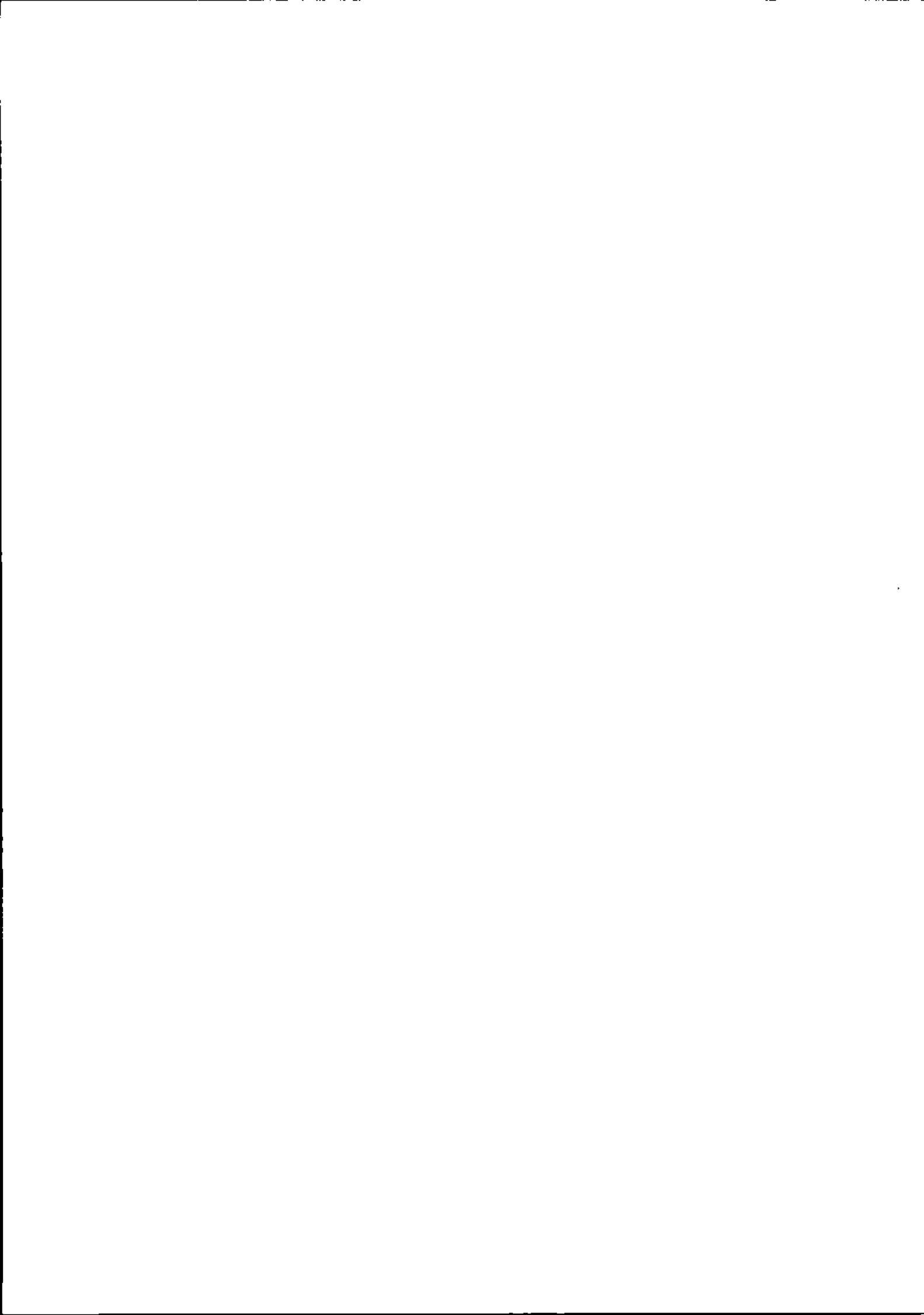
Član 7

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 članu 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», broj 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 lokacije za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa određuje odlukom Izvršni organ jedinice lokalne samouprave.

Razlozi za donošenje

Zahtjevom broj 07-074/20-230 od 14.05.2020. godine, Mililan Markolović iz Bara, obratio se za donošenje Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – objekti poljoprivrede i ruralnog razvoja, koji čine objekat za preradu maslina (A) i objekat za skladištenje gotovih proizvoda (B), sa pratećom infrastrukturom, po zahtjevu Markolović Milana, na djelovima katastarskih parcela broj 648, 649, 650/1 i 650/2 KO Zaljevo. Postupajući po ovom zahtjevu donesena je Odluka broj 01-018/20-1870/1 od 16.07.2020.godine (Sl. List CG – opštinski propisi broj 28/20), kojom se stekla mogućnost izrade projektne dokumentacije za izradu dva objekta površine od 55m².

Kako se kasnije pokazalo da je predviđena površina nedovoljna za organizaciju svih proizvodnih procesa, Milan Markolović iz Bara, obratio se novim zahtjevom broj UPI 07-332/24-549 od 01.10.2024. godine za donošenje Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – objekti ruralnog razvoja, koji čine četiri objekta namjenjenih prijemu sirovina, preradi maslina, degustaciji i izlaganju poljoprivrednih objekata uz pristupnu saobraćanicu, po zahtjevu Markolović Milana, na djelovima katastarskih parcela 643/2, 645, 648, 649, 650/1, 650/2 KO Zaljevo, po kojoj će se predvidjeti površina potrebna za organizaciju svih proizvodnih procesa. Donošenjem ove Odluke javila se i potreba stavljanja predhodne odluke van snage, što je ovom Odlukom i urađeno.

Postupajući po zahtjevu stranke Sekretarjat za urbanizam i prostorno planiranje je u toku postupka odlučivanja pribavio listove nepokretnosti i kopije katastarskog plana za predmetne parcele te konsultovao važeću prostorno plansku dokumentaciju koja se nalazi u arhivi tog sekretarijata i Saglasnosti date od strane Markolović Steva iz Bara kojom se daje saglasnost da se kod nadležnog organa može pokrenuti postupak za donošenje predmetne Odluke.

Uzimajući u obzir zahtjev Markolović Milana iz Bara i predloženu poziciju i potrebnu kvadraturu budućih objekata 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.

Sekretarjat za urbanizam i prostorno planiranje

