



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-352-111
Bar, 03.04.2014. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, po zahtjevu Perović Petra za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 39/13) i DUP-a "Prva faza privredne zone Bar" – izmjene i dopune ("Sl.list RCG" br.7/03), izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli PZ 284 sa površinom 2742,09 m², PZ 285 sa površinom 2745,84 m² i PZ 283 sa površinom od 5491,26 m² po DUP-u "Prva faza privredne zone Bar".

1. Lokacija

Definisati u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 39/13).

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.

Urbanističkom obradom lokacije obavezno treba kao minimum da bude obuhvaćena i obradena 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.

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.

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: PZ 284 sa površinom 2742,09 m², PZ 285 sa površinom 2745,84 m² i PZ 283 sa površinom od 5491,26 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 a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 39/13).

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 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.

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

2. NAMJENA: Proizvodne zone

Struktura: Struktura funkcija identična je za obe zone. 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 koloseke (ukoliko postoje zahtevi); pretovarnu i transportno-manipulativnu mehanizaciju; poslovno-upravljački sistem; sistem održavanja i tehničku službu; informacioni sistem i prateću tehničku infrastrukturu.

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

3. Gabarit objekta

Koeficijent zauzetosti zemljišta (zemljište pod objektima): Obzirom da se smatra da je shodno tehnološkim procesima u proizvodnoj zoni potrebno obezbjediti veći prostor za manipulaciju sirovinama i robom, parking prostore za teretna vozila i vozila zapolsenih, prosječan koeficijent zauzetosti za ovu zonu je 0.4 (maksimalno 0.4 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.

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 6 m, ali ne manje od visine krovnog vijenca višeg objekta.

6. Priključci na objekte komunalne infrastrukture: utvrđuju se prema izvodu iz DUP-a, a prema uslovima za projektovanje izdatim od strane nadležnih preduzeća. Projekat elektro instalacije, vodovoda i kanalizacije uraditi u skladu sa uslovima za projektovanje dobijenim od za to nadležnih preduzeća (JP "Elektrodistribucija" Bar, JP Vodovod i kanalizacija Bar).

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 u ovoj zoni, kao i da se pridržava odredbi čl. 177 i 178 Zakon o energetici.

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 sklopu PZB F1 parkiranje drumskih transportnih sredstava organizovano je na četiri lokacije i to: centralni lučki parking (u okviru lučke zone), parkiralište kod nove upravne zgrade (u okviru lučke zone), parkiralište u okviru trgovačke zone i drumski terminal (u okviru RTC-a).

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 objekata površine preko 1000 m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, potrebno je predhodno izraditi Geotehnički elaborat shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11), kojim će se utvrditi geološka i hidrogeološka svojstva terena, odnosno geotehnički uslovi za izgradnju objekata.

14. Zaštita životne sredine: Poštovati Zakon o životnoj sredini («Sl. list CG», br. 48/08, 40/10 i 40/11) i zakonsku regulativu koja iz njega proizilazi. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu. Objekat spada u grupu objekata za koje se može zahtjevati procjena uticaja na životnu sredinu, shodno Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG br.20/07").

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 energetskih karakteristika 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 građenja 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, 35/13 i 39/13) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list RCG", br. 22/02).

OPŠTINA BAR

20. Investitor je obavezan da uz urbanističku obradu lokacije dostavi dokaz da su riješeni imovinsko pravni odnosi za kompletnu konačnu urbanističku parcelu, kao i kopiju plana za konačnu urbanističku parcelu sa svim koordinatama prelomnih tačaka parcela, površinama parcela i posjedovne listove za sve katastarske parcele koje su u sastavu konačne urbanističke parcele.

21. Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je dostaviti dokumentaciju predviđenu čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08 i 34/11, 35/13 i 39/13) i čl. 5 Zakona o unaprjeđenju poslovnog ambijenta ("Sl. list CG" broj 40/10). Revizija tehničke dokumentacije mora biti urađena u skladu sa zakonom i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG" br.81/08).

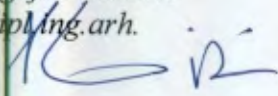
Napomena: Veći dio katastarske parcele br. 2418 KO Polje je u sastavu urbanističkih parcela broj PZ 284, PZ 285 i PZ 283 po DUP-u "Prva faza privredne zone Bar", dok se manji dio nalazi u planiranoj saobraćajnici.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čini:

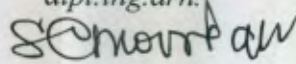
- izvod iz **DUP-a »Prva faza privredne zone Bara«** u razmjeri R_1:1000, br. 032-07-dj-352-111/1 od 03.04.2014. god.
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 1542 od 21.03.2014. godine;
- opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

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

Samostalni savjetnik,
mr Ognjen Leković
dipl.ing.arh.



Pomoćnik sekretara,
Suzana Crnovršanin
dipl.ing.arh.



Sekretar,
Duro Kivanikić
dipl.ing.građ.

