



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-352-26
Bar, 19.03.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu »Komerc Keka« D.O.O. iz Bara, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova, na osnovu čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), čl.165 ZUP-a, DUP-a »Prva faza privredne zone Bar« – izmjene i dopune (»Sl.list RCG« br.7/03) i uputstva o primjeni lokalnih planskih dokumenata čiji je rok važenja shodno Odlukama o donošenju istekao, donijet od strane Predsjednika Opštine Bar, broj 031-183 od 19.02.2014 godine, izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama RTC 362, RTC 363, RTC 364, RTC 365, RTC 366 i RTC 367, sa ukupnom površinom od 45.777.64 m² po DUP-u »Prva faza privredne zone Bar«.

1. URBANISTIČKA OBRADA LOKACIJE

Prema smjernicama za sprovođenje plana, osnov za utvrđivanje konačne urbanističke, odnosno građevinske parcele je URBANISTIČKA OBRADA LOKACIJE.

Urbanistička obrada lokacije je stručno-tehnički dokument koji sadrži elemente urbanističkog projekta i elemente programa uređivanja građevinskog zemljišta i sadrži tekstualni i grafički prilog.

Urbanističkom obradom lokacije obavezno treba kao minimum da bude obuhvaćena i obrađena jedna DUP-om zadata urbanistička parcela kao i DUP-om planirana saobraćajnica, i to minimum dio saobraćajnice koja se graniči sa konačnom urbanističkom parcelom (treba da budu prikazani svi djelovi katastarskih parcela koji čine urbanističku parcelu i kontaktnu saobraćajnicu). Za konačnu urbanističku parcelu moraju biti regulisani imovinsko - pravni odnosi.

U slučaju kada više građevinskih parcela formira jedan modul urbanističke parcele, obavezno treba odrediti jedinstven kolski pristup na javnu kolsku saobraćajnicu za sve građevinske parcele unutar modula urbanističke parcele.



prilagodava unaprijed zadatoj urbanističkoj parceli već se konačna urbanistička, odnosno građevinska parcela određuje prema investicionom zahtjevu.

Urbanističkom obradom lokacije obavezno mora biti tačno definisana namjena svih objekata sa idejnim rješenjima objekata, tačan položaj objekata, spratnost objekata, visina spratova i visina objekta, priključci na javni saobraćaj, jasno definisan unutrašnji saobraćaj i parkinzi, položaj i visina ograde, kao i tačno izračunat koeficijent zauzetosti i koeficijent izgrađenosti.

Urbanistička obrada lokacije treba da obuhvati urbanističke parcele RTC 362, RTC 363, RTC 364, RTC 365, RTC 366 i RTC 367, sa ukupnom površinom od 45,777.64 m² po DUP-u »Prva faza privredne zone Bar«, zajedno sa DUP-om planiranim saobraćajnicama i to minimum za površinu saobraćajnica koje se graniče sa konačnom urbanističkom parcelom.

Grupisanje kapaciteta unutar određene namjene površina vrši se po principu kompatibilnosti, tj. podrazumjeva se da se aktivnosti na susjednim ili bliskim parcelama međusobno ne ugrožavaju bukom, vibracijama, emisijama i na druge moguće načine, podrazumevajući tu i opasnost od požara i eksplozije.

Poželjno je da objekti koji se grade u iste svrhe unutar iste namjene površina budu tipizirani po veličini, rasponima, materijalu, boji i drugim karakteristikama.

Poželjno je da objekti najmanjih površina budu ne samo montažni, nego i demontažni, kako bi se za slučaj potrebe mogli premješati.

Urbanistička parcela je utvrđena na nivou strukturalne odrednice modula urbanističke parcele. Formiranje građevinske parcele je moguće od jednog i od više modula, a moguće je i formiranje više građevinskih parcela unutar jednog modula. Investicioni zahtjev se ne prilagodava unaprijed zadatoj urbanističkoj parceli već se konačna urbanistička, odnosno građevinska parcela određuje prema investicionom zahtjevu.

Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti utvrđuje se za konačno određenu urbanističku parcelu kao cjelinu.

2. NAMJENA: Centar za logističku podršku trgovini i proizvodnji (»outsourcing« sistem)

Lokacija: Centar za logističku podršku proizvodnim i trgovačkim funkcijama lučko-privredne zone lociran je uz proizvodnu i trgovačku zonu i obuhvata sistem visokoregalnih skladišta specijalizovane ili univerzalne namene, pretovarno-transportne sisteme, sisteme komisioniranja, pakovanja i obeležavanja proizvoda. Centar je lociran pored same proizvodne zone što, uz određene kooperativne veze, obezbeđuje jedan efikasan sistem opsluživanja svih korisnika u zoni. S druge strane, centar je direktno povezan sa svim terminalima u lučkoj zoni i Robno-transportnom centru, kao i sa spoljnim saobraćajnicama (okruženjem). Ovaj centar neće predstavljati samo podršku proizvodnji u navedenim zonama već i proizvodnji u budućim industrijskim zonama („Tomba” i „Čeluga”).

Struktura centra: Sistem visokoregalnih skladišta; pretovarno-manipulativne površine; transportno-manipulativna sredstva; vozni park; drumske saobraćajnice; prateći sistemi (ugostiteljstvo, smještaj i dr.) i službe.

Funkcije centra: Prijem i otprema transportnih sredstava; utovar, istovar i pretovar robe; skladištenje robe; komisioniranje i obeležavanje; pakovanje, raspakivanje i prepakivanje; formiranje i rasformiranje tovarnih jedinica (paleta i kontejnera); unutrašnji transport i dr.

- Ovaj centar je zasnovan na savremenim idejama i logističkim principima koji teže da se proizvodni pogoni i trgovački sistemi bave isključivo svojim osnovnim funkcijama, tj. proizvodnjom i trgovinom, a da prateće logističke poslove prepuste profesionalnim nosiocima logističkih usluga. To je koncept zasnovan na principu „svak radi svoj posao”. U skladu sa navedenim, u proizvodnoj i trgovačkoj zoni bi se razvijali isključivo



proizvodni pogoni, odnosno sistemi prodaje, a skladišni, pretovarni i transportni kapaciteti u centru za logističku podršku proizvodnji i trgovini (koji pripada robno-transportnom centru). Ovim se postiže sabiranje zahteva, veći stepen koncentracije skladišnih pretovarnih delatnosti, što omogućava primenu i racionalnije korišćenje savremenih tehničko-tehnoloških rešenja.

3. Gabarit objekta

Koeficijent zauzetosti zemljišta (zemljište pod objektima) određuje se na maksimalno 0,5 od površine konačne parcele.

Koeficijent izgrađenosti (odnos površine parcele i bruto površine svih objekata na urbanističkoj parceli) prosečni indeks izgrađenosti konstatovan za parcele postojećih skladišta u lučkoj zoni uvećava se za 20%, tako da se utvrđuje prosečan indeks izgrađenosti za ovu zonu od 0,6.

Spratnost: Spratnost može biti prizemlje, do maksimum prizemlje plus četiri sprata (P, do P+4) tj. do granice do koje ne zahtjeva liftove za vertikalni transport ljudi.

4. Nivelacione kote objekta: u svemu prema izvodu iz DUP-a "Prva faza privredne zone Bar".

5. Građevinska i regulaciona linija:

Za sve nove objekte određuje se građevinska linija na pet metara od regulacione linije ulice i granice konačne parcele sa ostalih strana.

Međusobna udaljenost objekata manje požarne ugroženosti mora biti minimum 6m, ali ne manje od visine krovnog vijenca višeg objekta.

6. Priključci na objekte komunalne infrastrukture: utvrđuju se prema izvodu iz DUP-a, i uslovima koje odrede nadležne organizacije: JP »Vodovod i kanalizacija«, »Elektroprivreda« AD Nikšić i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

Elektroenergetska infrastruktura: Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
- Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV.

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.

7. Priključci urbanističke parcele na saobraćajnicu: u svemu prema izvodu iz DUP-a. Do konačne izgradnje planiranih saobraćajnica koristiće se postojeće saobraćajnice, u svemu prema uslovima koje propiše nadležni organ.

8. Uslovi i površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila : U trgovačkoj zoni parking za korisnike i zaposlene predviđa se duž Bulevara JNA, od raskrsnice kod "Centrojadrana" do nadvožnjaka, međutim, kako u ovoj fazi sve planirane saobraćajnice nisu izgrađene, do njihove izgradnje moraju se koristiti postojeće. Obzirom da se isključuje parkiranje putničkih i privrednih vozila na kolovozima, trotoarima i zelenim površinama, do konačnog privođenja prostora namjeni investitor mora u okviru svoje parcele obezbijediti pristup sa postojeće i planirane saobraćajnice, kao i sve svoje potrebe zadovoljiti isključivo na svojoj parceli,

podrazumijevajući pri tome i privredna i putnička vozila zaposlenih, i to na način koji ne ugrožava vlasnike i korisnike okolnih parcela U okviru konačne urbanističke parcele obezbijediti dovoljan broj parkinga za sva vozila (privredna vozila, za vozila zaposlenih lica kao i za vozila posjetilaca urbanističke parcele).

9. Arhitektura i materijal: arhitektura objekta mora biti usaglašena sa investicionim zahtjevom, s tim što mora biti usaglašena sa arhitekturom ostalih objekata u istoj ulici. Takođe treba da bude usaglašena i boja i obrada fasade.

10. Krov i krovni pokrivač: Nagib krovnih ravni treba da je u rasponu od 1,5-30%.

11. Meteorološki podaci: Srednja godišnja temperatura iznosi 16°C. Srednja ljetnja temperatura je 23°C, srednja zimska iznosi 8°C. Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1500 mm. Izraženi vjetrovi su hladna bura, vlažni jugo i maestral.

12. Seizmički uslovi: Zbog izražene seizmičnosti područja, statiku računati na IX stepen trusnosti po MCS skali i primijeniti mjere za obezbjeđivanje prihvatljivog rizika za 200 godina. Statički proračun raditi po teoriji loma (granične vrijednosti).

13. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Za izradu tehničke dokumentacije potrebna je prethodna izrada elaborata o geološkim istraživanjima tla za izgradnju objekta, na koji je data saglasnost od strane Ministarstva ekonomije, shodno čl. 32,33 i 34 Zakona o geološkim istraživanjima (»Sl.list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11).

14. Zaštita životne sredine: Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08) 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.

15. Uređenje urbanističke parcele: Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u prethodnim tačkama, vezano za infrastrukturu i parkiranje. Visina ograde se određuje na maksimum 3 m. Ograde treba da budu transparentne i poželjno je da su unificirane, u cjelini ili u pojedinim ulicama u zoni. Gradilište organizovati isključivo u okviru konačne urbanističke parcele.

16. Uslovi za energetska efikasnost: Obavezan je izbor optimalnog rješenja energetske karakteristike objekata, opreme i instalacija. Potrebno je racionalizovati potrošnju energije putem štednje i korišćenja alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja koji omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije.

17. 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 i namjenom objekta.

18. Organizacija gradilišta: Projekat organizacije i tehnologije gradnje je obavezni sastavni dio tehničke dokumentacije, shodno čl. 297 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke

dokumentacije ("Sl. list RCG", br. 22/02). Gradilište organizovati tako da se ne remeti rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice (kolske i pješačke), javne površine koristiti samo uz potrebne saglasnosti. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja gradilišta.

19. 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 i 39/13) kao i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije («Sl.list RCG», br. 22/02).

20. Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13). Reviziju tehničke dokumentacije (izuzev za porodičnu stambenu zgradu površine do 500m² sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) izvršiti 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 i 39/13) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta («Sl. list CG» br.81/08).

Napomena: Katastarske parcele br.3265, 3266 i 3267 KO Polje, nalaze se u sastavu urbanističkih parcela RTC 362, RTC 363, RTC 364, RTC 365, RTC 366 i RTC 367, po **DUP-u »Prva faza privredne zone Bar«**

- S'obzirom da je lokacija dio urbanističke parcele, u daljem postupku je neophodno poštovanje čl. 60 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i pribaviti saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i:

- izvod iz **DUP-a »Prva faza privredne zone Bar«**, broj 032-07-dj-352-26 od 19.03.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 1370 od 18.03.2014;
- uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a.

Samostalni savjetnik,
Branko Orlandić
dipl.ing.arh.

Orlandić Branko

Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.

Crnovršanin

