



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

---

P r e d s j e d n i k

Broj: 01- 1207  
Bar, 26.04.2017. godine

Na osnovu člana 31, stav 2, a u vezi člana 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 75 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Bar (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 06/11), donosim

**ODLUKU**

**o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Goran“**

**Član 1**

Ovom Odlukom pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona Goran”, u daljem tekstu: DUP-a.

**Član 2**

Granice zahvata DUP-a određene su Generalnim urbanističkim planom Bara (“Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 08/07), koje su date u digitalnom obliku i u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove odluke. Granica je utvrđena digitalno i zahvata površinu od cca 22ha na dijelu katastarske opštine Zaljevo. Namjena prostora je industrija i urbano zelenilo.

**Član 3**

Finansijska sredstva potrebna za izradu DUP-a obezbijediće se iz budžeta Opštine Bar. U finansiranju izrade plana mogu učestvovati i zainteresovani korisnici prostora.

**Član 4**

DUP se donosi za period važenja do donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjene istog.

**Član 5**

Izrada DUP-a, ne računajući vrijeme potrebno za pribavljanje propisanih mišljenja i saglasnosti, uradiće se u roku od 120 dana, i to:  
- pripremni poslovi na izradi plana - 30 dana;

- izrada Nacrta plana - 30 dana;
- javna rasprava - 30 dana;
- izrada Predloga plana - 30 dana.

#### **Član 6**

Osnovne smjernice za izradu DUP-a iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina sadržane su u Programskom zadatku koji je sastavni dio ove Odluke.

#### **Član 7**

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DUP-a je Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine. U pripremnim poslovima učestvuje i Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije Opštine Bar.

#### **Član 8**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu CG« - opštinski propisi. Odluka će biti objavljena i u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore, kao i na veb sajtu opštine Bar [www.bar.me](http://www.bar.me).

Sastavni dio Odluke je Programski zadatak , grafički prilog sa granicom zahvata plana i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

**P R E D S J E D N I K**  
**dr Zoran Srzentić**

## **O b r a z l o ž e n j e**

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona Goran”, sadržan je u članu 31 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kojim je propisano:

”Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke koju donosi izvršni organ lokalne samouprave.

Odluka o izradi planskog dokumenta donosi se u skladu sa Programom iz člana 16 ovog zakona.”

Ovo ovlašćenje je propisano i članom 75 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Bar. Programom uređenja prostora Opštine Bar za 2016. godinu predviđeno je pristupanje izradi DUP-a „Goran“.

Odlukom se predviđa izrada DUP-a, određen je obuhvat koji će biti tretiran, određen je način finansiranja izrade, vrijeme za koje se DUP donosi, kao i rokovi izrade istog. Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak koji definiše osnovne smjernice za izradu predmetnog planskog dokumenta i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu istog.

Cilj izrade DUP-a je stvaranje preduslova za privođenje prostora namjeni planiranoj GUP-om Bara, odnosno stvaranje mogućnosti korisnicima navedenog prostora za izgradnju objekata sa namjenom industrija.

Radi sprovođenja postupka izrade i donošenja planskog dokumenta, saglasno odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, predlažemo Predsjedniku Opštine da donese Odluku o izradi DUP-a “Industrijska zona Goran”.

## **O b r a d i v a č**

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

## **PROGRAMSKI ZADATAK**

**za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Goran"**

## **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Goran" sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14 ) i članu 75 stav 1 tačka 3 Statuta opštine Bar ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 06/11).

Programom uređenja prostora Opštine Bar za 2016. godinu predviđeno je **pristupanje izradi DUP-a „Goran“, odnosno izradi novih ili izmjena i dopuna postojećih planova ukoliko se iskaže potreba ili javni interes.**

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Goran".

## **II OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA**

DUP "Industrijska zona Goran" zahvata područje vrtače Goran sa vezom na magistralni put M2.4. Prostor se nalazu u zahvatu granica KO Zaljevo.

Granica zahvata plana definisana je Odlukom o izradi i Programskim zadatkom kao sastavnim dijelom Odluke.

Prikaz granice dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka. Granica je utvrđena digitalno i zahvata površinu od cca 22 ha. Konačne granice plana utvrdiće se tokom izrade DUP-a.

## **III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Područje DUP-a "Industrijska zona Goran" nalazi se u zoni zahvata Generalnog urbanističkog plana Opštine Bar (»Sl. list CG« - opštinski propisi, br. 08/07), tako da sve elemente, definisane istim, treba poštovati kao osnove budućeg rješenja.

U kontakt zoni plana je PPPPN za morsko dobro Crne Gore, kao i DUP "Polje – Zaljevo"

## **IV CILJ IZRADE PLANA**

Izradi planskog dokumenta pristupa se radi privođenja prostora namjeni planiranoj GUP-om Bara. Na ovaj način će se stvoriti uslovi za valorizaciju prostora, njegovih potencijala, prirodnih resursa i planirane namjene, čime će dobiti realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja. Izradom planskog dokumenta treba riješiti pitanje adekvatnog korišćenja prostora za razvoj industrije sa urbanim zelenilom, kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje prostora formiranjem infrastrukturnih koridora.

## **V METODOLOGIJA**

U postupku izrade plana treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz GUP-a Bara
- b) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14)
- d) Analiza zatečenog tj.postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi)
- e) Sagledavanje mogućnosti za formiranje infrastrukturnih koridora u trasama saobraćajnica i javnih površina, kako bi se urbanističke parcele u pojedinim zonama mogle privjesti namjeni i kako bi se smanjili troškovi eksproprijacije zemljišta
- f) Sagledavanje mogućnosti za optimalno rješenje i privođenje namjeni urbanističkih parcela sa namjenom industrija, odnosno stvaranje uslova za izgradnju industrijskih objekata u skladu sa važećim propisima za izgradnju ove vrste objekata i optimizacija sadržaja u okviru urbanističke parcele ( kapacitet objekta / parkiranje / zelenilo )
- g) Sagledavanje mogućnosti za kvalitetno rješavanje kolskog i pješačkog saobraćaja, sa posebnim osvrtom na rješavanje prostora za parkiranje vozila ( parking prostori, etažne garaže) Sagledavanje mogućnosti formiranja industrijske zone sa posebnim osvrtom na uređenje prostora u pogledu restrikcije privremenih i pomoćnih objekata

- h) Sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika zemljišta u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog područja i zone.

## **VI PROSTORNI MODEL**

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju tj. odabiru prostornog modela daju se kroz:

- A. Granice plana i parcelaciju
- B. Sadržaj u prostoru i namjenu
- C. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
- D. Nivelaciona i regulaciona rješenja
- E. Saobraćajno rjesenje
- F. Rješenje infrastrukture
- G. Pejzažnu arhitekturu
- H. Likovni izraz
- I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
- J. Faze realizacije i ocjenu troškova,

u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

### **A. Granice planskog dokumenta i parcelacija**

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na ažurnom katastarsko - geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcela, odnosom prema susjednim parcelama i jasno definisanim saobraćajnicama. Potrebno je precizno definisati granice urbanističkih parcela, odnosno dati smjenice za formiranje urbanističkih parcela. Grafički prilog parcelacije mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama kao i ostale analitičke podatke neophodne za prenošenje planskog dokumenta na teren i kasniju realizaciju.

### **B. Sadržaj u prostoru i namjena**

Predmetni prostor je GUP-om Bara namjenjen za industriju i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Prostor za koji se radi plan karakteriše djelimična izgrađenost, kao i nezadovoljavajuća opremljenost ukupnom infrastrukturom. Posebno treba sagledati potrebu formiranja infrastrukturnih koridora, kao i analizu i funkcionalno uređenje pristupnog puta i formiranje zone urbanog zelenila.

Prilikom izrade plana potrebno je u koncept plana uklopiti zahtjeve korisnika prostora, za koje je ocijenjeno da su opravdani.

### Privredne djelatnosti

Ciljevi prostorno-urbanističkog razvoja industrije GUP-om Bara su definisani kao: započinjanje novih proizvodnih programa u skladu sa tržišnim uslovima, osnivanjem malih i srednjih preduzeća i privlačenjem direktnih stranih ulaganja, uz primjenu evropskih principa industrijske politike na lokalnom nivou i povećanje racionalnosti i efikasnosti, na osnovu potpunijeg korišćenja resursa i stvorenih lokacionih uslova.

### Površine za industriju

Ove površine služe isključivo za smještaj privrednih preduzeća, pretežno onih koja nijesu dozvoljena u drugim područjima. Dopušteni su: privredni - industrijski objekti koji svojom djelatnošću ne ugrožavaju životnu sredinu, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća, benzinske pumpe, kao i zelene površine u funkciji privrednih sadržaja i zaštitnog zelenila.

Pri tome neophodno je uvažiti postojeća zakonska rješenja, odnosno obaveze izrade elaborata procjene uticaja objekata na životnu sredinu. U ovoj zoni ne bi trebalo planirati energetske prezahtjevne programe, kao ni pogone sa većom potrošnjom vode, znatnijim generisanjem transporta, buke i slično.

U odnosu na namjenu, potrebno je planirati sledeće urbanističke parametre:

- Indeks zauzetosti max 0,4
- Indeks izgrađenosti max 1,2

Maksimalna spratnost objekata do 4 nadzemne etaže, u zavisnosti od primjenjenih indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Uobičajena spratnost proizvodnih i servisnih objekata je visoko prizemlje sa čistom visinom od 4 do 6 m. Zavisno od tehnologije, mogu se graditi i spratni objekti prema datim kriterijumima.

#### Saobraćajne površine

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rješenjima. Poseban značaj ima saobraćajnica koja povezuje lokaciju sa magistralnim putem. Benzinske pumpe, ukoliko je potrebno, se mogu planirati u koridorima saobraćajnica u kojima se ne mijenja regulacija ili na prostorima preduzeća u cilju obavljanja djelatnosti, uz poštovanje saobraćajnih i propisa koji regulišu bezbjednost njihovog korišćenja i sprječavanje ugrožavanja životne sredine.

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, odnosno lokaciji, po kriterijumu 10 parking mjesta /1000 m<sup>2</sup> površine objekta.

Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima, prema standardima propisanim za određeni vid infrastrukture i uz mjere zaštite koje iziskuje svaki od njih. Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte ili vršiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas.

#### Infrastrukturni objekti, komunalni objekti i površine

Planiranu lokaciju bi u narednom periodu trebalo opremiti minimumom infrastrukturnih instalacija – vodovoda, kanalizacije, pristupnim saobraćajnicama, elektroenergetskom i PTT mrežom, javnom rasvjetom i dr. Potrebno je obezbjeđenje odgovarajućih profila saobraćajnica (radi mogućnosti kretanja kamiona), kao i obezbjeđenje parking prostora, uglavnom u okviru parcele.

Planom je potrebno odrediti lokacije za komunalne objekte i površine (mjesta i uslove za postavljanje posuda za odlaganje komunalnog otpada, izvorišta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno–regulacione stanice i drugo).

### **C. Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

Detaljni urbanistički plan, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora da sadrži: urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele); smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta DUP-a mora da sadrži građevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni i vertikalni gabarit). Urbanistička parcela treba da bude prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama, i sa smjernicama za formiranje urbanističkih parcela. Mjesto i način priključenja objekata na saobraćajnice, na javni put i komunalne instalacije i kablovske distributivne sisteme moraju biti grafički prikazani u planskom dokumentu.

#### **D. Nivelacija i regulacija**

Prilikom rješavanja nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve neophodne elemente koji obezbjeđuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora, kao i veze sa kontaktnim zonama, a takođe, treba voditi računa o konfiguraciji terena i adekvatnom povezivanju nivoa terena.

#### **E. Saobraćajno rješenje**

Primarni saobraćaj je definisan GUP-om Bara. Posebnu pažnju treba posvetiti rješenju saobraćaja i pristupa novoformiranim parcelama, kao i organizaciji saobraćaja u mirovanju.

#### **F. Rješenje infrastrukture**

Planiranje tehničke infrastrukture bazirati na mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane planskim dokumentom, vodeći računa o planiranim kapacitetima i uslovima zaštite životne sredine. Posebnu pažnju treba posvetiti funkcionalnom rješenju mreže hidrotehničkih instalacija i stvaranju mogućnosti za izgradnju hidrotehničke infrastrukture u trasama saobraćajnica i javnih površina. Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe zone, u skladu sa propisima. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja planskih dokumenata višeg reda i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona (važeći urbanistički planovi i planski dokumenti čija je izrada u toku), kao i poštujući uslove i podatke nadležnih javnih preduzeća.

Planom je moguće propisati i faznu realizaciju infrastrukture, odnosno alternativna rješenja do konačne izgradnje infrastrukturnih sistema

#### **G. Pejzažna arhitektura**

Potrebno je oblikovati ukupan prostor u hortikultumom smislu, kako bi se planiralo optimalno rješenje zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje. Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila, vodeći računa o namjeni lokacije i lokalnim klimatskim uslovima. Planskim dokumentom takođe predvidjeti: uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; usklađivanje ukupne površine zelenila sa namjenom prostora; funkcionalno zoniranje slobodnih površina; maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Posebnu pažnju posvetiti zelenilu uz pristupnu saobraćajnicu.

#### **H. Likovni izraz**

Smjericama plana potrebno je dati jasne uslove za likovni izraz cjelokupnog zahvata DUP-a i arhitektonsko oblikovanje objekata u skladu sa namjenom. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike industrijske zone.

Materijalizacija objekata mora da bude u skladu sa namjenom objekata, uz primjenu prirodnih autohtonih materijala i savremenih materijala za izgradnju ove vrste objekata.

#### **I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu**

Posebnu pažnju posvetiti seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i zaštiti životne sredine.

Posebnu pažnju je potrebno obratiti na protivpožarnu zaštitu, obzirom da su požari česta posljedica elementarnih nepogoda i industrijskih havarija, ali istovremeno, ponekad i njihov uzročnik. Plansko područje može biti ugroženo od industrijskih požara, s obzirom na



namjenu lokacije, ali određeni stepen opasnosti preti i od šumskih požara na Volujici. Požari se mogu javiti i usled transporta opasnih i lako zapaljivih materija, što je naročito bitno ukoliko se ima u vidu blizina glavne željezničke stanice u Baru i magistralna saobraćajnica Bar-Ulcinj.

Poseban dio planskog dokumenta je strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

## **J. Faze realizacije i ocjena troškova**

Planskim dokumentom je potrebno dati smjernice za realizaciju plana, kao i ekonomsku analizu i ocjenu troškova sprovođenja plana.

## **VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE**

Sadržaj, obim i nivo obrade Detaljnog urbanističkog plana " Industrijska zona Goran" uraditi tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14) .

U slučaju potrebe, obrađivač je dužan da obezbijedi izradu Studije zaštite kulturnih dobara u zahvatu DUP-a.

Obrađivač DUP-a je u obavezi da nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DUP-a dostavi na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata sljedeće faze Detaljnog urbanističkog plana: a) Nacrt DUP-a; b) Predlog DUP-a; c) Detaljni urbanistički plan.

Nacrt i Predlog Detaljnog urbanističkog plana moraju se sastojati iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i zakonom predviđeno. Predlog Detaljnog urbanističkog plana, obrađivač treba da uradi i dostavi nadležnom organu na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave. Obrađivač je u obavezi da po završetku posla dostavi predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa Ugovorom i prema Pravilniku o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta („Sl. list CG“, br.71/08).

Obrađivač

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove

i zaštitu životne sredine

**Bar, 26.04.2017. godine**

**Predsjednik  
dr Zoran Srzentić**

