



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-352-71
Bar, 07.05.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, postupajući po zahtjevu Šapina Ivana 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) i DUP-a »Servisna zona Polje« (»Sl.list CG« br. 32/09), izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

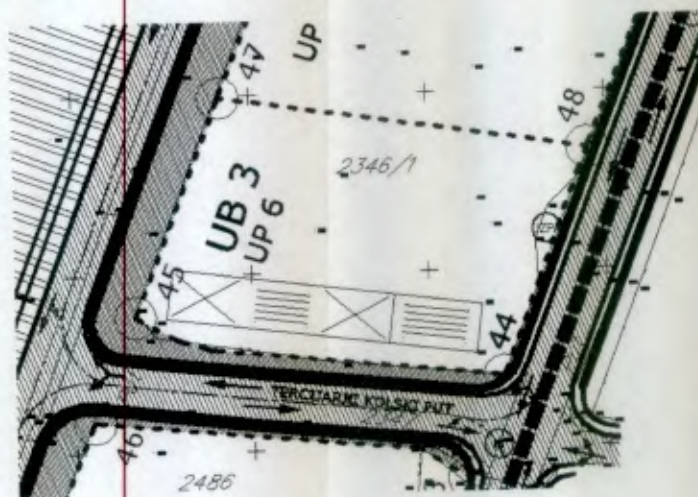
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u urbanističkom bloku »UB 3«, na urbanističkoj parceli »UP 6« po DUP-u »Servisna zona Polje«, koju čini katastarska parcela br. 2346/1 KO Polje.

1. Osnovni podaci:

Podnosilac zahtjeva: Šapina Ivan iz Bara.

Lokacija: DUP »Servisna zona Polje« na području Opštine Bar, urb. blok UB 3, urbanistička parcela UP 6, koju čine katastarska parcela br. 2346/1 KO Polje.

URBANISTICKA PARCELA UP-6. PLANIRANO STANJE



2. Namjena objekta: objekat namjene za poslovanje – robno transportni centar
Sve funkcije Robno Transportnog Centra se mogu svrstati u pet grupa:

- osnovne funkcije u transportu, pretovaru i skladištenju robe;
- dopunske ili prateće funkcije za robu, transportna sredstva, pretovarnu mehanizaciju, tovarne jedinice, personal;
- pomoćne funkcije (carinjenje, osiguranje, inspeksijske usluge i dr.);
- upravno-informacione funkcije (razvoj, izdavanje i zakup podsistema RTC-a berzansko poslovanje, informacioni biro i dr.);
- tehničko-bezbjedonosne funkcije (održavanje objekata, infrastrukture i sl).

3. Gabarit objekta:

Na formiranim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima: Namjena objekta je poslovanje, gdje su realizovane sve funkcije koje su uobičajene za jedan ovakav sistem, a odnose se na opslugu robnih, transportnih i informacionih tokova, ali i prateće djelatnosti.

Uz poštovanje svih tehnoloških, saobraćajnih, ekoloških i protiv-požarnih uslova dozvoljeni indeks zauzetosti pojedinačnih parcela je do 50,0 %, računajući samo objekte visokogradnje. Indeks izgrađenosti kod radnih zona je do 2,00.

Uobičajena spratnost Proizvodnih i Servisnih objekata je visoko prizemlje sa čistom visinom od 4,0 do 6,0 m. U radnim zonama, zavisno od tehnologije, gradiće se i spratni objekti, spratnosti do P+3, prema datim kriterijumima.

Dati urbanistički parametri, vezani za gabarite objekta bliže se utvrđuju u skladu sa ispunjenim ostalim urbanističko-tehničkim uslovima datim za predmetnu lokaciju, s tim što minimalni kapaciteti moraju biti jedna prostorna, oblikovna i funkcionalna cjelina, a maksimalni u skladu sa datim urbanističkim parametrima.

URBANISTIČKA PARCELA BROJ- 6	2.620,00 m ²
URBANISTIČKA PARCELA KATASTARSKA PARCELA	BROJ- 6. broj 2346/1 KO Polje
NAMJENA PARCELE UP-6	POSLOVANJE Robno-transportni centar
UKUPNA POVRŠINA UP-18a Iz-INDEKS ZAUZETOSTI POVRŠINA PRIZEMLJA	2.620,00 m ² max - 0,50 max - 1.310,00 m ²
SPRATNOST Iz-INDEKS IZGRADENOSTI UKUPNA BGP OBJEKATA	Vp – Vp + 3 max - 2,00 max – 5.240,00 m ²

4. Konstruktivni sistem projektovati tako da dodatna opterećenja ne ugroze stabilnost cjelokupnog objekta. Potrebno je obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Pri projektovanju objekata težiti stvaranju sažetih i simetričnih osnova, a kod nesimetričnih objekata, težiti rastavljanju na niz konstruktivno prostih i simetričnih dijelova. Nagla promjena krutosti i težine po visini, a naročito fleksibilna prizemlja, mogu prouzrokovati oštećenja konstrukcije, ili rušenja objekata.

Dobrim izborom materijala, koncepcijom i kvalitetnim detaljima, mogu se razni konstruktivni sistemi učiniti otpornim na dejstvo zemljotresa. Posebnu pažnju posvetiti međuspratnim konstrukcijama, koje moraju biti sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na noseće elemente. Temeljenje objekata vršiti na plitkim pločastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljunčanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploče. Prema usvojenoj spratnosti, dovoljna je konstruktivna debljina armirano-betonskih platana 15,0 – 20,0 cm. Konstruktivni elementi moraju se pružati od temelja do krova, bez mijenjanja konstruktivnih sistema. Primjena jedinstvenog konstruktivnog sistema, omogućava racionalnu, brzu i ekonomičnu gradnju. Panelni sistem armirano-betonske konstrukcije je praktičan i racionalan u seizmičkom, arhitektonskom i tehnološkom pogledu.

5. Arhitektura i materijali:

Materijalizacija objekata treba da doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata. Stoga, arhitektonske volumene objekata, potrebno je projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Pažljivo projektovati objekat u skladu sa njegovom namjenom.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Voditi računa o izboru materijala, njihovoj kombinaciji i koloritu.

Krovove raditi kose sa nagibom krovnih ravni do 23°.

6. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje: Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g , kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanističkom planiranju i projektovanju objekata.

Planirani objekti se moraju projektovati u skladu sa »Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima«, svim važećim propisima, standardima i principima zemljotresnog inženjerstva.

7. Građevinska i regulaciona linija: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Servisna zona Polje«. U grafičkom prilogu »Regulacija i nivelacija« date su građevinske linije objekata koje se utvrđuju u odnosu na granice parcele, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Udaljenost objekta od granice susjednih parcela i saobraćajnica je definisana na rastojanju od 5,0 m. Građevinsku liniju, u skladu sa ovim planom, je moguće definisati od granica parcele prema sekundarnim saobraćajnicama /sve saobraćajnice u zahvatu plana, osim glavne saobraćajnice naselja, paralelnog puta Bar-Polje/ i prema susjednim urbanističkim parcelama na rastojanju od 2,5 m, a na osnovu posebnog zahtjeva Investitora, Saglasnosti vlasnika susjednih parcela i Uslova datih od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora.

8. Nivelacione kote objekata: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Servisna zona Polje«. **Visinske regulacije** definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3,0 m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4,0-6,0 m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj. Uobičajena spratnost proizvodno-skladišnih i servisnih objekata je visoko prizemlje sa čistom visinom od 4,0 do 6,0 m.

U slučaju izgradnje podzemnih etaža visinska kota prizemlja objekta može biti max 90 cm iznad kote terena.

9. Priklučci na infrastrukturnu mrežu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Marelica«, grafički prilozi Hidrotehnička, Elektroenergetska i Tk infrastruktura i uslovima koje odrede nadležne organizacije: JP »Vodovod i kanalizacija«, »Elektroprivreda« AD Nikšić i Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

Elektroenergetika:

Pri izradi tehničke dokumentacije (idejni 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;
- Uputstvo 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.

10. Priklučci na gradsku saobraćajnicu: U svemu prema izvodu iz DUP-a »Servisna zona Polje«, grafički prilog Saobraćajna infrastruktura.

11. Uslovi za parkiranje vozila: Parkiranje obezbjediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup).

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli jednak je broju korisnih jedinica, u ovom slučaju stambenih ili poslovnih.

Namjena

Stanovanje

Poslovanje

Trgovina

Potreban broj parking mjesta

1,0 – 1,20 PM/1 stambenoj jedinici

10,0 PM / 1.000 m² površine objekata

20 - 40,0 PM / 1.000 m² korisne površine

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije i hortikulturalno uređenje:

Površina predviđena za kategoriju zelenih površina oko objekta, zauzima značajno mjesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život i poslovanje, i planirana je neposredno pored objekata.

Planom je predviđeno uređenje pješačkih staza sa zelenilom i ostalim pratećim urbanim mobilijarom u površini od min - 15,0 % urbanističke parcele.

Parking prostori su predviđeni od raster-elemenata u koje je planirano zatravljanje smješom sjemene trave otporne na sušu i gaženje. Na svaka dva parking mjesta planirano je zasađivanje drveda.

13. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja, uz primjenu kvalitetnih materijala za obradu površina (mermer, kamen, betonski prefabrikati i slično).

OPŠTI USLOVI:

14. Meteorološki podaci:

Područje zahvaćeno DUP-om »Servisna zona Polje« nalazi se u zoni modifikovane mediteranske klime. Osnovne karakteristike ovog klimatskog područja su sljedeće :

- srednja godišnja temperatura 15,6 C
- najviša srednja mjesečna /juli/ 23,4 C

- najniža srednja mjesečna /februar/ 8,3 C
- mala dnevna i godišnja temperaturna kolebanja,
- srednja godišnja vlažnost vazduha 70,0 %
- srednja godišnja količina padavina 1.400,0 mm
maksimum u novembru 433,0 i minimum u julu 0,0
- intenzivna insolacija, prosječno 7,0 časova dnevno
- vjetrovi : hladna bura, vlažni jugo i osvježavajući maestral.

15. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Ravan teren sa malim nagibima prema zapadu i jugozapadu, visok nivo podzemnih voda i izloženost jakim vjetrovima su osnovne karakteristike područja »Servisna zona Polje«.

Prostor urbanističkog plana uglavnom pokrivaju aluvijalno glinovito-šljunkoviti i pjeskoviti sedimenti i fliševi. Nosivost, uzimajući u obzir i stišljivost koherentnih materijala, iznosi 75-200 kPa. Poroznost je intergranularna-kapilarna, vodopropusnost varira od nepropusnih glina do vrlo slabo propusnih zaglinjenih šljunkova. Pošto ovi sedimenti izgrađuju djelove Barskog polja na kojem se vrši intenzivna urbanizacija, odnosno gradnja, treba reći da je nivo podzemne vode na velikom dijelu terena blizu površine (0,50-1,50 m) i da su moguća nejednakomjerna slijeganja tla ispod objekata. Kao građevinski materijal su neupotrebljivi. Po GN200 pripadaju u II-III kategoriju. Poroznost fliševa je pukotinska i djelimično intergranularna, a pošto su pukotine obično zapunjene glinovitim materijalom su nepropusni i flisni kompleks u cjelini vodonepropustan. Kao građevinski materijal ove stijene nijesu upotrebljive. Po GN200 spadaju u IV-V kategoriju iskopa. Za izradu tehničke dokumentacije potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

16. Mjere zaštite: Poštovati zakon o životnoj sredini (»Sl.list CG«, br. 48/08) i Zakon o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl. list CG«, br. 40/10). Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu.

17. Uslovi za energetska efikasnost:

Obavezno je racionalno planiranje potrošnje energije, te stoga time i uslovljen izbor rješenja energetske karakteristika objekta, opreme i instalacija.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije.
- Upotrebi građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu.
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (brisoletima, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

18. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti:

Projektom obezbjediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup lica

smanjene pokretljivosti (»Sl. list CG«, br. 10/09). Prilaz do objekata predvidjeti na dijelu objekata ciji je prizemni dio u nivou ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do zgrade vrši se:

- rampama za pješake
- spoljnim stepenicama i podiznim platformama.

Kod prilaza osoba sa posebnim potrebama / invalidi, starije osobe, djeca i sl, max. nagib rampe je 8,30 % odnosno 1:12 za nove objekte i za dužinu rampe do 9,00 m. Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,30 % (1:12). Maksimalni nagib rampe, dužine do 12,0 m je 1:16, a kod rampi dužine do 15,0 m je 1:20. Za sve rampe duže od 9,0 m mora se predvidjeti odmorišni podest, dužine 1,40 m. Najmanja čista širina rampi za jednosmjerni prolaz je 0,90 m. Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbijediti, rampu izvesti tako da se trotoar u punoj širini dovede na nivo kolovoza u zoni pješačkog prelaza.

Najmanje 5,0 % od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

19. Organizacija gradilišta: Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice (kolske i pješačke), ne koristiti javne površine za odlaganje građevinskog materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja gradilišta.

20. 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) i Pravilnika o sadržini tehničke dokumentacije (»Sl. list RCG«, br. 22/02).

21. 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) i člana 5 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta (»Sl. list CG«, br. 40/10).

Napomena: Katastarska parcela 2346/1 KO Polje, nalazi se u sastavu urbanističke parcele UP 6, u urbanističkom bloku UB3, po DUP-u „Servisna zona - Polje“.

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dužni su da podnesu svi suvlasnici ukoliko na drugi način nisu regulisani imovinsko pravni odnosi.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

- izvod iz DUP-a »Sevisna zona - Polje«, br.032-07-dj-352-71 od 07.05.2014. godine, ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 1767 od 08.04.2014. godine;
- 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 Suzana

