

Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07-352/15-58
Bar, 17.03.2015. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, po zahtjevu AD "Kontejnerski terminal i generalni tereti" iz Bara 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, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP-a "Prva faza privredne zone Bar" – izmjene i dopune ("Sl.list RCG" br.7/03), izdaje

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu urbanističke obrade lokacije i izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli:

- LZ135, sa površinom od 9228,71m² po DUP-u "Prva faza privredne zone Bar", koju formira dio katastarske parcele br. 6478 KO Novi Bar.

1. URBANISTIČKA OBRADA LOKACIJE

Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.

Ukoliko je lokacija dio jedne urbanističke parcele, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prema smjericama za sprovođenje plana, osnov za utvrđivanje konačne urbanističke, odnosno građevinske parcele je URBANISTIČKA OBRADA LOKACIJE.

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 obrađena 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 urbanističku parcelu LZ135, sa površinom od 9228,71m² u zahvatu DUP-a "Prva faza privredne zone Bar", zajedno sa DUP-om planiranim saobraćajnicama i to minimum za površinu saobraćajnica koje se graniče sa konačnom urbanističkom parcelom.

Grupisanje kapaciteta unutar određene namjene površina vrši se po principu kompatibilnosti, tj. podrazumjeva se da se aktivnosti na susednim 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 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.

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

2. NAMJENA: Lučka zona – Slobodna Luka Bar

Urbanistička rešenja terminala lučke zone odnose se na izgradnju novih objekata i infrastrukture i rekonstrukciju, dogradnju, modernizaciju i kompletiranje postojećih terminala. U lučkoj zoni se razvija 11 terminala, kao i poseban sistem za održavanje i servisiranje, centralni lučki parking i proizvodno-trgovački i poslovni sistem.

A2. Terminal za robu široke potrošnje

Lokacija: Terminal zauzima površinu od 27,5 ha i lociran je na Gatu 2, prostor između Ro –Ro terminala i sistema za održavanje i servisiranje. Obuhvata zatvorena, otvorena i specijalizovana skladišta i namenjen je za skladištenje i čuvanje robe široke potrošnje: prehrambenih proizvoda, ribe, južnog voća, povrća, akcizne robe i sl.

Struktura terminala. Zatvorena skladišta: 12 objekata ukupne površine 65.600 m² i kapaciteta 14.490–176.045 paleta. Devet skladišnih objekata je već izgrađeno (1–9), samo ih je potrebno rekonstruisati i prilagoditi novonastalim zahtevima, a potrebno je izgraditi još tri (10–12) objekta čija je površina 12.500 m²:



Redni broj	Ukupna površina (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Stepen izgrađenosti zat. objekata (%)	Kapacitet (broj paleta)
1	9000	4275	47,50	10680–12825
2	12000	4275	35,63	10470–12610
3	7800	4400	56,41	11080–13100
4	9000	4600	51,11	11050–13570
5	14400	4275	29,69	10260–12700
6	15895	5050	31,77	11870–14650
7	15000	6300	42,00	15120–18600
8	18525	9600	51,82	23040–27850
9	17100	8382	49,02	20530–25140
10	20350	8382	41,19	20800–25000
11	10000	1800	18	
12	12500	2250	18	

Otvorena skladišta: dva otvorena skladišta ukupne površine 14.000 m² (jedno skladište na vrhu Gata 2 površine 9.000 m² i kapaciteta 7.470–8.450 t i drugo skladište u korenu Gata 2 (sadašnja lokacija terminala za glinicu) površine 5.000 m²); **Specijalizovana skladišta:** dva zatvorena skladišna objekta tipa hladnjače ukupne površine 7.600 m² (2x3.800 m²) kapaciteta 17.000–22.000 paleta; **Manipulativne površine** – 100.000 m²; **Drumske saobraćajnice** dužine 3.150 m; **Železnički koloseci** ukupne dužine 6.330 m (18 koloseka); **Operativna obala** dužine 1.037 m.

Funkcije terminala: prijem, otprema, utovar i istovar transportnih sredstava; uskladištenje i držanje zaliha; pakovanje, prepakivanje; markiranje i obeležavanje; sortiranje i komisioniranje; formiranje tovarnih jedinica; uzimanje uzorka i kontrola robe i dr.

3. 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: Spratnost može biti prizemlje, do maksimum prizemlje plus četiri sprata (P, do P+4) tj. do granice do koje ne zahtjeva liftove za vertikalni transport ljudi.

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.

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

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

6. Priklučci na objekte komunalne infrastrukture: utvrđuju se prema izvodu iz DUP-a, a prema uslovima za projektovanje izdatim od strane nadležnih preduzeća. Projekat vodovoda i kanalizacije i tk infrastrukture uraditi u skladu sa uslovima za projektovanje dobijenim od za to nadležnih preduzeća (JP Vodovod i kanalizacija Bar, Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost).

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;
- 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.

7. Priklučci urbanističke parcele na saobraćajnicu: u svemu prema izvodu iz DUP-a. Do konačne izgradnje planiranih saobraćajnica koristiće se postojeće saobraćajnice .

8. Uslovi i površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila : Vlasnici ili korisnici parcele moraju sve svoje proizvodne, skladišne i druge potrebe da zadovolje isključivo na svojoj parceli, podrazumevajući pri tome i privredna vozila i putnička vozila zaposlenih i to na način koji ne ugrožava vlasnike i korisnike okolnih parcela. Isključuje se parkiranje putničkih i privrednih vozila na kolovozima, trotoarima i zelenim površinama.

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, a srednja zimska 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 potrebna je prethodna izrada elaborata o geološkim istraživanjima tla za izgradnju objekata iz člana 7 Zakona o geološkim istraživanjima (»Sl.list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, »Sl.list CG«, br. 28/11), a shodno čl. 32,33 i 34 navedenog zakona.



14. Zaštita životne sredine: Poštovati Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 48/08, 40/10, 40/11) i podzakonska akta koja iz njega proizilaze. Tehničku dokumentaciju izraditi prema standardima vezanim za protivpožarnu i zaštitu na radu. Investitor je dužan da ovom Sekretarijatu podnese zahtjev o odlučivanju o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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 energetska 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 lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br. 48/13) i namjenom objekta.

18. Organizacija gradilišta: Projekat organizacije i tehnologije građenja je obavezni sastavni dio tehničke dokumentacije, shodno članu 297 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list CG", br. 23/14). Gradilište organizovati tako da se ne remeti rad u susjednim objektima. U toku izvođenja radova ne ometati saobraćajnice, 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, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list RCG", br. 23/14). Revizija tehničke dokumentacije mora biti urađena u skladu sa zakonom i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list CG" br.30/14 i 32/14).

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 .

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, 40/10, 34/11,40/11,47/11,35/13,39/13 i 33/14).

21. Sastavni dio ovih uslova je:

- izvod iz DUP-a "Prva faza privredne zone Bar", ovjeren od strane ovog Sekretarijata;
- uslovi izdati od strane JP »Vodovod i kanalizacija« Bar, broj 1097 od 11.03.2015. godine ;
- opšti uslovi izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost .

Dostaviti: Podnosiocu zahtjeva, u dosije i a/a

Pomoćnik sekretara

Suzana Cmovršanin

S. Cmovršanin



Sekretar

Duro Karanikić



Crna Gora
O P Š T I N A B A R

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

Broj: 07- 352/15- 58
Bar, 17.03.2015.godine

IZVOD IZ DUP-A "PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BARA"



Pomoćnik sekretara
Suzana Crnovršanin, dipl.ing.arh.

Suzana Crnovršanin

Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

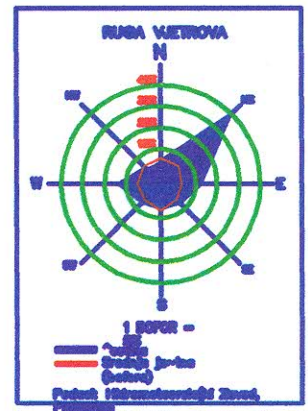
OPĆTINA BAR

LEGENDA

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

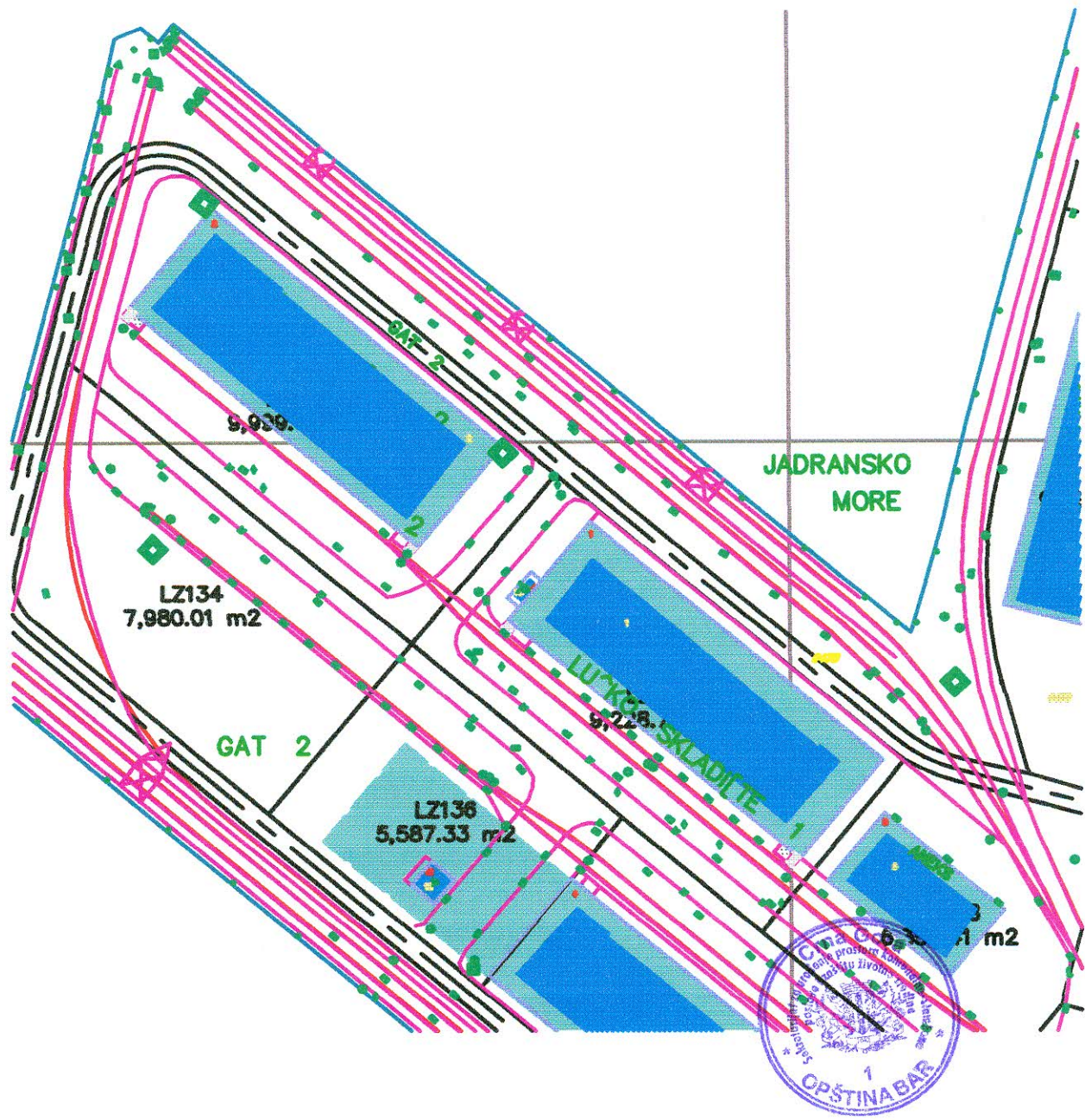
FIZIČKE STRUKTURE I PARCELACIJA

R = 1 : 1000































INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRAĆAJNI FAKULTET U BEOGRADU

BAR, jun 2002.
Inženjer Ark. B. Radoš



NAMJENA POVR[INA

LEGENDA

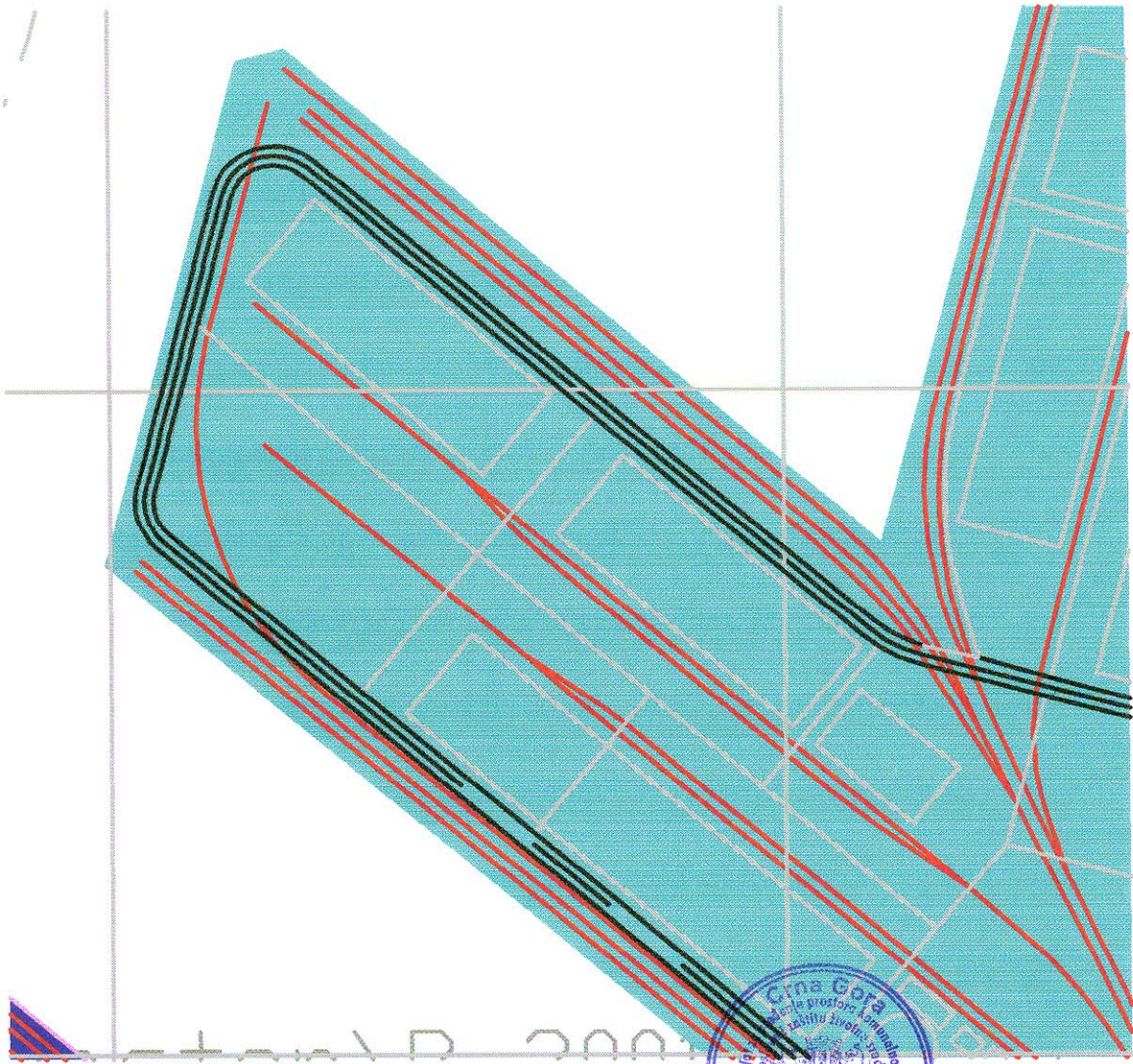
-  ro - ro terminal
-  terminal za robu {iroke potro{nje
-  terminal za komadne robe
-  kontenerski terminal
-  drvni terminal
-  sto~ni terminal
-  terminal za `itarice
-  terminal za generalne terete i kontenere
-  terminal za rasute terete - otvorena skladi{ta
-  vi{enamenski terminal za rasute i 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
SAOBRAJAJNI FAKULTET U BEOGRADU

BAR, mart 2002.

Nizak: Arh. D. Nedilj



ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRAJAJNI FAKULTET U BEOGRADU



Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

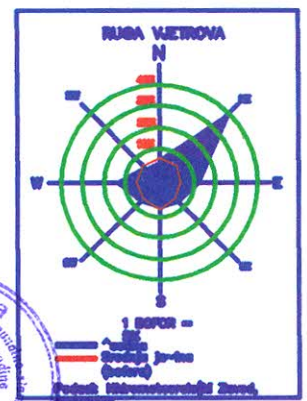
OP[ŠTINA BAR

LEGENDA

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

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R = 1 : 1000



INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRAJAJNI FAKULTET U BEOGRADU

BAR, jun 2002.
Osnov: Arh. D. Đukić



Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

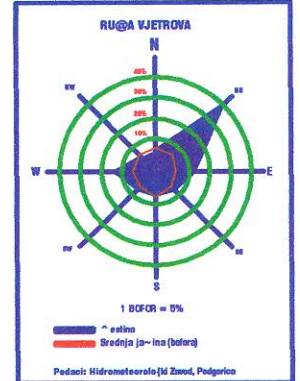
OPŠTINA BAR

LEGENDA

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

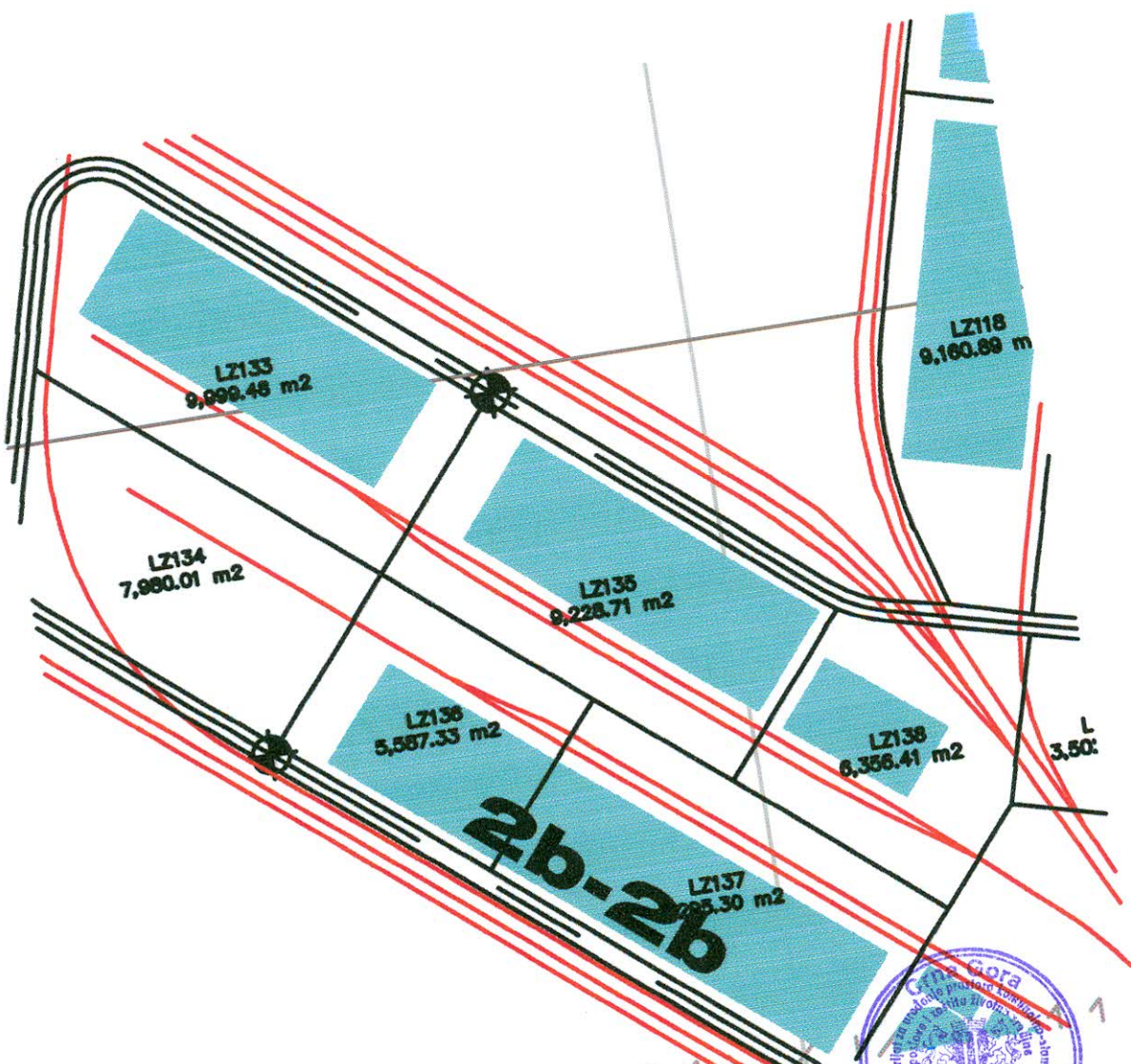
DRUMSKI SAOBRAĆAJ I NIVELACIJA

R = 1 : 1000



INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRAĆAJNI FAKULTET U BEOGRADU

BAR, jun 2002.
Dizajn: Arh. B. Dedić



L... 0001



Detaljni urbanistički plan PRVA FAZA PRIVREDNE ZONE BAR

LUKA BAR
AD

OP[ISTINA BAR

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



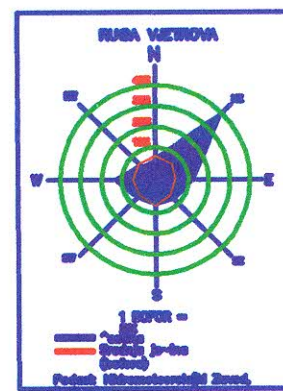
PRISTUPNA TAČKA ZA BEŽIČNI LINK U
TEHNOLOGJI
"SPREAD SPECTRUM"-a



ČVOROVI KIČME MREŽE NA
MONOMODNOM OPTIČKOM KABLU

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R = 1 : 1000



INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
SRBIJE
SAOBRAJAJNI FAKULTET U BEOGRADU

BAR, jun 2002.
Dizajn: Arh. B. Đurđić

