



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 032-07-352/14-415
Bar, 30.10.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Janković Miloša, 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, 39/13 i 33/14), 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 235"**, **"PZ 237"** i **"PZ 239"**, po **DUP-u "Prva faza privredne zone Bar"**.

1. **Osnovni podaci:** Urbanistička obrada lokacije treba da obuhvati naročito urbanističku parcelu **"PZ 235"** u površini od 4.024,26, urbanističku parcelu **"PZ 237"** u površini od 3.779,30m² i urbanističku parcelu **"PZ 239"** u površini od 3.745,88m², 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: 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 kolosjeke (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 odvijajuće se u skladu sa konkretnim zahtjevima korisnika. Predlaže se modulski 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. Orijehtacione 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 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 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 elementanih 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.

18. 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, 47/1, 35/13, 39/13 i 33/14) kao i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije («Sl.list CG», br. 23/14).

19. Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan da priloži dokumentaciju propisanu čl. 93 citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Reviziju tehničke dokumentacije izvršiti u skladu sa citiranim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta («Sl. List CG»br. 30/14 i 32/14).

23. **Napomena:** Kat. parc. br. 6413/1 KO Novi Bar se nalazi 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) citiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, 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 27.10.2014. 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. ¹

Pomoćnik sekretara,

Arh. Suzana Crnovršanin, dipl.ing.

S Crnovršanin

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: 032-07-352/14-415
Bar, 30.10.2014.godine

IZVOD IZ DUP-A "I FAZA PRIVREDNE ZONE BAR"
ZA URBANISTIČKE PARCELE "PZ 235", "PZ 237" i "PZ 239"

O v j e r a v a :
Samostalni savjetnik I,
Arh. *Sabaheta Divanović*, dipl.ing.



Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

OPŠTINA BAR

OP[TINA BAR

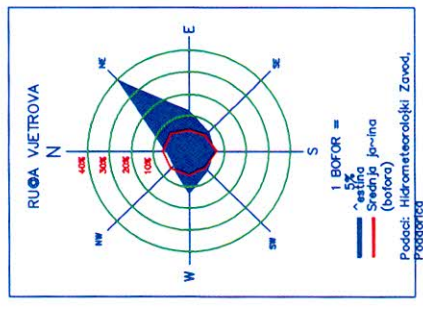
OPŠTINA BAR

LEGENDA

- ro – ro terminal
- terminal za robu široke potrošnje
- terminal za komadne robe
- kontenerski terminal
- drvni terminal
- stočni terminal
- terminal za 'itarice
- terminal za generalne terete i kontenere
- auto i vagon pretakalište
- višenamenski terminal za rasute i terne terete
- terminal za terne 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

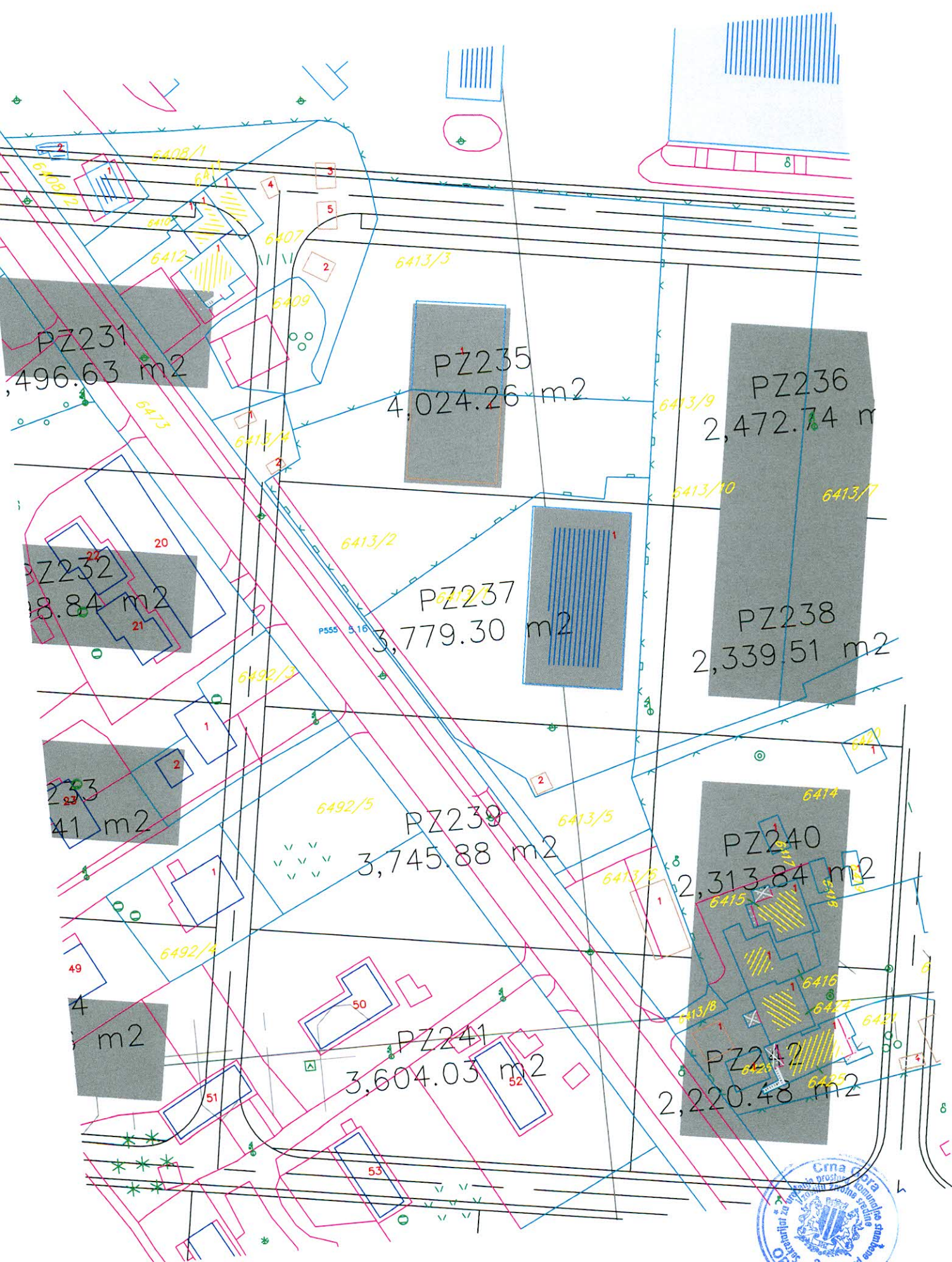
FIZIČKE STRUKTURE I PARCELACIJA

R = 1 : 1000



INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRAĆAJNI FAKULTET U BEOGRADU

BAR, jun 2002.
Dizajn: Arh. D. Dedić



PZ231
496.63 m²

PZ235
4,024.26 m²

PZ236
2,472.74 m²

PZ232
8.84 m²

PZ237
3,779.30 m²

PZ238
2,339.51 m²

PZ233
41 m²

PZ239
3,745.88 m²

PZ240
2,313.84 m²

4
m²



PZ241
3,604.03 m²

PZ242
2,220.48 m²



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
-  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

INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRA]AJNI FAKULTET U BEOGRADU





Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

01/2025/Urbanistički plan i projekat

OP[TINA BAR

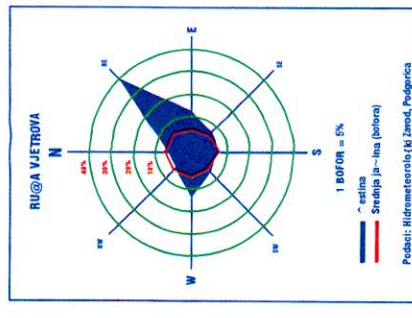
01/2025/Urbanistički plan i projekat

LEGENDA

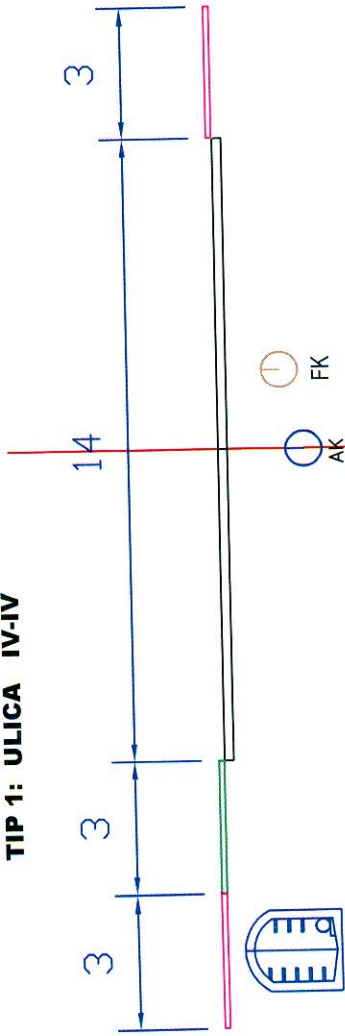
- osovine drumskih
- saobraćajnica
- osovine željeznih
- ▨ saobraćajnica
- granica plana
- predlog priključka PZB na Autoput

DRUMSKI SAOBRAĆAJ I NIVELACIJA

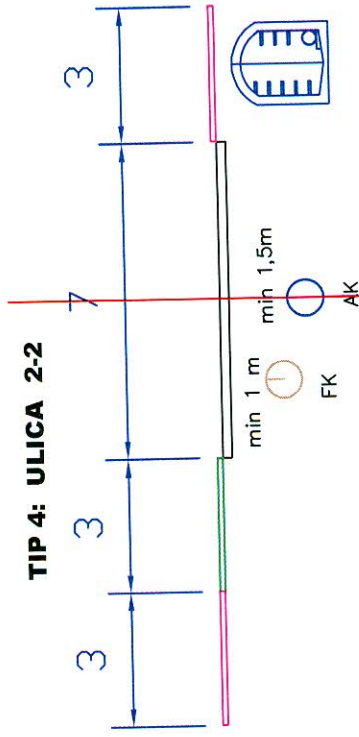
R = 1 : 1000



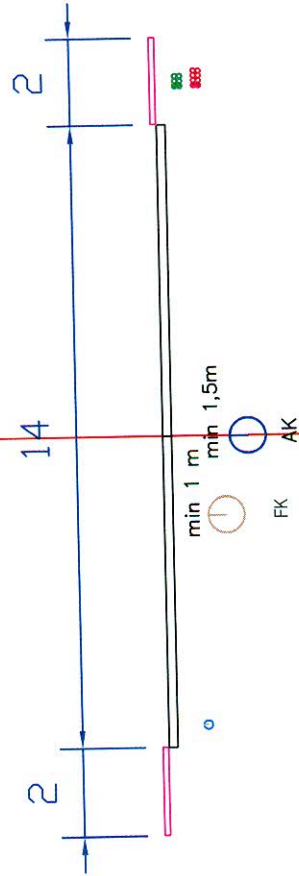
TIP 1: ULICA IV-IV



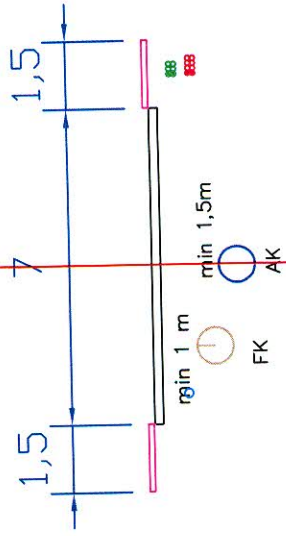
TIP 4: ULICA 2-2



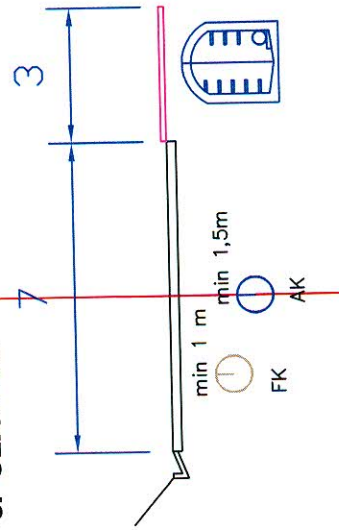
TIP 2: ULICA 4-4



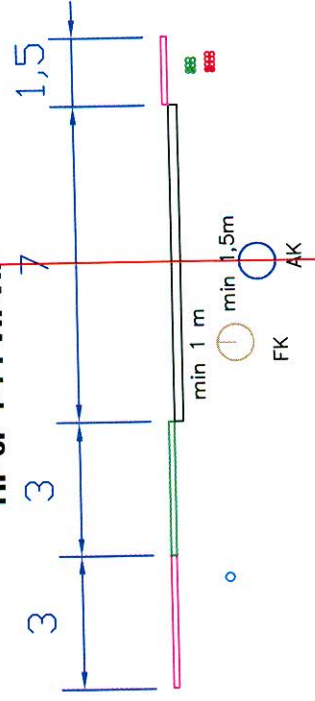
TIP 5: ostale ulice

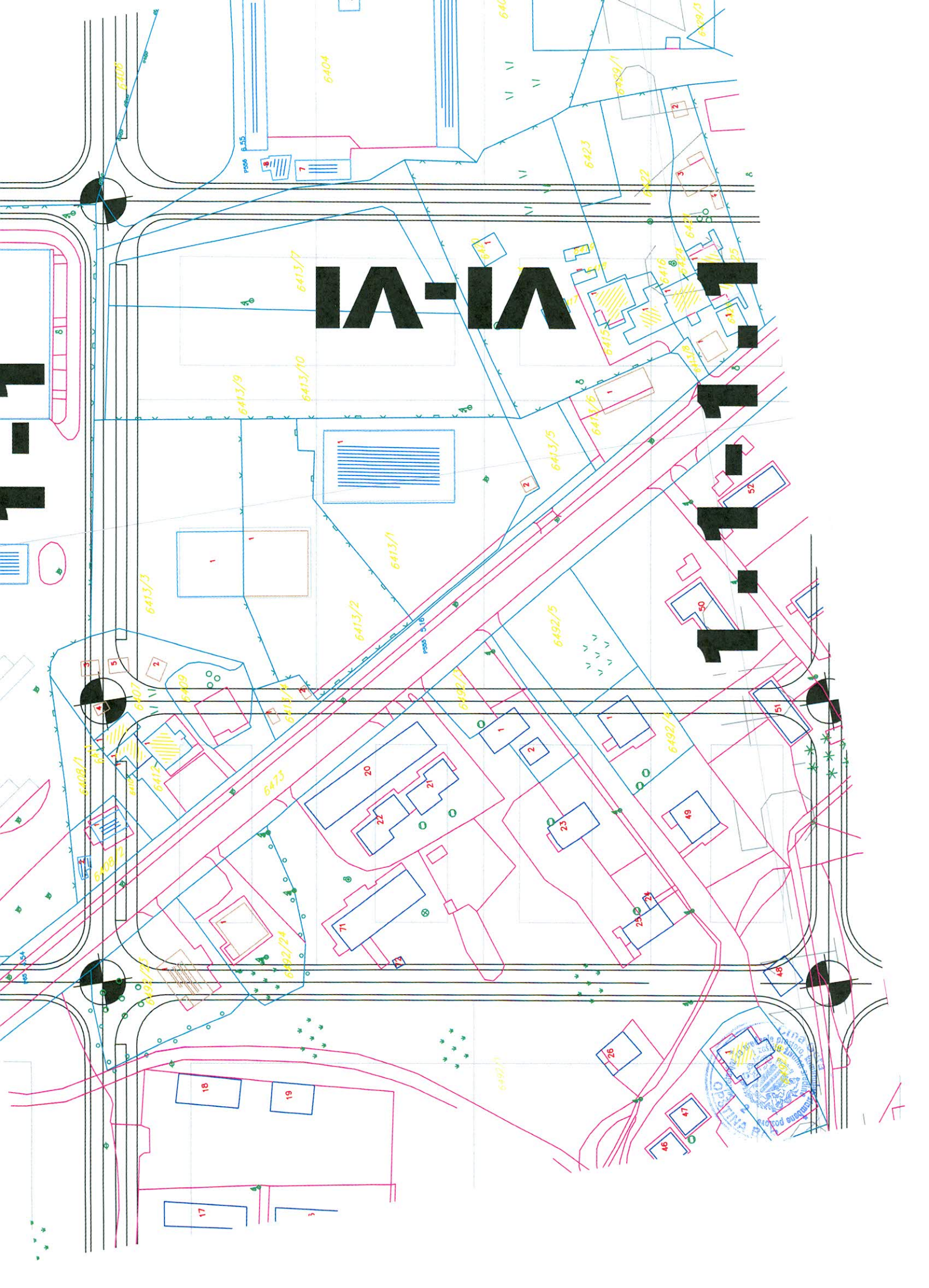


TIP 3: ULICA 6-6



TIP 6: 1-1 i VII-VII



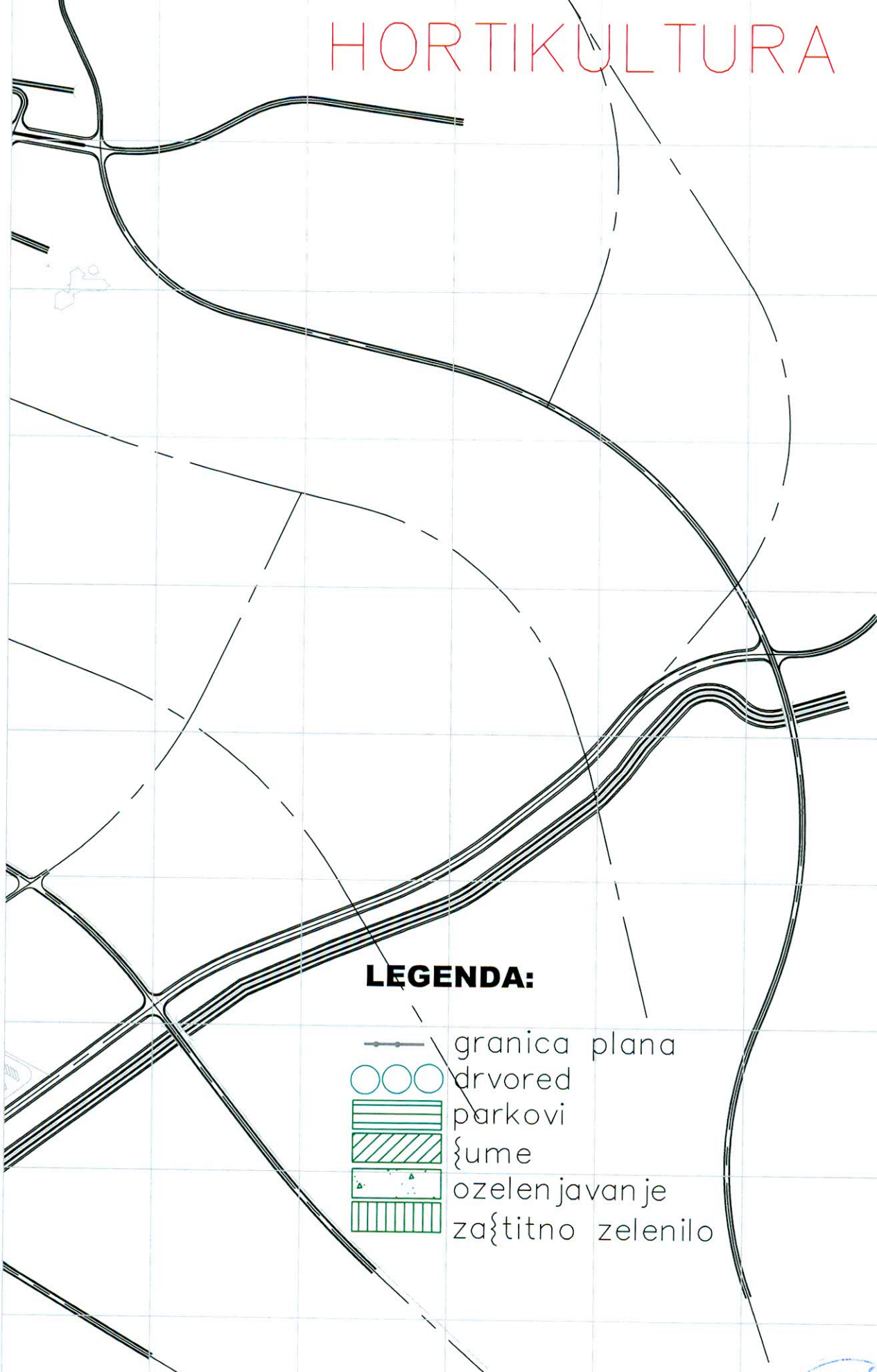


W-11

W-11

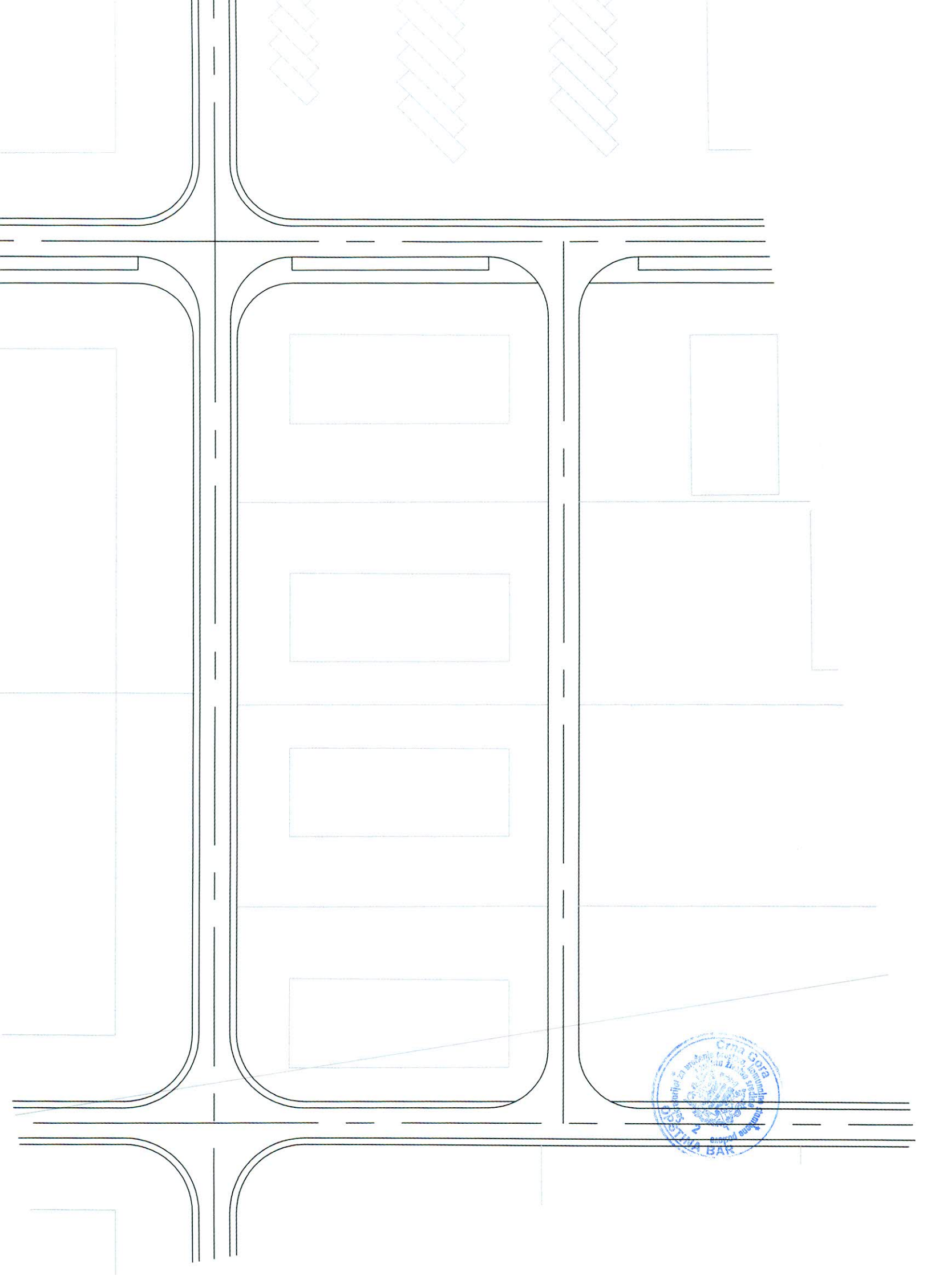


HORTIKULTURA



INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRAJAJNI FAKULTET U BEOGRADU





Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

OPŠTINA BAR

OP[TINA BAR

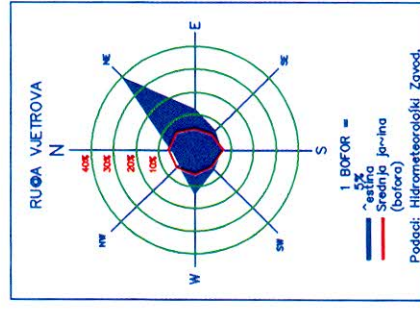
OPŠTINA BAR

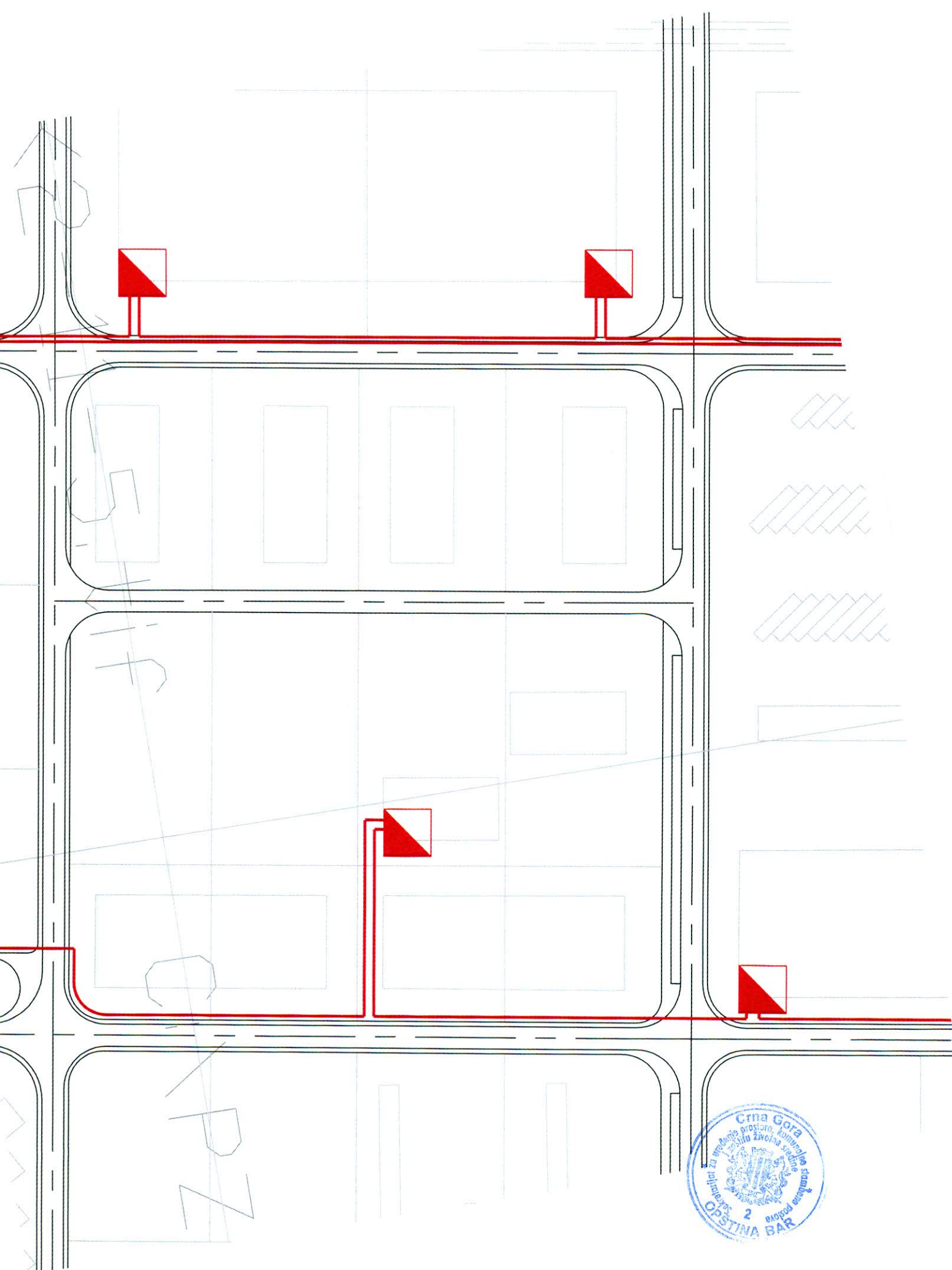
LEGENDA

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

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

R = 1 : 1000





Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

C:\2021\Urbanizam\Kopiranje\Kopiranje\Kopiranje

OP[TINA] BAR

C:\2021\Urbanizam\Kopiranje\Kopiranje\Kopiranje

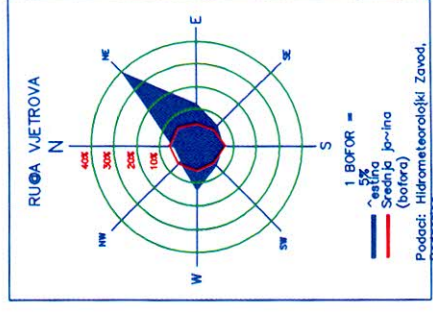
LEGENDA

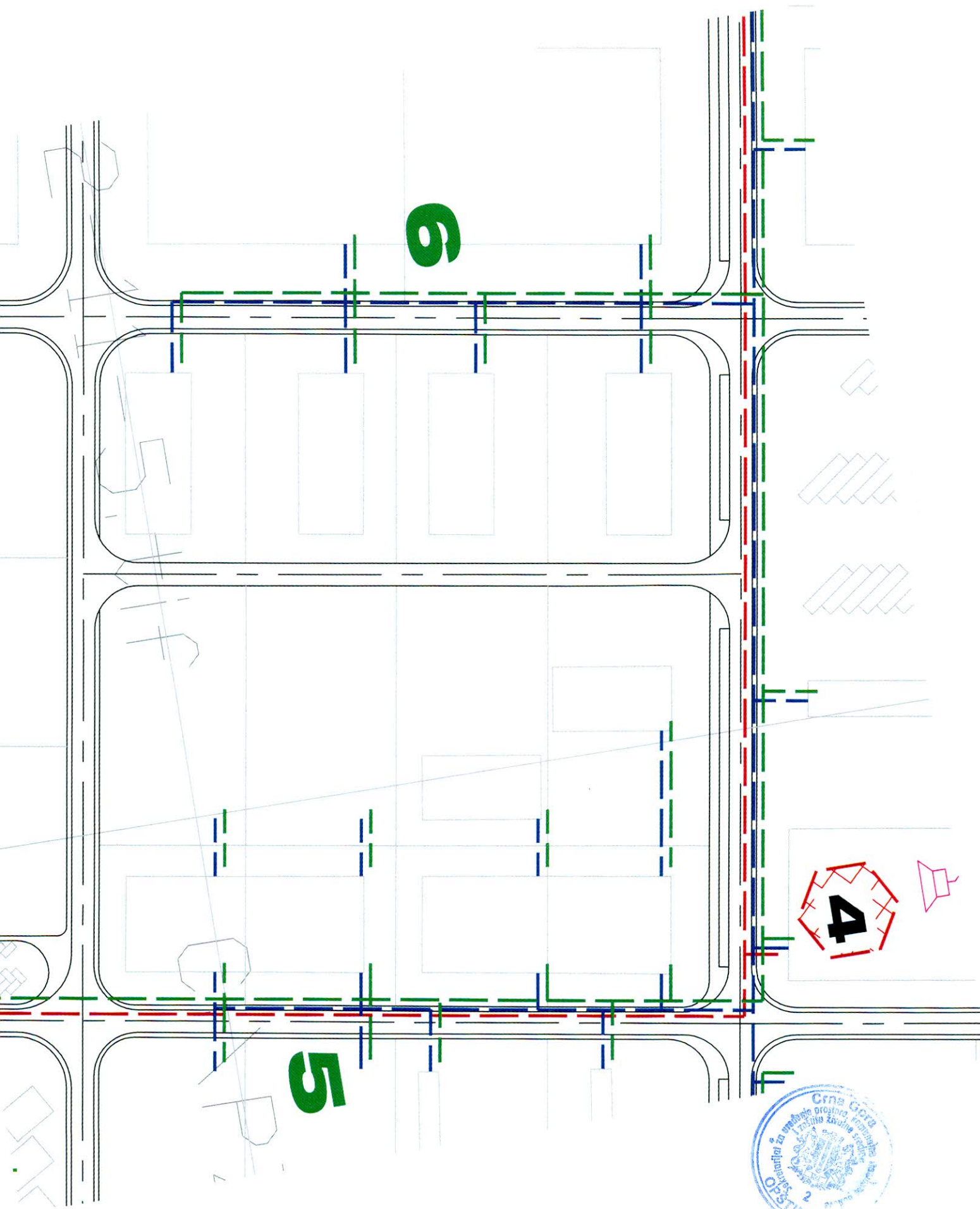
- PLANIRANI VODOVI
- - - VODOVI KOJI SE NAPU ŠTAJU
- FIBER-OPTIČKI MONOMODNI KABL SA 38 VLAKANA
- FIBER-OPTIČKI MONOMODNI KABL SA 12 VLAKANA
- FIBER-OPTIČKI MULTIMODNI KABL SA 8 VLAKANA
- TELEFONSKI KABL (BAKARNE PARICE)
 - 1. 500 x 4 x 0,6
 - 2. 150 x 4 x 0,6
 - 3. 125 x 4 x 0,6
 - 4. 100 x 4 x 0,6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



TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R = 1 : 1000





9

15

4



Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR













LUKA BAR
AD

0123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

OP[TINA BAR

0123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

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
-  Planirano postrojenje za preradu otpadnih voda
-  Planirano postrojenje za preradu balastnih voda
-  Planirana pumpna stanica otpadnih voda
-  Planirani bunar tehničke vode

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R = 1 : 1000

