



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-282  
Bar, 02.09.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu A.D. »Centrojadrán«, iz Bara (Radojičić Radojka), za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata 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" ("Sl.list RCG" br.7/03) i Uputstva o primjeni lokalnih planskih dokumenata čiji je rok važenja shodno Odlukama istekao, broj 031-183 od 19.02.2014. godine, donijeto od strane predsjednika Opštine, izdaje :

**IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA SA PODACIMA O URBANISTIČKO-  
TEHNIČKIM USLOVIMA**

za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli **"TZ 318"**, po **DUP-u "Prva faza privredne zone Bar"**.

- 1. Osnovni podaci:** Urbanistička obrada lokacije treba da obuhvati naročito urbanističku parcelu **"TZ 318"** u površini od 16.086,23m<sup>2</sup> po DUP-u "Prva faza privredne zone Bar", zajedno sa DUP-om planiranom saobraćajnicom i to minimum za površinu saobraćajnice koja se graniči sa konačnom urbanističkom parcelom, odnosno urbanističkim parcelama.  
Grupisanje kapaciteta unutar određene namjene površina vrši se po principu kompatibilnosti, tj. podrazumijeva se da se aktivnosti na susjednim ili bliskim parcelama međusobno ne ugrožavaju bukom, vibracijama, emisijama i na druge moguće načine, podrazumijevajući tu i opasnost od požara i eksplozije.  
Poželjno je da objekti koji se grade u iste svrhe unutar iste namjene površina budu tipizovani po veličini, rasponima, materijalu, boji i drugim karakteristikama.  
Poželjno je takođe da objekti najmanjih površina budu ne samo montažni, nego i demontažni, kako bi se za slučaj potrebe mogli premještati.  
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 prilagođava unaprijed zadatoj urbanističkoj parceli već se konačna urbanistička, odnosno građevinska parcela određuje prema investicionom zahtjevu.
- 2. Urbanistička obrada lokacije** je stručno-tehnički dokument koji sadrži elemente urbanističkog projekta i elemente programa uređivanja građevinskog zemljišta i sadrži tekstualni i grafički prilog koji je u razmjeri 1:1000 i 1:500. 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. Urbanističkom obradom lokacije obavezno treba da je tačno definisana namjena svih objekata sa idejnim rješenjima objekata (osnova R= 1:250 ili R=1:500), tačan položaj objekata, spratnost objekata, visina spratova i visina objekta (presjek kroz objekte R=1:250 ili R=1:500), priključci na javni saobraćaj, jasno definisan unutrašnji saobraćaj i parkinzi, položaj i visina ograde, treba da je izračunat koeficijent zauzetosti i koeficijent izgrađenosti.

Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti utvrđuje se na konačno određenu urbanističku parcelu kao cjelinu. Osnov za utvrđivanje konačne urbanističke odnosno građevinske parcele je URBANISTIČKA OBRADA LOKACIJE. Urbanističkom obradom lokacije obavezno treba kao minimum da bude obuhvaćena i obrađena jedna DUP-om zadata urbanistička parcela kao i da je obuhvaćena i DUP-om planirana saobraćajnica i to minimum dio saobraćajnice koja se graniči sa konačnom urbanističkom parcelom (treba da su dati svi djelovi katastarskih parcela koji čine urbanističku parcelu i kontaktnu saobraćajnicu). Za konačnu urbanističku parcelu treba da su regulisani imovinsko-pravni odnosi.

### 3. **Namjena:** Trgovačka zona

**Struktura:** Objekti trgovine ne veliko; objekti trgovine na malo; sistem za konsignacionu i komisionu prodaju; zatvorena, otvorena i specijalizovana skladišta; podsistemi za sortiranje, komisioniranje i obeležavanje proizvoda; podsistem za pakovanje proizvoda; drumske saobraćajnice; pretovarni frontovi i manipulativne površine; parking prostor; izložbeno prodajni prostor; aukcioni prostor; poslovni centar; predstavništva trgovačkih preduzeća; prateće i uslužne delatnosti .

**Funkcije:** Opsluga korisnika u široj gravitacionoj zoni; koordinisano snabdevanje korisnika u užoj gravitacionoj zoni; plasman domaće robe na svejetsko tržište; plasman strane robe na domaće tržište; prodaja robe kroz različite forme trgovine.

### 4. **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) može biti najviše pet puta veći od navedenog koeficijenta zauzetosti.

**Spratnost** može biti prizemlje, do maksimum prizemlje plus četiri sprata (P do P+4), odnosno do granice koja ne zahtjeva liftove za vertikalni transport ljudi , a odnosi se samo na objekte koji služe namjenama kod kojih je moguće organizovati osnovnu funkciju objekta u više etaža.

### 5. **Orijentacione i nivelacione kote objekta:** U svemu prema izvodu iz DUP-a "Prva faza privredne zone Bar" izdatom od strane ovog Sekretarijata, koji čine sastavni dio ovih uslova i postojećem stanju na terenu.

### 6. **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.

Međusobni razmak pojedinačnih skladišnih ili proizvodnih objekata mora biti  $H1/2 + H2/2 + 5m$ , gdje su H1 i H2 visine krovnih vjenaca susjednih objekata, stim što se isti ima uvećati u slučaju povišene opasnosti zbog njihove posebne namjene.

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

### 7. **Priključci na objekte infrastrukture:** Utvrđuju se prema izvodu iz DUP-a "Prva faza privredne zone Bar" i uslovima nadležnih organizacija (u prilogu).





**Elektroenergetika:** Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
  - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
  - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i izgradnju ograničivača strujnog opterećenja;
  - Tehnička preporuka TP – 1 b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 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.

**Hidrotehnička infrastruktura:** Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, ukoliko ne postoji mogućnost priključenja (zbog nedostatka iste), a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata. Kao pismeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistač, shodno sledećim uslovima:

- I. Otpadne vode iz objekta, potrebno je tretirati ekološkim bioprečistačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08 i 9/10); Proizvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom;
- II. Zapreminu septičke jame odrediti srazmjerno veličini objekta, tj. proračunu količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Zavisno proračunu i dnevnom kapacitetu predvidjeti jednokomornu, dvokomornu ili trokomornu septičku jamu; Zidove i dno jame uraditi nabijenim betonom; Unutrašnju stranu zida omalterisati cementnim malterom do crnog sjaja, kako bi se onemogućilo isticanje tečnosti u teren; Postaviti ventilacione glave za odvođenje gasova, koji mogu biti ekspozivni; Septičku jamu pokriti betonsko-armiranom pločom, sa propisanim otvorom i poklopcem za crpljenje; Jamu locirati tako, da je minimalno 3 m udaljena od objekta; Obezbijediti nepropustljivost septičke jame, jer se desava da uslijed nesavjesnog rada, jame propuštaju nečistu tečnost i dolazi do zagađenja podzemnih voda.

8. **Priključci urbanističke parcele na saobraćajnicu:** u svemu prema izvodu iz DUP-a "Prva faza privredne zone Bar". Do konačne izgradnje planiranih saobraćajnica koristiće se postojeće saobraćajnice.

9. **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.

10. **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.



11. **Krov i krovni pokrivač:** Nagib krovnih ravni treba da je u rasponu od 1.5-30%.
12. **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. Vjetrovitost: Izraženi vjetrovi su hladna bura, vlažni jugo i maestral.
13. **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).
14. **Inženjersko geološke i hidrološke karakteristike:** Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona.
15. **Zaštita životne sredine:** Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05, "Sl. list CG", br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13).
16. **Uslovi i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih većih nepogoda:** U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list Crne Gore", br. 13/07, 05/08, 86/09).
17. **Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:** U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti («Službeni list CG», br. 48/13).
18. **Uslovi za racionalnu potrošnju energije:** Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
19. **Uređenje urbanističke parcele:** Visina ograde se određuje na maksimum 3m. Ograde treba da su transparentne i poželjno je da su unificirane, u cjelini ili u pojedinim ulicama u zoni. Gradilište organizovati isključivo u okviru konačne urbanističke parcele.
20. **Organizacija gradilišta:** Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice /kolse i pješačke/, javne površine ne koristiti za odlaganje materiala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja i organizacije 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 i 39/13) kao i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije («Sl. list CG», br. 23/14).
22. 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 izvršiti u skladu sa citiranim Zakonom i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta («Sl. list CG» br. 81/08).
23. **Napomena:** Veći dio kat. parc. br. 6492/22 KO Novi Bar se nalazi u sklopu predmetne urbanističke parcele.

Ukoliko se lokacija određuje na dijelu urbanističke parcele, u dijelu dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, potrebno je ispoštovati i odredbe čl. 93, stav 1, tačka 2a) 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), koji propisuje sledeće: **»saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele;«**

PRILOZI:

- Izvod iz DUP-a »Prva faza privredne zone Bar«, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar, br. 4358/2, od 07.08.2014. godine i
- Opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

DOSTAVITI: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

sekretar  
Đuro Karanikić, dipl. ing. građ.





Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

---

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

Broj: 032-07-352/14-282  
Bar, 02.09.2014.godine

---

IZVOD IZ DUP-A "I FAZA PRIVREDNE ZONE BAR"  
ZA URBANISTIČKU PARCELU "TZ 318"

---

































sekretar

Đuro Karanikić, dipl. ing. građ.



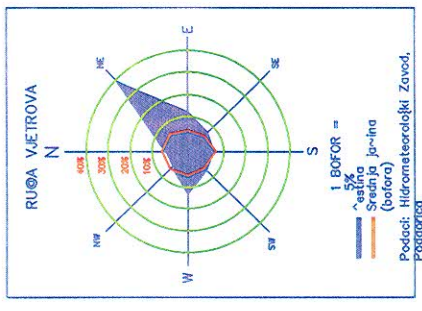
# Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

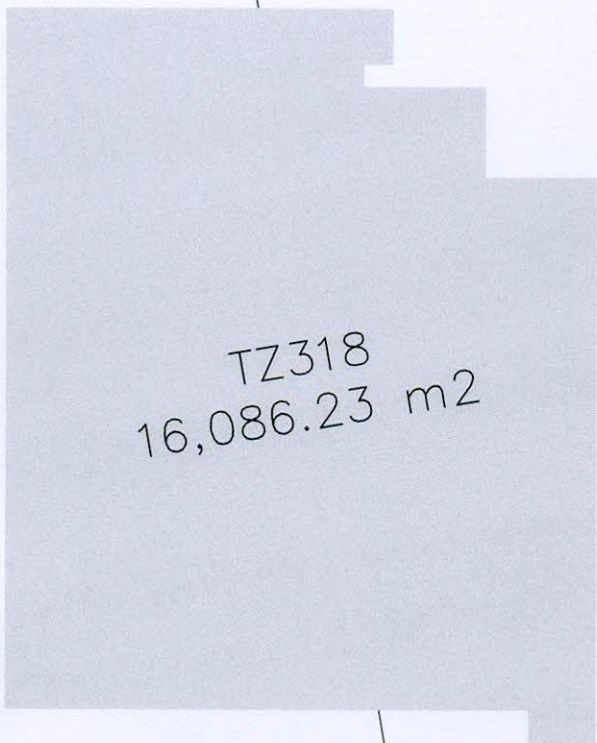
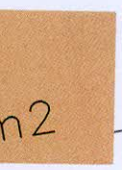
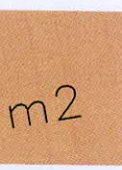
## LEGENDA

-  ro – ro terminal
-  terminal za robu široke potrošnje
-  terminal za komadne robe
-  kontenerski terminal
-  drveni terminal
-  stočni terminal
-  terminal za 'itarice
-  terminal za generalne terete i kontenere
-  auto i vagon pretakalište
-  višenamenski terminal za rasute i terete
-  terminal za terete – Luka Bigovica
-  sistem za održavanje i servisiranje
-  biznis centar
-  proizvodno trgovački i poslovni sistem
-  drumsko 'eleznički terminal intermodalnog
-  transporta
-  drumski terminal
-  robna 'eleznička stanica
-  centar za logističku podršku trgovini i
-  proizvodnji
-  pomorski putnički terminal
-  trgovina
-  proizvodnja
-  dugoročni razvoj
-  osovine drumskih saobraćajnica
-  osovine 'eljezničkih saobraćajnica
-  granica plana
-  specijalni tereti
-  postrojenja za prečišćavanje
-  otpadnih i balastnih voda

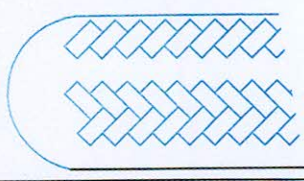
## FIZIČKE STRUKTURE I PARCELACIJA

R = 1 : 1000





TZ318  
16,086.23 m2



T  
7,64

TZ320  
7,640.12





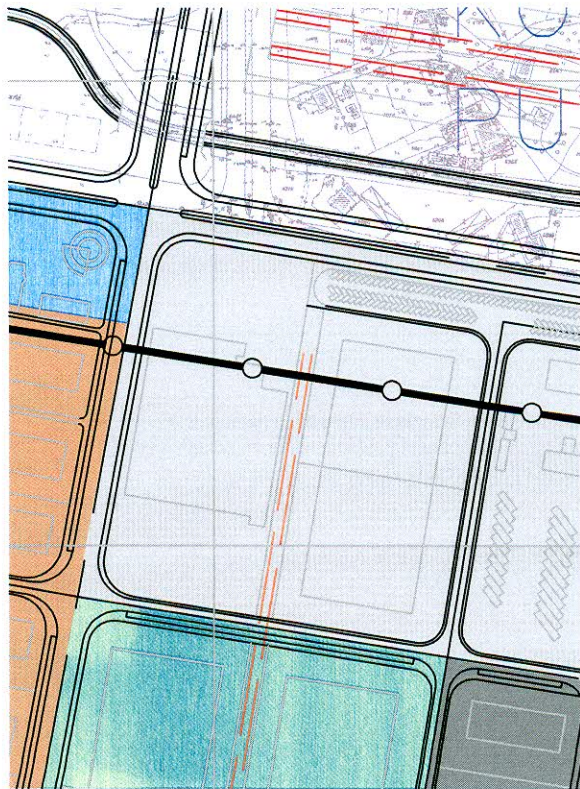
Detaljni urbanistički plan  
PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR  
R = 1 : 1000

# NAMJENA POVR[INA

## LEGENDA

-  ro – ro terminal
-  terminal za robu {iroke potro{nje
-  terminal za komadne robe
-  kontenerski terminal
-  drvni terminal
-  sto~ni terminal
-  terminal za `itarice
-  terminal za generalne terete i kontenere
-  terminal za rasute terete – otvorena
-  skladi{ta
-  vi{enamenski terminal za rasute i te~ne terete
-  terete
-  terminal za te~ne terete – Luka Bigovica
-  sistem za odr`avanje i servisiranje
-  biznis centar
-  proizvodno trgova~ki i poslovni sistem
-  drumsko `elezni~ki terminal intermodalnog transporta
-  drumski terminal
-  robna `elezni~ka stanica
-  centar za logisti~ku podr{ku trgovini i proizvodnji
-  pomorski putni~ki terminal
-  trgovina
-  proizvodnja
-  industrija
-  dugoro~ni razvoj
-  osovine drumskih saobra{ajnica
-  osovine `eljezni~kih saobra{ajnica
-  granica plana
-  prate{i sadr`aji
-  postrojenja za pre~i{avanje
-  otpadnih i balastnih voda







Detaljni urbanistički plan





PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

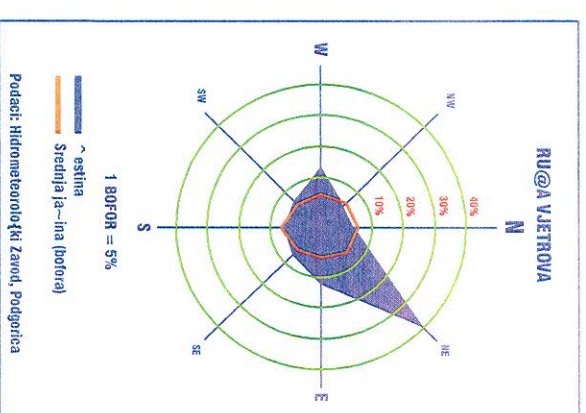
DRUMSKI SAOBRAĆAJ I NIVELACIJA



R=1:1000

## LEGENDA

-  osovine drumskih
-  saobraćajnica
-  osovine željeznih
-  saobraćajnica
- granica plana
- predlog priključka PZB na
- Autoput





ЦЕНТРО ЈАДРАН

Улица ЈНА

Пут

НАСЕЉЕ ТРУДБЕНИК





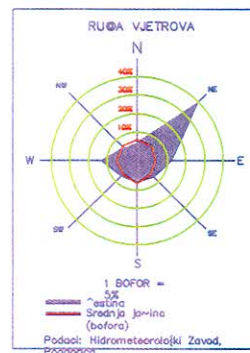
Detaljni urbanistički plan  
PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE  
BAR  
R = 1 : 5000

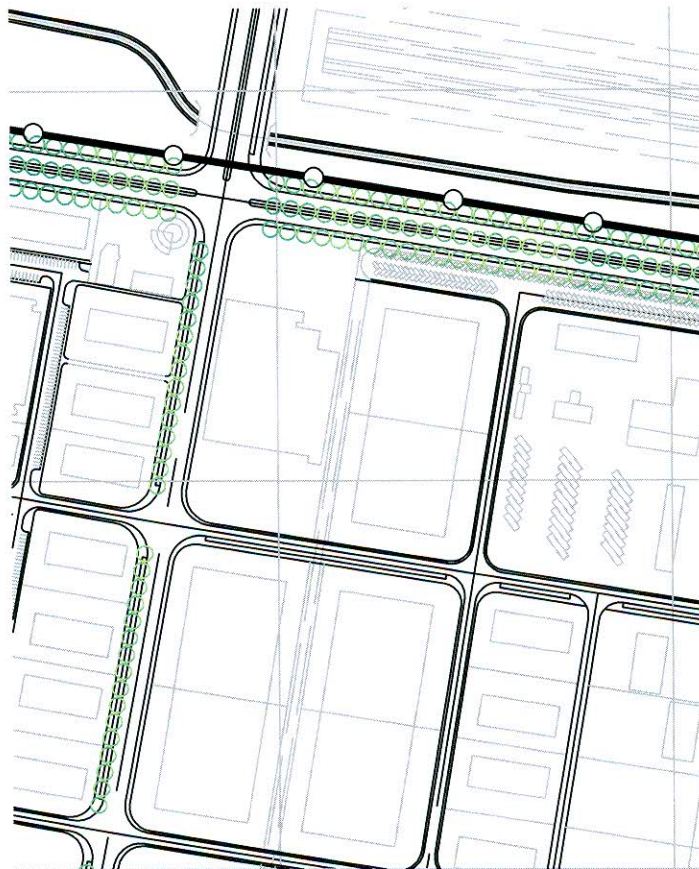
HORTIKULTURA

R=1:1000

LEGENDA:

-  granica plana
-  drvored
-  parkovi
-  šume
-  ozelen javan je
-  zaštitno zelenilo







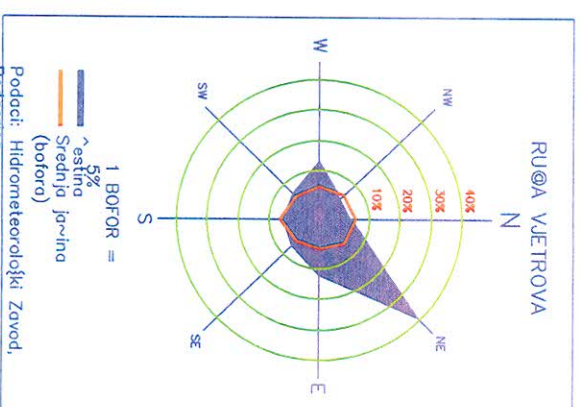
# Dodatni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



### LEGENDA

-  **trafostanice 35/10 kV**
-  **kablovi 35 kV**
-  **kablovi 10 kV**
-  **trafostanice 10/0,4 kV**














Detaljni urbanistički plan  
PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

## TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

### LEGENDA

|   |  |                  |
|---|--|------------------|
|  | PLANIRANI VODOVI                           | 1. 500 x 4 x 0,6 |
|  | VODOVI KOJI SE NAPUŠTAJU                   | 2. 150 x 4 x 0,6 |
|  | FIBER-OPTIČKI MONOMODNI KABL SA 38 VLAKANA | 3. 125 x 4 x 0,6 |
|  | FIBER-OPTIČKI MONOMODNI KABL SA 12 VLAKANA | 4. 100 x 4 x 0,6 |
|  | FIBER-OPTIČKI MULTIMODNI KABL SA 8 VLAKANA | 5. 75 x 4 x 0,6  |
|  | FIBER-OPTIČKI MULTIMODNI KABL SA 8 VLAKANA | 6. 50 x 4 x 0,6  |
|  | TELEFONSKI KABL (BAKARNE PARICE)           | 7. 25 x 4 x 0,6  |
|   |  | 8. 15 x 4 x 0,6  |



PRISTUPNA TAČKA ZA BEŽIČNI LINK U  
TEHNOLOGJI  
"SPREAD SPECTRUM"-a



ČVORovi KIČME MREŽE NA  
MONOMODNOM OPTIČKOM KABLU



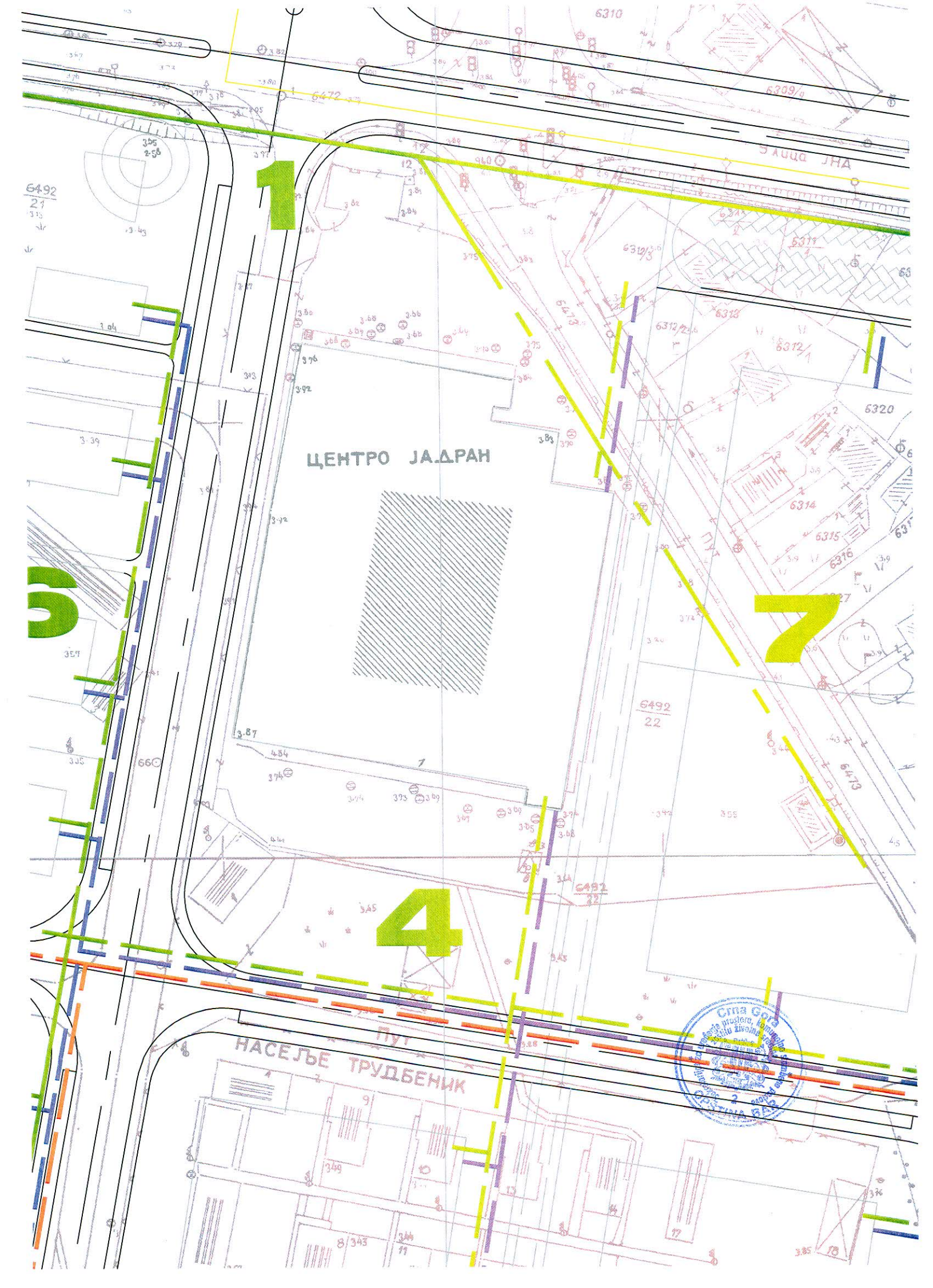
1

ЦЕНТРО ЈАДРАН

7

4

НАСЕЉЕ ТРУДБЕНИК














Detaljni urbanistički plan  
PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

# HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

## LEGENDA

-  Postojeći vodovod
-  Planirani vodovod
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Postojeća atmosferska kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Postojeći rezervoar ~iste vode
-  Planirana "Booster" stanica ~iste vode
- PPOV** Planirano postrojenje za preradu otpadnih voda
- PPBV** Planirano postrojenje za preradu balastnih voda
-  Planirana pumpna stanica otpadnih voda
-  Planirani bunar tehničke vode





