

Na osnovu člana 223 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) a u vezi sa članom 4 stav 2 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa («Sl. list CG – opštinski propisi», broj 05/14, 19/15 i 38/20) i člana 100 i 102 Statuta Opštine Bar («Sl. list CG – opštinski propisi», broj 37/18), a po Ovlašćenju predsjednika Opštine broj 01-018/24-2862 od 23.08.2024. godine, 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 – objekat ruralnog razvoja – objekat za proizvodnju, preradu, skladištenje i degustaciju maslina i maslinarskih proizvoda, sa pratećom infrastrukturom, po zahtjevu Kožar Nisere iz Bara, na katastarskim parcelama broj 172 i 163 KO Bartula.

Shodno listu nepokretnosti 103 – prepis KO Bartula, katastarska parcela broj 172 KO Bartula, u svojina je Kožar Nisere iz Bara, obim prava 1/1

Shodno listu nepokretnosti 452 – izvod KO Bartula, katastarska parcela broj 163 KO Bartula, u svojina je Kožar Nisere iz Bara, obim prava 1/1.

Programski zadatak za izradu glavnog projekta

Član 2

Uraditi projekat za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – objekat ruralnog razvoja - objekat za proizvodnju, preradu, skladištenje i degustaciju maslina i maslinarskih proizvoda, sa pratećom infrastrukturom, koji obuhvata: prilazni put do objekata, elektroenergetsku infrastrukturu, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu kao i hortikulturno i pejzažno uređenje lokacije na katastarskim parcelama broj 172 i 163 KO Bartula kao i dijelovima katastarskih parcela koje mogu nastati eventualnom parcelacijom navedenih katastarskih parcela. Mikrolokaciju objekta u okviru lokacije utvrditi kroz izradu glavnog projekta na najpovoljnijem položaju u okviru navedene katastarske parcele.

Objekat projektovati po projektnom zadatku i potrebama investitora sa sljedećim urbanističkim parametrima:



Objekat 1 - za objekat za proizvodnju, preradu, skladištenje i degustaciju maslina i maslinarskih proizvoda.

- P+1 (dvije etaže)
- Maksimalni BGP 420 m²
- Maksimalna površina osnove – 250 m²
- Materijal opeka, kamen, beton.

Objekat 2 – portirnica

- P (prizemlje)
- Maksimalni BGP 15 m²
- Maksimalna površina osnove – 15 m²
- Materijal opeka, kamen, beton.

Objekat 3 – objekat za administrativne i pomoćne sadržaje

- P+1 (dvije etaže)
- Maksimalni BGP 310 m²
- Maksimalna površina osnove – 155 m²
- Materijal opeka, kamen, beton.

U sklopu objekata predvidjeti prostorije za prijem i skladištenje maslina, prostoriju za preradu i pakovanje, prostoriju za skladištenje gotovih proizvoda, prostorija za degustaciju, mokri čvor uz prostorije za pripremu i ličnu higijenu radnika i administrativne sadržaje. Prostorije projektovati u skladu sa važećim standardima kao i u odnosu na planiranu tehnologiju proizvodnje koja će se u njima koristiti.

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

Projektom predvidjeti snadbijevanje 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. Prilikom hortikulturnog uređenja lokaciju odvojiti pojasom zelenila od susjedne parcele.

Realizacija projekta se može odvijati fazno prema potrebama investitora.

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

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.

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 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:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl.list CG« br.075/18), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl.list RCG« 20/07, »Sl.list CG« 47/13, 53/14, 37/18) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona;
- Zakon o maslinarstvu i maslinovom ulju (»Sl.list CG« br. 045/14, 039/16);
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara (»Sl.list CG« br.049/10, 040/11, 044/17, 018/19);
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG« br.48/13, 044/15);
- Zakon o zaštiti i spašavanju (»Sl.list CG« 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 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, 034/18);

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;
- Pribavi saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put;
- Od imalaca prava nad postojećom infrastrukturom 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 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 ruralnog razvoja - objekat za proizvodnju, preradu, skladištenje i degustaciju maslina i maslinarskih proizvoda, 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 dio katastarskih parcela broj 172 i 163 KO Bartula. Objekat planirati na katastarskoj parceli, a mikrolokaciju objekata u okviru lokacije utvrditi kroz izradu glavnog projekta na najpovoljnijoj poziciji u okviru navedene katastarske parcele.

Maksimalna dozvoljena bruto građevinska površina Objekat 1 iznosi 420 m², osnova objekta 250 m², dok je spratnost P+1 (dvije nadzemne etaže). Maksimalna dozvoljena bruto građevinska površina za Objekat 2 iznosi 15 m², osnova objekta 15 m², dok je spratnost P (prizemlje). Maksimalna dozvoljena bruto građevinska površina za Objekat 3 iznosi 310 m², osnova objekta 155 m², dok je spratnost P+1 (dvije nadzemne etaže). Visinu prostorija dimenzionisati u skladu sa važećim propisima i standardima te potrebnim visinama za nesmetano korišćenje objekta.

Objekat mora biti udaljen minimum 5,00 m od granica susjednih parcela, izuzetno, objekat se može postaviti na manjoj udaljenosti uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne katastarske parcele.

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: 500 od strane DOO „Planet“ iz Bara od oktobra.2023. godine.

Član 6

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

OPŠTINA BAR

Broj: UPI 07-041/23-703/5
Bar, 29.08.2024. godine



