



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-352-95
Bar, 07.05.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu A.D. »Kontejnerski terminal i generalni teret«, iz Bara, 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 urbanističkim parcelama **"PZ 283"**, **"PZ 285"**, **"PZ 288"**, **"PZ 289"**, **"PZ 290"**, **"PZ 300"**, **"PZ 301"** i **"PZ 302"**, po **DUP-u "Prva faza privredne zone Bar"**.

- Osnovni podaci:** Urbanistička obrada lokacije treba da obuhvati naročito urbanističku parcelu **"PZ 283"** u površini od 5.491,26m², urbanističku parcelu **"PZ 285"** u površini od 2.745,84m², urbanističku parcelu **"PZ 288"** u površini od 5.491,35m², urbanističku parcelu **"PZ 289"** u površini od 2.745,47m², urbanističku parcelu **"PZ 290"** u površini od 2.745,35m², urbanističku parcelu **"PZ 300"** u površini od 3.380,40m², urbanističku parcelu **"PZ 301"** u površini od 3.413,93m² i urbanističku parcelu **"PZ 302"** u površini od 7.103,71m², 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 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 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: Proizvodna zona**

Struktura: Svaki modul u proizvodnoj zoni obuhvata: proizvodne hale; zatvorena, otvorena i specijalna skladišta za skladištenje sirovina, repromaterijala i gotovih proizvoda; drumske saobraćajnice i parking prostor; pretovarne frontove i manipulativne površine; železničke kolosjke (ukoliko postoje zahtjevi); pretovarnu i transportno manipulativnu mehanizaciju; poslovno-upravljački sistem; sistem održavanja i tehničku službu; informacioni sistem i prateću infrastrukturu.

Izgradnja i razvoj određenih proizvodnih objekata i prateće infrastrukture odvijace se u skladu sa konkretnim zahtjevima korisnika. Predlaže se modulska sistem projektovanja zone koji omogućava visok stepen fleksibilnosti korišćenja, kao i fazni razvoj i izgradnju. Prostorni moduli površine 0,25 do 4 ha omogućavaju razvoj različit strukture i veličine proizvodnih programa. Veličine pojedinih modula zavise od svakog konkretnog programa i realnih zahtjeva korisnika. Njihovo opremanje infrastrukturom i prostorno uređenje stvara podlogu za animaciju potencijalnih korisnika.

Funkcije: Dorada i finalizacija proizvoda izvozno orijentisanih industrijskih grana; finalizacija i montaža proizvoda svetskih firmi, čiji je cilj približavanje proizvodnje tržištu i smanjenje logističkih troškova; proizvodnja, prerada, dorada i montaža proizvoda namjenjenih užem gravitacionom području; pakovanje, prepakivanje i etiketiranje proizvoda; oplemenjivanje.

4. **Gabarit objekta:**

Koeficijent zauzetosti zemljišta (zemljište pod objektima): Obzirom da se smatra da je shodno tehnološkim procesima u proizvodnoj zoni potrebno obezbijediti veći prostor za manipulaciju sirovinama i robom, parking prostore za teretna vozila i vozila zaposlenih, prosječan koeficijent zauzetosti za ovu zonu je 0,4 (maksimalno 0,4 od površine 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 pivremeno rješenje projektovati čistijernu za vodu i vodonepropusnu septičku jamu ili ekološki bioprečistivač, 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 korišće se postojeće saobraćajnice.



9. **Uslovi i površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:** U okviru konačne urbanističke parcele obezbijediti dovoljan broj parkinga za sva vozila (teretna i privredna vozila, vozila zaposlenih lica kao i vozila posjetilaca urbanističke parcele).
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 materijala. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbjeđenja i organizacije gradilišta.
21. U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: zaštite od požara, zaštite od buke, termotehničke zaštite objekta i zaštite zagađenja zemljišta i vazduha i projektom predvidjeti sve potrebne zaštite.



22. Investitor je obavezan da uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostavi kompletnu dokumentaciju iz čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11, 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:** Kat. parc. br. 2419, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426 i 2421, sve KO Polje se nalaze u sklopu predmetnih urbanističkih parcela.

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. od 27.03.2014. godine i
- Opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

DOSTAVITI: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

O b r a d i o :

Samostalni savjetnik I,

Arh. Sabaheta Divanović, dipl. ing.

Pomoćnik sekretara,

Arh. Suzana Crnqvršanin, dipl.ing.

Sekretar,

Đuro Karanikić, dipl. ing. građ.