



Vlada Crne Gore

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA"
- RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR**

NACRT PLANA



Radni tim za izradu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar:

Rukovodilac izrade plana	Tamara Vučević, dipl.ing.arh.
Urbanizam	Igor Vujačić, dipl.ing.arh.
Hidrotehnička infrastruktura	Ivana Bajković, dipl.ing.građ.
Elektroenergetska infrastruktura	Miroslav Dobrković, dipl.ing.el.
Saobraćajna infrastruktura	Ilinka Petrović, dipl.ing.građ.
Telekomunikaciona infrastruktura	Željko Maraš, dipl.ing.el.
Zaštita predjela/pejzažne vrijednosti	Sanja Lješćković, dipl.ing.pejz.arh.
Ekonomsko tržišna projekcija	Radislav Jovović, dipl.ecc
Geodezija	Pavle Lekić, Spec. sci. geod.
Predstavnik opštine Bar	Nikoleta Pavićević, dipl. ing. arh.

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Odluka o izradi broj: 07-5791 od 06.12.2018. godine

("Službeni list Crne Gore", 081/18 od 20.12.2018.).....	5
---	---

Programski zadatak.....	6
-------------------------	---

Odluka o izradi

("Službeni list Crne Gore", 081/18 od 20.12.2018., 006/19 od 30.01.2019.).....	12
--	----

Odluka o određivanju rukovodioca izrade

("Službeni list Crne Gore", 081/18 od 20.12.2018.).....	13
---	----

1. UVODNI DIO

1.1. Opis granice i površina zahvata plana.....	14
1.2. Planski period.....	16
1.3. Obrazloženje za izradu planskog dokumenta.....	16
1.4. Zakonski osnov.....	16
1.5. Izvod iz Programskog zadatka.....	17

2. ANALITIČKI DIO

2.1. Prirodno geografske odlike.....	18
2.2. Analiza postojećih fizičkih struktura	27
2.3. Analiza područja koja su zaštićena.....	31
2.4. Analiza postojeće planske dokumentacije.....	32
2.5. Ocjena iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora.....	43
2.6. Analiza planiranih kapaciteta važećeg Plana.....	43
2.7. Analiza projektne dokumentacije i izdatih Rješenja.....	44
2.8. Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja u zahvatu plana i odnos prema okruženju.....	45

3. PLANIRANO RJEŠENJE

3.1. Obrazloženje planiranog prostornog modela koncepta.....	47
3.2. Elementi urbanističke regulacije.....	50
3.3. Prostorni i urbanistički pokazatelji.....	50
3.4. Usporedna tabela postojećih i planiranih bilansa i kapaciteta (po urbanističkim parcelama).....	51
3.5. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta.....	52
3.6. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju	53
3.7. Mreže i objekti infrastrukture.....	71
3.7.1. Saobraćajna infrastruktura.....	71
3.7.2. Elektroenergetska infrastruktura.....	75
3.7.3. Hidrotehnička infrastruktura.....	83
3.7.4. Elektronska komunikaciona - Telekomunikaciona infrastruktura.....	89
3.8. Pejzažna arhitektura.....	95
3.9. Ekonomsko tržišna projekcija.....	115

4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

4.1. Smjernice za zaštitu životne sredine.....	120
4.2. Smjernice za zaštitu kulturnih dobara.....	120
4.3. Smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća.....	121
4.4. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije.....	124
4.5. Smjernice za sprovođenje plana.....	124

FOTODOKUMENTACIJA.....	125
------------------------	-----

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1630.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 6. decembra 2018. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" - RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR

("Službeni list Crne Gore", br. 081/18 od 20.12.2018)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, opština Bar ("Službeni list CG", broj 12/13), (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL).

Izmjene i dopune DSL-a predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Izmjene i dopune DSL -a rade se za dio sektora 58, odnosno za turistički kompleks Ponta koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG", broj 56/18).

Orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL-a na kopnu je oko 3,5 ha, a na otvorenom moru se prostire do linije priobalnog plovnog puta (100 metara od obale).

Član 3

Za Izmjene i dopune DSL-a radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DSL-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 7.000 eura.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna DSL-a je šest mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 6

Poslove izrade i donošenja Izmjena i dopuna DSL-a vrši Ministarstvo.

Član 7

Izmjene i dopune DSL-a se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 8

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-5791

Podgorica, 6. decembra 2018. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „DIO SEKTORA 58 – TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA”- RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR

I UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta” - Ruža vjetrova, opština Bar(u daljem tekstu:Izmjene i dopune DSL)je da se obezbijedi kvalitetno urbanističko-arhitektonsko rješenje za planirane objekte sa funkcionalnim sadržajima, kao i kvalitetno oblikovno rješenje koje podrazumijeva raspored masa i programa u odnosu na postojeće izgrađene strukture na lokaciji.

Inicijativu za izradu Izmjena i dopuna DSL-a, Ministarstvu održivog razvoja i turizma podnijela je „Ruža Vjetrova“ Resort d.o.o. Bar, kako bi došli do najboljeg rješenja za završetak projekta i realizaciju preostalih kapaciteta.

Važeći planski dokument ne ostavlja mogućnost za realizaciju potrebne disperzije i distribuciju sadržaja, već ih koncentriše u jednu monolitnu predimenzionisanu strukturu. Stoga je kroz ove izmjene i dopune potrebno na adekvatan način maksimalno valorizovati potencijale navedene lokacije, što je jedan od uslova za unapređenje saradnje sa renomiranim operaterom „TUI“. U tom smislu planirana je izgradnja turističkih objekata (T1), a koji bi sadržao centralni objekat, vile i kvalitativne sadržaje u rang 4-5 zvjezdica.

II PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopunaDSL-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

III OBUHVAT I GRANICE PLANA

Izmjene i dopune DSL-a se radi za dio sektora 58, odnosno za turistički kompleks Ponta koji je u zahvatu PPPN OP.

Orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL-a na kopnu je oko 3,5 ha, a dat je na grafičkom prilogu.

Obuhvat na otvorenom moru je do linije priobalnog plovnog puta (100 metara od obale).



— obuhvat DSL-a

IV METODOLOGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna DSL-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPN OP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na iskazani cilj izrade Izmjena i dopuna DSL-a.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

V PROSTORNI MODEL

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL-a potrebno je sagledati da li usklađivanje sa Pravilnikom izaziva izmjene u infrastrukturnim fazama i posljedično izvršiti i njihove korekcije.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PPPN OP i one definisane Pravilnikom.

2) SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim Izmjenama i dopunama DSL-a, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

3) PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Izmjenama i dopunama DSL-a treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

4) NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade Izmjena i dopuna DSL-a neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

5) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

- Shodno zakonskim odredbama, Izmjene i dopune DSL-a moraju da sadrže:
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
 - indekse izgrađenosti i zauzetosti;
 - nivelaciona i regulaciona rješenja;
 - građevinske i regulacione linije;
 - trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
 - tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
 - smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima.

VI SADRŽAJPLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna DSL-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Izmjene i dopune DSL-a sadrže, naročito:

- izvod iz PPPN za Obalno područje
- granice područja za koje se donosi;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;

- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom.

Tekstualni dio Izmjena i dopuna DSL-a treba da sadrži:

- uvodni dio;
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine);
- polazišta, opšte i posebne ciljeve;
- plansko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi, komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, UTU za svaku urbanističku parcelu; demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unapređenje životne sredine;
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio mora da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana;
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda;
- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja,
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena,
- stanje fizičkih struktura i oblici intervencija,
- plan namjene površina,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine;
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina;
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture;
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture;
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture;
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture;
- stanje i plan termotehničke infrastrukture;
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije;
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

Obrađivač Izmjena i dopuna DSL-a će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Izmjene i dopune DSL-a se izrađuju na kartama razmjere 1:10.000, 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000. Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VII OBAVEZE RUKOVODIOCA IZRADE PLANA

Po utvrđenim fazama i za definisane segmente, Izmjene i dopune DSL-a treba da budu urađene i prezentovane u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna DSL-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze:Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu,dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna DSL-aMinistarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja Nacrta Izmjena i dopunaDSL-a.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna DSL-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjena i dopuna DSL-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Izmjena i dopuna DSL-au adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", broj 76/17).

Prečišćeni tekst Odluke o izradi izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar obuhvata sljedeće propise:

1. Odluka o izradi izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar ("Službeni list Crne Gore", br. 081/18 od 20.12.2018),
2. Ispravka Odluke o izradi izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar ("Službeni list Crne Gore", br. 006/19 od 30.01.2019), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ODLUKA

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" - RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR

("Službeni list Crne Gore", br. 081/18 od 20.12.2018, 006/19 od 30.01.2019)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, opština Bar ("Službeni list CG", broj 12/13), (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL).

Izmjene i dopune DSL-a predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Izmjene i dopune DSL -a rade se za dio sektora 58, odnosno za turistički kompleks Ponta koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG", broj 56/18).

Orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL-a na kopnu je oko 3,5 ha, a na otvorenom moru se prostire do linije priobalnog plovnog puta (100 metara od obale).

Član 3

Za Izmjene i dopune DSL-a radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DSL-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 7.000 eura.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna DSL-a je šest mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 6

Poslove izrade i donošenja Izmjena i dopuna DSL-a vrši Ministarstvo.

Član 7

Izmjene i dopune DSL-a se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 8

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" - RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR

I. UVODNE NAPOMENE

1631.

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 6. decembra 2018. godine, donijela je

ODLUKA

**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE
STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA"
- RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I
STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE
LOKACIJE**

("Službeni list Crne Gore", br. 081/18 od 20.12.2018)

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, opština Bar (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna DSL-a.
2. Za rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DSL-a određuje se Tamara Vučević, dipl. ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 7.000 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-5791

Podgorica, 6. decembra 2018. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

1. UVODNI DIO

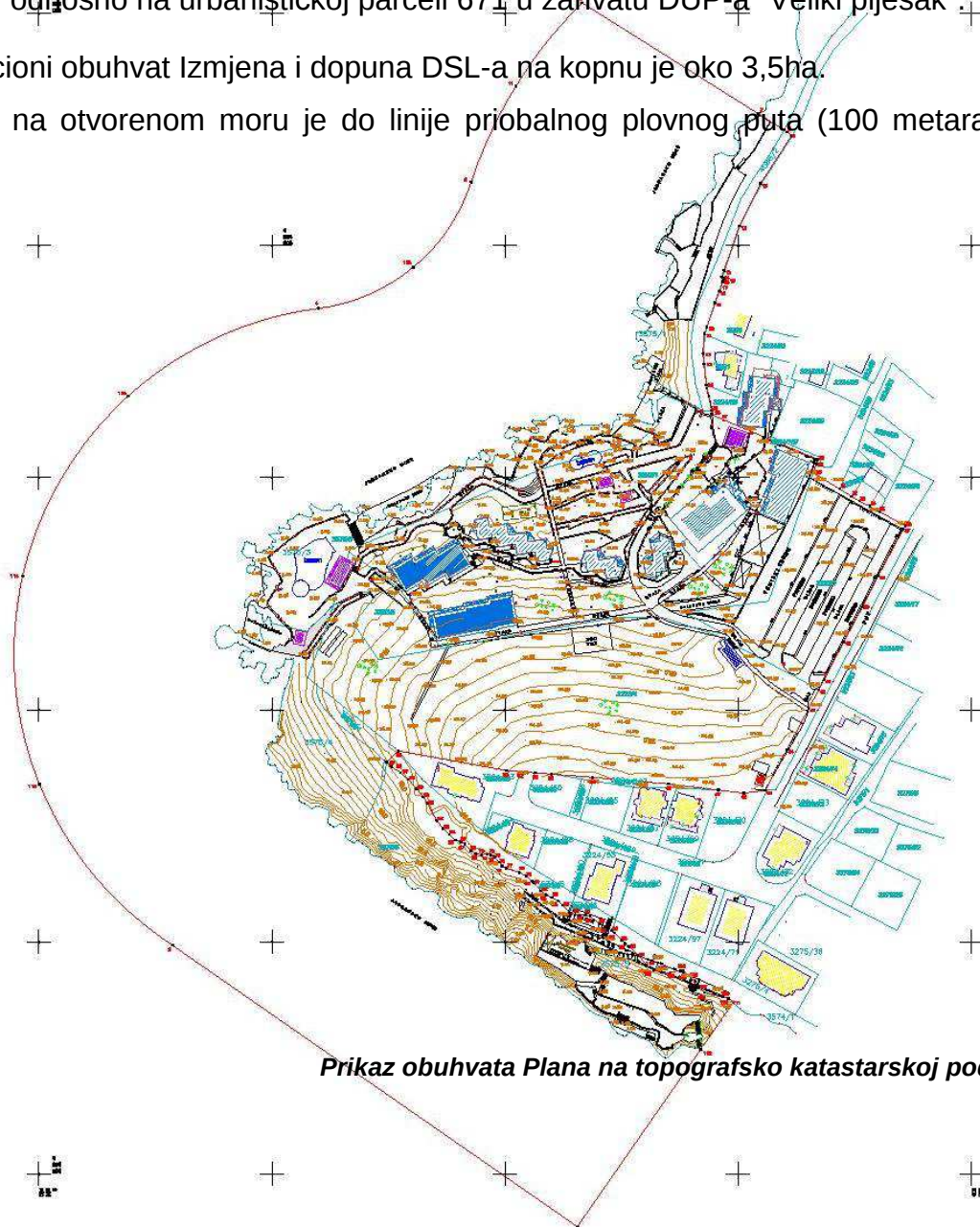
1.1. Opis granice i površina zahvata plana

Izmjene i dopune Državne studije lokacije "**DIO SEKTORA 58 – TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA**" –**RUŽA VJETROVA** se rade za dio sektora 58 i dio sektora 59, odnosno za turistički kompleks Ponta koji je u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje i Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar. Prema zahtjevu prispjelim u toku izrade važećeg planskog dokumenta, predloženo je proširenje planskog područja na dio sektora 59 koji obuhvata stjenovitu obalu jugoistočno od lokacije, između formirane naseljske strukture i mora. Programskim zadatkom koji je rađen za potrebe izrade Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta" – Ruža vjetрова definisana je granica zahvata koja obuhvata i prethodno navedeni dio Sektora 59.

Granica zahvata je korigovana na način da je izuzet dio katastarske parcele broj 3575/5, površine cca 119m² na kojoj je izveden dio bazena (dio je izveden na k.p. 3574/6) u sklopu uređenja terena objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 3224/53, odnosno na urbanističkoj parceli 671 u zahvatu DUP-a "Veliki pijesak".

Orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL-a na kopnu je oko 3,5ha.

Obuhvat na otvorenom moru je do linije priobalnog plovnog puta (100 metara od obale).



Prikaz obuhvata Plana na topografsko katastarskoj podlozi

Granica zahvata definisana je koordinatama prelomnih tačaka:

	X	Y	X	Y	
1	6594983.88	4654553.75	57	6594858.47	4654670.06
2	6594931.00	4654477.45	58	6594862.07	4654666.00
3	6594757.35	4654598.63	59	6594864.78	4654662.63
4	6594819.83	4654872.99	60	6594866.64	4654659.82
5	6594885.45	4654927.34	61	6594870.68	4654652.35
6	6594932.95	4655004.62	62	6594873.28	4654648.93
7	6595008.62	4654956.87	63	6594876.03	4654646.28
8	6595020.92	4654949.11	64	6594878.68	4654644.07
9	6595022.96	4654947.40	65	6594881.11	4654643.27
10	6595009.57	4654926.86	66	6594882.75	4654642.21
11	6595000.56	4654908.64	67	6594885.46	4654639.40
12	6594993.94	4654889.30	68	6594887.60	4654637.95
13	6594992.96	4654886.50	69	6594889.84	4654637.62
14	6594993.90	4654885.85	70	6594892.27	4654637.87
15	6594993.50	4654884.77	71	6594893.79	4654637.62
16	6594993.30	4654884.23	72	6594895.43	4654636.71
17	6594991.82	4654880.53	73	6594895.52	4654636.61
18	6594989.94	4654875.44	74	6594897.41	4654634.45
19	6594986.48	4654865.04	75	6594898.71	4654632.75
20	6594985.54	4654862.23	76	6594900.51	4654631.74
21	6594984.85	4654853.56	77	6594906.22	4654629.98
22	6594985.38	4654849.01	78	6594908.98	4654628.43
23	6594986.23	4654840.13	79	6594911.50	4654626.32
24	6594988.49	4654829.01	80	6594912.16	4654625.57
25	6594988.68	4654827.58	81	6594915.42	4654622.06
26	6594988.87	4654827.09	82	6594917.66	4654620.35
27	6595034.08	4654807.91	83	6594920.16	4654619.15
28	6595033.49	4654806.02	84	6594922.79	4654617.67
29	6595032.26	4654802.08	85	6594924.80	4654615.93
30	6595043.54	4654795.17	86	6594926.15	4654614.51
31	6595048.71	4654791.94	87	6594924.44	4654609.30
32	6595052.08	4654789.97	88	6594924.27	4654608.82
33	6595056.44	4654787.82	89	6594924.51	4654608.58
34	6595060.61	4654785.55	90	6594925.94	4654607.96
35	6595071.70	4654779.26	91	6594935.59	4654603.88
36	6595070.87	4654777.95	92	6594940.99	4654601.78
37	6595060.06	4654757.71	93	6594943.32	4654601.18
38	6595053.45	4654744.68	94	6594943.14	4654601.64
39	6595045.29	4654729.23	95	6594944.17	4654603.65
40	6595036.89	4654713.08	96	6594944.56	4654605.68
41	6595034.56	4654708.71	97	6594944.60	4654605.79
42	6595030.25	4654700.66	98	6594945.83	4654605.08
43	6595020.88	4654682.92	99	6594946.87	4654604.02
44	6595011.53	4654665.24	100	6594950.05	4654600.85
45	6595002.39	4654664.23	101	6594951.44	4654599.41
46	6594991.47	4654665.54	102	6594952.96	4654598.12
47	6594970.15	4654668.11	103	6594957.46	4654594.28
48	6594937.52	4654670.92	104	6594960.41	4654590.23
49	6594919.83	4654672.35	105	6594963.61	4654587.95
50	6594912.92	4654672.91	106	6594967.20	4654586.86
51	6594906.65	4654673.42	107	6594970.73	4654586.75
52	6594900.52	4654673.92	108	6594975.31	4654587.90
53	6594854.21	4654682.35	109	6594976.40	4654587.56
54	6594849.18	4654677.43	110	6594978.96	4654585.79
55	6594851.20	4654675.63	111	6594982.98	4654580.46
56	6594855.21	4654672.97	112	6594985.44	4654578.28
			113	6594993.35	4654576.41
			114	6594995.72	4654575.73
			115	6594997.97	4654574.08

Zahvat Državne studije lokacije, nalazi se u katastarskoj opštini Pečurice i obuhvata:

- katastarske parcele broj 3575/3, 3575/4 i 3574/4 i djelove katastarskih parcela broj 3575/1 i 3575/5 (svojina u obimu prava 1/1 Crna Gora, raspolaganje u obimu prava 1/1 Vlada Crne Gore, opis ograničenja Morsko dobro),
- dio katastarske parcele 4088/2 - način korišćenja - Ulica, (svojina u obimu prava 1/1 Crna Gora, raspolaganje u obimu prava 1/1 Opština Bar, opis vrste ograničenja Morsko dobro) i
- katastarske parcele broj 3222/1, 3223/1, 3223/4 i 3223/5 (svojina RUŽA VJETROVA RESORT BAR u obimu prava 1/1, opis vrste ograničenja Morsko dobro).

1.2. Planski period

Plan se radi za period do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

1.3. Obrazloženje za izradu planskog dokumenta

Cilj izrade Plana je da obezbijedi kvalitetno urbanističko arhitektonsko rješenje za planirane objekte sa funkcionalnim sadržajima, kao i kvalitetno oblikovno rješenje koje podrazumijeva raspored masa i programa u odnosu na postojeće izgrađene strukture na lokaciji.

Inicijativu za izradu Plana, Ministarstvu održivog razvoja i turizma podnijela je "Ruža Vjetrova" Resort d.o.o. Bar, kako bi došli do najboljeg rješenja za završetak projekta i realizaciju preostalih kapaciteta.

Važeći planski dokument ***ne ostavlja mogućnost za realizaciju potrebne disperzije i distribuciju sadržaja, već ih koncentriše u jednu monolitnu predimenzionisanu strukturu.*** Stoga je kroz ove izmjene i dopune potrebno na adekvatan način maksimalno valorizovati potencijale navedene lokacije, što je jedan od uslova za unapređenje saradnje sa renomiranim operaterom "TUI". U tom smislu planirana je izgradnja turističkih objekata (T1), a koji bi sadržao centralni objekat, vile i kvalitativne sadržaje u rang 4-5 zvjezdica.

1.4. Zakonski osnov

Pravni osnov za izradu i donošenje Plana sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Shodno istom, Vlada Crne Gore donijela je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - Turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar ("Službeni list Crne Gore", br. 081/18 od 20.12.2018.) i Odluku o izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - Turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar ("Službeni list Crne Gore", br. 006/19 od 30.01.2019.).

Plan se radi u skladu sa Programskim zadatkom koji je sastavni dio Odluke i Ugovorom o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar, zaključenog između:

- Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, koju zastupa ministar Pavle Radulović, kao Naručioca, i
- Tamare Vučević dipl. ing, arh., rukovodioca radnog tima, u ime radnog tima, kao Izvršioca,

a na osnovu Odluke Vlade Crne Gore, o određivanju rukovodioca izrade izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - Turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu izmjena i dopuna Državne studije lokacije, broj 07-5791 od 06.12.2018. godine ("Službeni list Crne Gore", br. 081/18 od 20.12.2018.).

U cilju upoznavanja zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade **Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, opština Bar**, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja, Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu člana 27 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), organizovalo je prethodno učešće javnosti u periodu od 05.06.- 05.07.2019.godine.

U Izvještaju o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i Izvještaju o mišljenjima i predlozima lokalne samouprave i organa za tehničke uslove, konstatovano je da na objavljeni Koncept nije bilo primjedbi i sugestija.

1.5. Izvod iz Programskog zadatka

METODOLOŠKI PRISTUP

U postupku izrade Plana treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPN OP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- sagledavanje mogućnosti i realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na iskazani cilj izrade Izmjena i dopuna Plana.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog pristupa, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

2. ANALITIČKI DIO

Područje obuhvaćeno granicama Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetрова nalazi se u južnom dijelu opštine Bar, u naselju Pečurice, Mjesna zajednica Pečurice „Mrkojevići“, između mora i turističkog naselja obuhvaćenog DUP-om „Veliki pijesak.“

2.1. Prirodno - geografske odlike

2.1.1. Morfološke karakteristike

Plansko područje obuhvata dio Rta i uvale Meret, niže djelove istoimenog uzvišenja. Najviša tačka u obuhvatu je u jugoistočnom dijelu, i iznosi cca29mnm, odakle teren pada u pravcu sjevera i zapada prema moru.

Nagib terena je oko 17%, što plansko područje svrstava u morfološki povoljna za izgradnju.

Osunčanost planskog područja je najpovoljnija u sjevernom i južnom dijelu, koji su okrenuti ka istoku i jugu. U većem dijelu terena preovlađuje manje povoljnija sjeverna ekspozicija, koja je ublažena malim nagibom padine.

Zona turističkog kompleksa je većim dijelom sjeverne orijentacije, zaklonjena od udara ovdje najizrazitijih južnih vjetrova, što je uticalo na izgradnju turističkih kapaciteta. Prirodna zaštićenost doprinela je razvoju bujne vegetacije, za razliku od djelova koji su otvoreni prema jugu i stoga uglavnom ogoljeli.

Ka kontinentu od planskog područja na manje strmim terenima formirana su naselja, dok su iznad naselja strme padine planinskog zaleđa sa najvišim vrhom Rumije na 1595 mnm.

Ovakva konfiguracija terena u široj zoni, utiče na miješanje kontinentalnih i maritimnih uticaja, a vremenske prilike su znatno različite na pojedinim terenima iznad mora, zavisno od nadmorske visine.

U konfiguraciji dijela morske obale u kojoj se nalazi prostor zahvata plana, veći dio pripada kamenitim obalama, koje su krajnji djelovi antiklinalnih masa koje zalaze u Jadransko more, koje nijesu nepogodne za sunčanje i kupanje. Niz manjih rtova i uvala između njih predstavljaju obalu karakterističnu za ovaj dio Crnogorskog primorja i Jadrana. Od uvala kao najpovoljnije su Veliki i Mali Pijesak i Masline, ali i pod Crnjaku, pod Klačinu, pod Meret i Meret, Paljuška i Hladna uvala.

Južno od Volujice nalazi se čitav niz manjih rtova i uvala. Svaka od uvala predstavlja i zonu ulivanja povremenih kratkih vodenih tokova koji se spuštaju ka moru. Duž obale javljaju se raznovrsni oblici pribrežnog reljefa, nastali radom morskih talasa – talasne podkapine, koje se radom talasa pretvaraju u klifove. Svojim oblicima, veličinom, sastavom, strukturom slojeva, bojom stijene, daju ovim predjelima posebnu estetsku vrednost, i ako bi se učinili pristupačnim, bili bi izuzetni vidikovci. Sa klifovima se naizmjenično smjenjuju pribrežne terase nastale radom talasa u otpornim stijenama i obično pokrivene pijeskom i šljunkom. Plaže u kontaktu planskog područja su slične ostalim na crnogorskom primorju: po sastavu i tipu

pjeskovite, šljunkovite i kamenite, dok je obala u cjelini različitog oblika i pristupačnosti, što je uslovljeno vrstom stijena, tektonikom terena, radom rječne erozije i morske abrazije. Pjeskovite i šljunkovite plaže sačinjavaju kvarcni pijesak i šljunak, u čiji sastav ulaze još i glinovite čestice i sastojci eruptivnih stijena (gabro, serpentin, peridotit, dijabaz i druge).

2.1.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike

Po geološkom sastavu teren Barskog područja izgrađuju sedimenti jure, krede, paleogena i kvartara. Sedimentne stijene predstavljaju krečnjaci, dolomiti, fliševi i flišoidne stijene, konglomerati, breče te nevezani kvartarni sedimenti.

Plansko područje pripada široj zoni Lisinja i Konisera izgrađenoj većim dijelom od slojevitih i bankovitih krečnjaka i dolomita, ali i od slojevitih i pločastih krečnjaka i rožnaca, zatim od laporovitih i brečastih krečnjaka, kao i od pločastih krečnjaka, tufita i bantonita.

Padine prema Zaljevu, Dobroj Vodi, Veljem Selu i Dabezićima izgrađene su i od deluvijalnih nanosa, a mjestimično i od magmatskih spilita (Osojnica, Podi) i flišnih sedimenata (Dabezići, Dobra Voda, Veliki Mikulići).

Sedimenti fliša donjetrijaske, srednetrijaske, paleocensko–eocenske i gornjeeocenske starosti predstavljeni su glincima, laporcima, pješčarima, konglomeratima i prelaznim varijetetima ovih litoloških članova; vulkanske stijene srednetrijaske starosti predstavljene dacitima, andezitima i spilitima; aluvijalne, proluvijalne i deluvijalne gline koje su češće izmiješane sa sitnom drobinom heterogenog sastava.

Vodonepropusnost je uslovljena preovlađujućim učešćem glina kod kvartarnih sedimenata i glinovito–laporovite komponente kod flišnih sedimenata; na kontaktu fliša i krečnjaka pojavljuju se sva značajnija karstna vrela; flišna serija koja počinje od Šušnja na zapadu odakle se provlači sjevernim i istočnim obodom Barskog polja prema Dobroj vodi i Pečuricama.

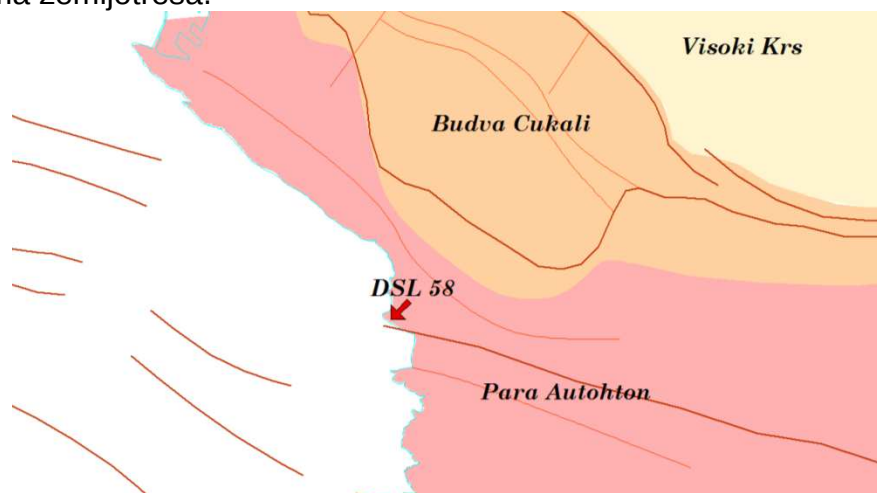
Krečnjačke, deluvijalne i proluvijalne breče nalaze se na padinama, ispod karbonatnih stijena, duž podnožja Sozine i Rumije – Lisinja. Obično su odložene preko fliševa ili porfirita, po kojima su često, transportovane u niže predjele. Na području Dobre vode, breče nastale iz trijasnih stijena Lisinja, nalaze se u kontaktu sa gornje krednim karbonatnim stijenama u produžetku grebena Volujice. Transportovane preko eocenskog fliša u niže predjele, po sastavu su pretežno karbonatne breče vezane takođe karbonatnim i mjestimično glinenim vezivom, zbog čega se, pored breča pojavljuju i breče sa drobinom. Po krupnoći zrna su vrlo heterogene, od blokova do sitne drobine.

Fizičko–mehaničke osobine ovih stijena su vrlo različite, a u većini su bliske čvrstim stijenama. Često su ispucale i izlomljene, posebno u perifernim djelovima, što je posledica uglavnom gravitacionih pokretanja niz padinu. U prosjeku su dobre nosivosti, a stabilnost terena i njegove seizmičke karakteristike zavise, osim od same breče, i od nagiba terena, sastava padine i drugih prije svega hidrogeoloških prilika. Poroznost je intergranularna i pukotinska, a vodopropusnost dobra.

2.1.3. Seizmičnost područja

Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljeni su podaci i smjernice od strane Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore.

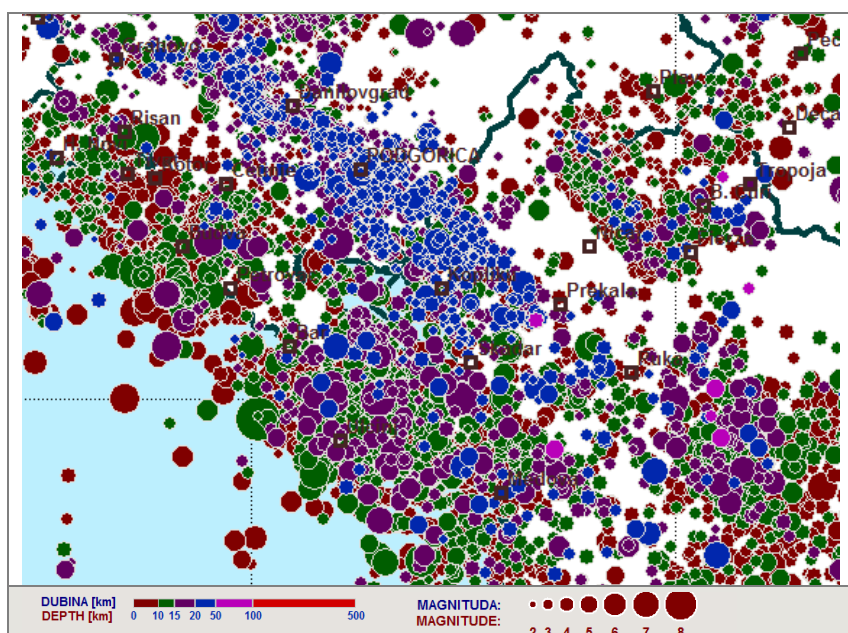
Područje obuhvata planirane Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta” – Ruža vjetrova, pripada ograničenom prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa.



Slika 1. Pozicija Državne studije lokacije 58 prema prisutnim tektonskim jedinicama i aktivnim regionalnim i lokalnim rasjedima ((mapirani u projektu „3-D Monitoring of Active tectonic Structures of The Peri-Adriatic Region”, izvor za Crnu Goru B. Glavatović).

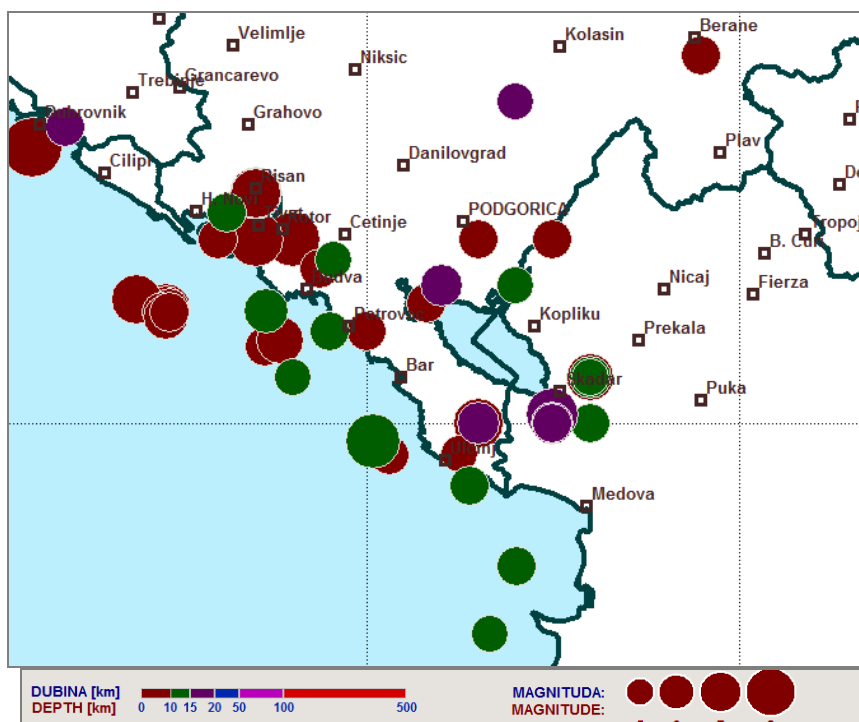
Seizmičnost područja posljedica je pokreta u tektonskim jedinicama prisutnim na širem području Ulcinja, južnog Jadrana i središnje Crne Gore. Neposredna lokacija Državne studije lokacije, pripada tektonskoj jedinici ParaAutohton. Geotektonska jedinica Paraautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva –Cukali. Zona Budva-Cukali navučena je preko Paraautohtona duž reversne dislokacije, dok je tektonska jedinica Visoki krš navučena preko tektonske jedinice zona Budva-Cukali. Trasa ovog navlačenja ima dinarski pravac pružanja, sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Na Slici 1 prikazan je položaj tektonskih jedinica i glavni- regionalni rasjedi mapirani na ovom području.

Na seizmičku opasnost predmetnog područja najznačajnije utiču lokalna seizmogeni žarišta – vezana za aktivnost složene rasjedne strukture koja se pruža paralelno jadranskoj obali na oko 10-ak kilometara u moru. Istim pravcem pružaju se i rasjedne strukture na kopnu duž kojih se dekompenzuje stanje pritiska prisutno usled navlačenja tektonskih jedinica. Istovremeno, seizmogeni aktivnost okolnih žarišta značajno može uticati na predmetnu lokaciju: pretpostavljeni duboki rasjed koji se iz Albanije proteže preko Skadarskog jezera i Podgoričko-Danilovgradskom dolinom, kao i regionalni proces navlačenja (Kučka navlaka) definišu seizmogenu zonu koja se odlikuje se relativno dubokim zemljotresima (u odnosu na ostali dio Crne Gore) sa prosječnom dubinom zemljotresa od više od 20 km (Slika 2).



Slika 2. Karta epicentara zemljotresa u središnjoj Crnoj Gori i okruženju lokacije DSL 58 - u periodu 1944.-2016. godine. Veličina simbola na karti indicira jačinu zemljotresa, dok boja simbola označava dubinu žarišta

Najznačajne susjedne seizmogene zone su: aktivno žarište na području Skadra u Albaniji, područje oko Drača i Medovskog zaliva, a zatim seizmički aktivni pojas koji prati pravac pružanja Albanida (Slika 3).



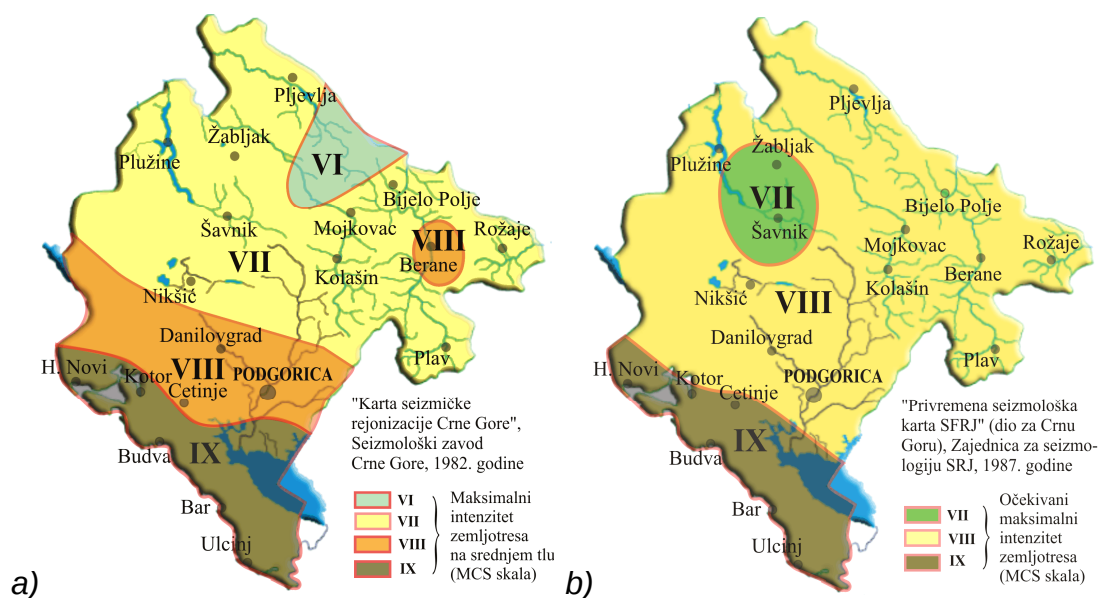
Slika 3. Karta dogođenih snažnijih zemljotresi ($M > 5$) u periodu 1944-2016. Obuhvat karte odgovara širem okruženju koje može biti od uticaja na seizmičku opasnost na području DSL 66 u slučaju jakog potresa.

Seizmički hazard

Analizom seizmičkog hazarda se na osnovu prepoznatih izvora seizmičnosti i učestalosti ponavljanja zemljotresa određene magnitude, nastoji dati dugoročna prognoza tj. vjerovatnoća pojavljivanja zemljotresa.

U Crnoj Gori je kartiranje seizmičkog hazarda, izraženo različitim parametrima koji definišu samo dejstvo zemljotresa i to za različite povratne periode vremene (ili datu vjerovatnoću pojavljivanja u nekom vremenu) izvršeno tokom prethodnih decenija u nekoliko navrata.

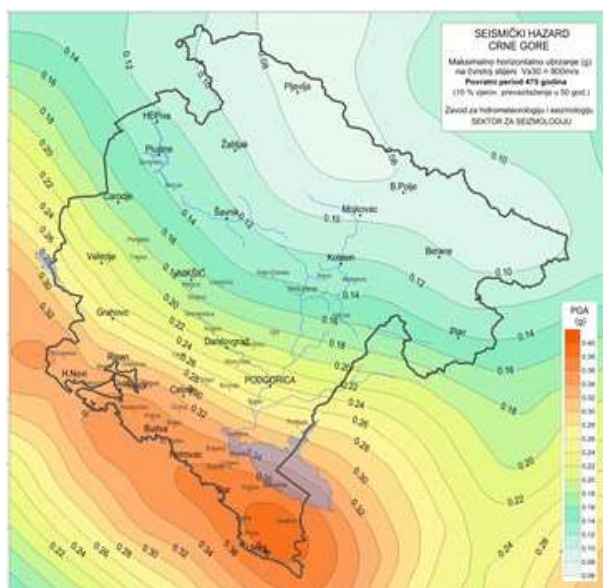
- Prema *Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore* (na Slici 4 date su karte mogućeg intenziteta zemljotresa i to za povratne periode od 200 i 500 godina), gradsko područje Bara i okoline je obuhvaćeno 9^o MCS skale. Ovo znači da maksimalno očekivano zemljotresno dejstvo na osnovnom tlu može prouzokovati efekte opisane devetim stepenom makroseizmičke skale intenziteta. Lokalno uvećanje uticaja nastalo usled građe i sastava lokalnog terena, kako je to već opisano definisano je mikroseizmičkim zoniranjem.



Slika 4. Karte Seizmička rejonizacija CrneGore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina

Na osnovu svih dosadašnjih istraživanja hazarda, za potrebe definisanja parametara za projektovanje zgrada u seizmičkim uslovima, izrađena je karta seizmičkog hazarda Crne Gore (sadržana u dokumentu Nacionalnog aneksa za Eurokod 8: *Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija – Dio1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade, MEST EN 1998-1: 2015, Institut za standardizaciju Crne Gore, 2015*) koja je služi kao osnova za definisanje seizmičkog dejstva u proračunu konstrukcija primjenom pomenute tehničke norme. U odnosu na projektne zahtjeve Eurocoda 8 (Projektovanje seizmički otpornih zgrada), maksimalno očekivano

horizontalno ubrzanje na čvrstom tlu za povratni period od 475 godina, za područje Bara iznosi 0.37 g.



Slika 5: Seizmički hazard za DSL58: Očekivano max horizontalno ubrzanje izraženo u djelovima g.- za povratne periode od 475godina izračunato za tlo koje prema Eurokodu 8 kategorisano klasom A.

2.1.4. Klimatske karakteristike

Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljeni su podaci i smjernice od strane Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore.

Područje Bara, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C a manja od 18°C . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C .

Vjetar

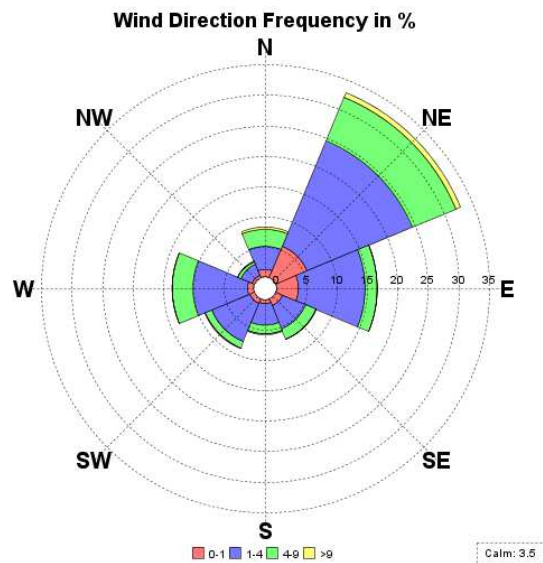
Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazдушnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.

Na osnovu obrade podataka o brzini i pravcu vjetra za period 1981-2010.godine sa meteorološke stanice u Baru dobijena je klimatološka ruža vjetrova.

Na osnovu klimatološke ruže vjetrova za Bar može se zaključiti da najveću čestinu imaju vjetrovi iz pravca sjeveroistok (NE) 33%.

Detaljni prikaz pojave određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzine dat je u tabeli.

Interval	Sum	Calm	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW
0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
0-1	15	0	1	6	4	1	1	1	1	1
1-4	59	0	4	19	11	4	3	7	9	2
4-9	21	0	3	8	2	2	2	1	3	1
>9	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Sum	100	3	8	33	17	7	6	9	14	3



Klimatološka ruža vjetrova

Temperatura vazduha

Godišnji hod srednje temperature vazduha, za područje Bara, karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od $8,8^{\circ}\text{C}$ i najvišom u julu od $24,5^{\circ}\text{C}$, odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od $16,1^{\circ}\text{C}$ (tabele u PRILOGU).

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010.godine, se kreće od 13°C u januaru do $29,1^{\circ}\text{C}$ u julu i avgustu.

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od $37,7^{\circ}\text{C}$ je izmjerena 26. jula 1987. godine (posmatra se raspoloživi niz mjerenja).

Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010.godine se kreće od 5°C u januaru i februaru do $19,7^{\circ}\text{C}$ u avgustu.

Apsolutno minimalna temperatura od $-7,2^{\circ}\text{C}$ izmjerena je 23. januara 1963. godine (posmatra se raspoloživi niz mjerenja).

Relativna vlažnost vazduha

Relativna vlažnost vazduha, označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 62% u julu do 72% u oktobru. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68%.

Količina padavina

Režim padavina na području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (decembar $169,6 \text{ lit/m}^2$) i minimumom u julu $29,9 \text{ lit/m}^2$.

Prosječna godišnja količina padavina iznosi $1312,7 \text{ lit/m}^2$. Prosječan broj dana sa padavinama na godišnjem nivou je 113 dana. Najmanje dana sa padavinama ima u julu, prosječno 4 a najviše u decembru, prosječno 14.

Broj sati sijanja sunca (osunčavanje)

Na području Bara, prosječno godišnje ima 2570 sati sijanja sunca. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, prosječno 111, kada je i obdanica najkraća, a najviše u julu 352.

Oblačnost

Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Bara je 4 desetine pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6 desetina, a najmanja u julu i avgustu 2 desetine.

Podaci prikazani u tabelama su izmjereni i osmotreni na meteorološkoj stanici u Baru i odnose se na 30-togodišnji klimatski period (1981-2010.).

Temperature vazduha

Srednja temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
8.8	8.8	10.9	14.1	18.6	22.2	24.5	24.3	20.9	17.3	13.1	9.9	16.1

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec
21.2	24.0	25.6	30.1	31.7	36.6	37.7	37.0	33.5	32.3	28.4	21.4

Srednja maksimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
13.0	13.1	15.3	18.5	23.0	26.5	29.1	29.1	26.0	22.3	17.7	13.9	20.6

Apsolutno minimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec
-3.9	-5.3	-4.2	1.5	5.4	10.4	13.2	14.2	9.9	3.7	0.2	-4.0

Srednja minimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
5.0	5.0	7.1	9.8	13.8	17.4	19.6	19.7	16.6	13.4	9.4	6.4	11.9

Prosječna relativna vlažnost vazduha u %

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
68	66	69	71	70	67	62	65	68	72	71	69	68

Količina padavina

Prosječna količina padavina u lit/m²

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
126.2	132.5	119.5	115.0	69.1	58.3	29.9	47.1	127.7	154.7	162.9	169.6	1312.7

Prosječna broj dana sa padavinama ≥0.1mm

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
12	11	11	11	8	7	4	5	8	11	12	14	113

Prosječan broj sati sijanja sunca

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
130	137	177	202	269	306	352	322	246	189	129	111	2570

Prosječna oblačnost u desetinama pokrivenosti neba oblacima

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
5	5	5	5	4	3	2	2	3	5	5	6	4

Maksimalna visina sniježnog pokrivača

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec
9	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Prosječna horizontalna vidljivost u km

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
19	19	18	18	19	20	20	19	20	19	18	18	19

Prosječni vazdušni pritisak u mb

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
1018	1017	1015	1014	1014	1014	1013	1013	1015	1017	1017	1017	1015

Srednja temperatura mora u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
12.1	11.9	13.2	15.6	19.5	22.7	23.7	24.1	22.7	20.1	16.7	13.8	18.0

Temperatura zemljišta po različitim dubinama

Srednja temperatura zemljišta na dubini 2cm u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
6.9	7.9	11.4	16.2	22.4	27.5	30.7	29.1	23.4	17.6	11.8	8.2	17.7

Srednja temperatura zemljišta na dubini 5cm u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
7.0	7.9	11.5	16.1	22.1	26.8	30.0	28.8	23.1	17.5	12.0	8.2	17.6

Srednja temperatura zemljišta na dubini 10cm u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
7.1	7.9	11.3	15.8	21.6	26.0	29.1	28.2	23.2	17.6	12.3	8.5	17.4

Srednja temperatura zemljišta na dubini 20cm u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
7.4	7.9	11.0	15.3	20.7	25.0	27.8	27.5	22.9	17.8	12.6	8.9	17.1

Srednja temperatura zemljišta na dubini 30cm u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
7.8	8.2	11.0	15.1	20.0	24.0	26.8	26.8	22.8	18.1	13.2	9.4	16.9

Srednja temperatura zemljišta na dubini 50cm u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
8.4	8.5	10.7	14.3	18.6	22.5	25.3	25.7	22.6	18.4	13.8	10.3	16.6

2.2. Analiza postojećih fizičkih struktura

2.2.1. Fizičke strukture

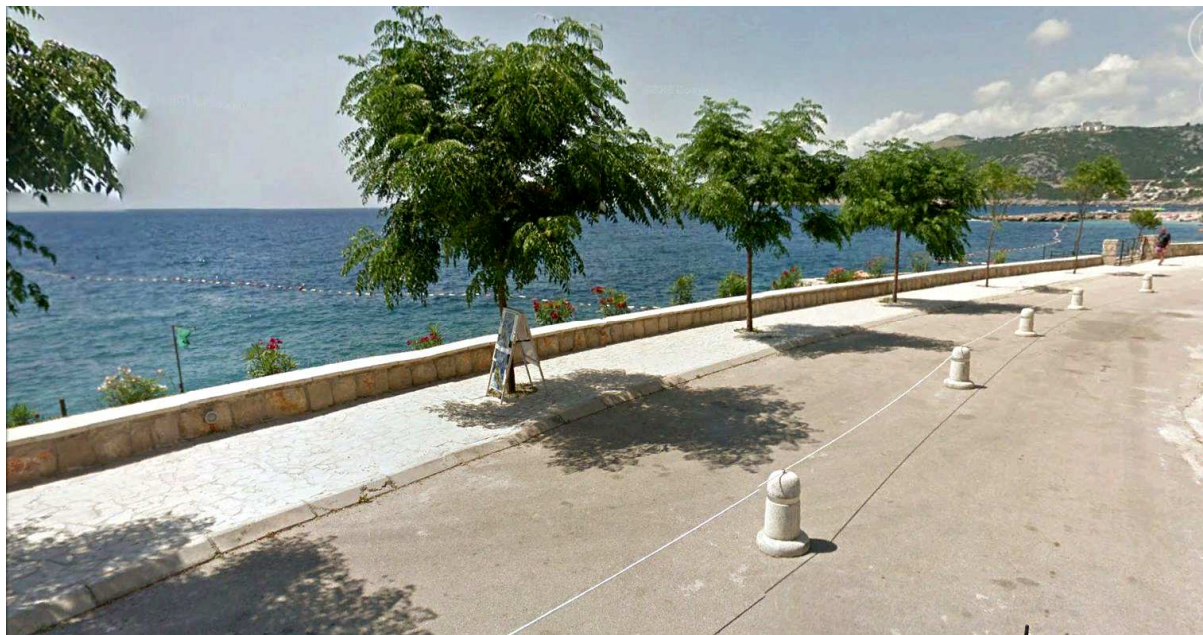
Turistički kompleks Ruža vjetrova nalazi se u blizini naselja u zaleđu plaže Veliki pijesak, u Opštini Bar. Lokaciji se pristupa lokalnom saobraćajnicom sa Jadranske magistrale (dionica Bar - Ulcinj).

U zahvatu plana na sjevernoj i južnoj strani, nalazi se uređeno kupalište a na jugozapadnoj stjenovita obala.

Postojeći turistički kompleks čine: Osnovni objekat Hotela sa restoranom i smještajnim jedinicama sa ukupno 30 ležaja i sedam depandansa u kojima ima ukupno 188 ležaja. Recepcija se nalazi na sjevernom ulazu u kompleks u samostalnom prizemnom objektu.



Glavni kolski pristup lokaciji je na istočnoj strani na kojoj su izvedeni parkinzi.

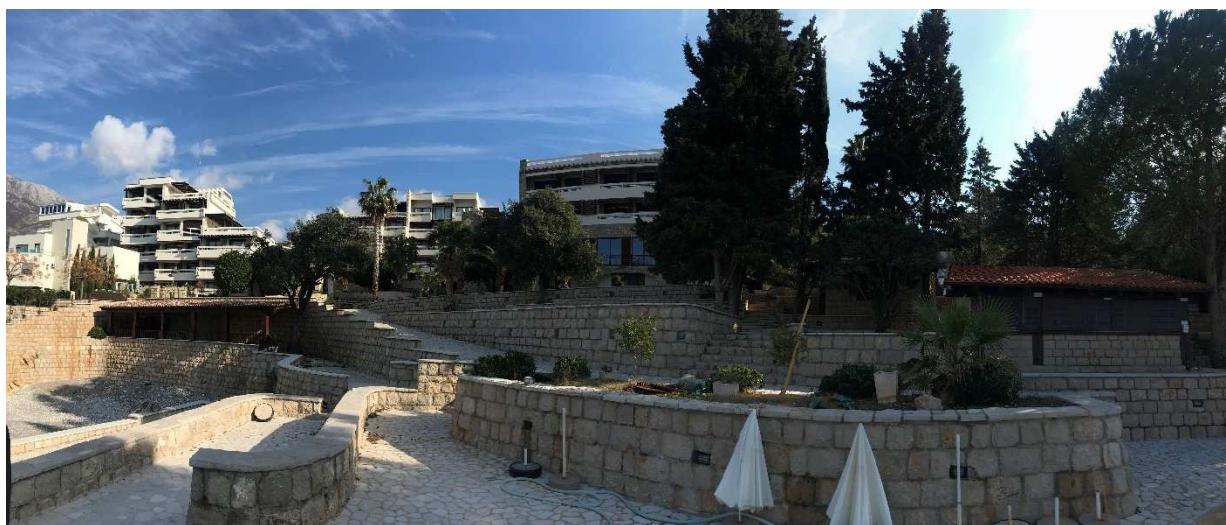


Saobraćajnica uz uređeno kupalište na na sjevernoj strani zahvata Plana.



U okviru zone na kojoj su izvedeni objekti, lokacija je uređena, izvedene su staze i stepeništa za pristup svim objektima, formirane su terase koje prate prirodni teren sa uređenim zelenim površinama.



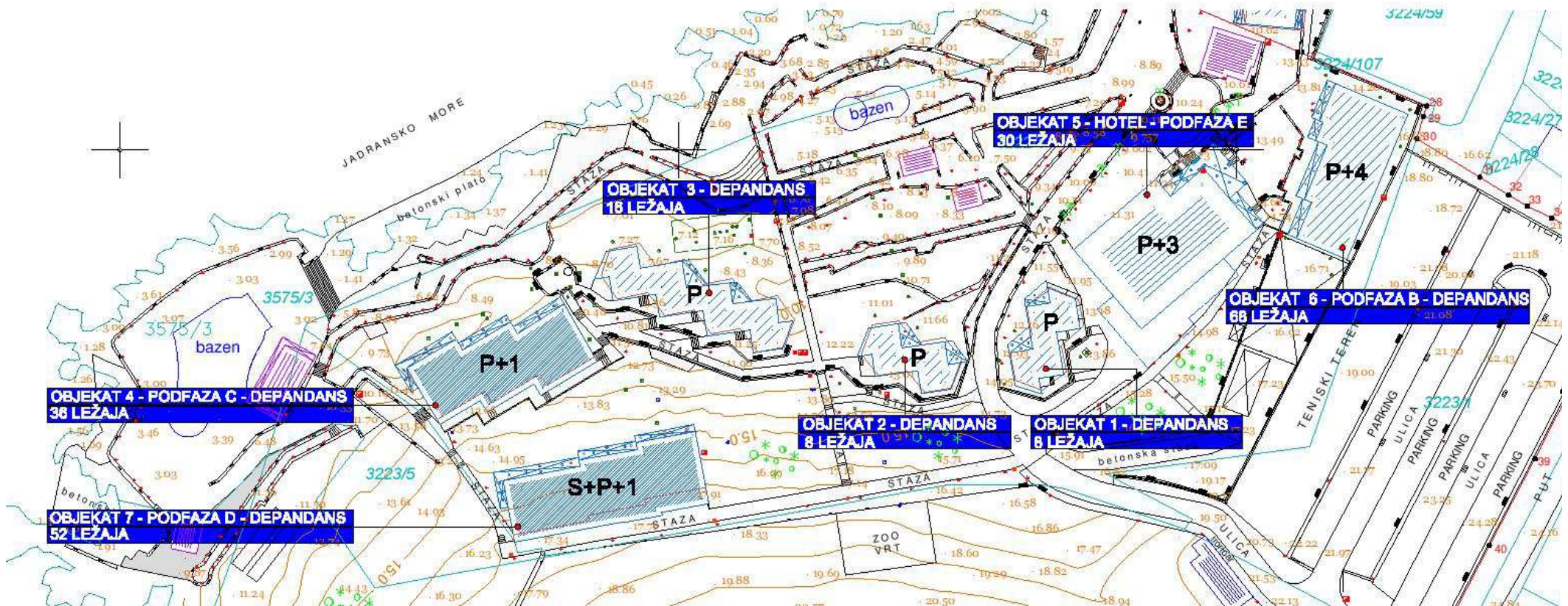


Uz obalu su izvedeni platoi, popločani kamenom, dva bazena i plažni barovi, amfiteatar, teren za boćanje, teniski tereni....



Veći dio lokacije predstavlja neizgrađena površina obrasla makijom.

Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja



Prikaz postojećih objekata

	Broj objekta	Površina pod objektom	Bruto građevinska površina	Spratnost	Broj ležaja	BGP/ležaju	Namjena objekta
UP1	Hotel /novoplanirani/	/	/	/	/	/	/
	1 /postojeći/	143,52	143,52	P	8	18	Depandans
	2 /postojeći/	135,95	135,95	P	8	17	Depandans
	3 /postojeći/	276,37	276,37	P	16	17	Depandans
	4 – podfaza C /postojeći/	376,96	753,92	P+1	36	21	Depandans
	5 – podfaza E /postojeći/	477,86	1.224,57	P+3	30	41	Hotel
	6 – podfaza B /postojeći/	381,22	1.471,05	P+4	68	22	Depandans
	7 – podfaza D /postojeći/	418,71	1.256,13	S+P+1	52	17	Depandans
	Recepcija /postojeći/	71,00	71,00	P	/		Recepcija
	UKUPNO	2.281,59	5.332,51		218		

Tabelarni prikaz postojećeg stanja

2.3. Analiza područja koja su zaštićena

Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljen je akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim je navedeno: "u obuhvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58-turistički kompleks Ponta - Ruža vjetrova", opština Bar, **nema kulturnih dobara i dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima.**"

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Ministarstva kulture Crne Gore izradila je Studiju zaštite kulturnih dobara za potrebe Izmjena i dopuna državne studije lokacije "Dio sektora 58-turistički kompleks Ponta - Ruža vjetrova", opština Bar u februaru 2019. godine u kojoj je u poglavlju **6. Mjere zaštite** navedeno da **na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode ni spomenika kulture** pa se mjere zaštite koje je potrebno propisati za predmetni obuhvat odnose na potrebu poštovanja odredbi Zakona za zaštitu kulturnih dobara.

2.4. Analiza postojeće planske dokumentacije

2.4.1. Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore

Obrađivač: Konzorcijum

Republički zavod za urbanizam i projektovanje ad Podgorica

Horwath i Horwath Consulting doo - Zagreb

MonteCEP dsd - Kotor

Prostornim planom posebne namjene za obalno područje za zonu zahvata Plana predviđene su sljedeće namjene površina:

- površine za turizam;
- stjenovita obala/krš i
- kupališta.

U okviru režima korišćenja prostora data je linija odmaka – 1 – odmak se ne može primijeniti.

Površina za turizam je definisana oznakom turističke zone T1 i oznakom D3 kao indikatorom planiranja za turističke zone.

U poglavlju 8.2. Model rasta smještajnih kapaciteta za Opštinu Bar je kao ključna investicija – resursna i planska osnova za model rasta, navedena Državna studija lokacije "dio sektora 58 turistički kompleks Ponta Ruža vjetрова".

U poglavlju 8.5. Uticaj modela rasta na prostor, date su između ostalog, sljedeće pretpostavke poželjne strukture novih ležaja u turističkim naseljima i hotelima:

Predloženi turistički rast potrebno je dovesti u vezu sa ograničenjima objektivnog raspoloživog priobalnog prostora i uključiti načela održivog razvoja i osjetljivosti prostora.

Ono što model rasta turističkih kapaciteta (kao ključne privredne grane planiranog područja) predlaže je rast od 94.968 ležaja u hotelima i turističkim naseljima (uključujući mixed use resorta) uz smanjenje kapaciteta privatnog smještaja do 2030.god. za 13,5% (odnosno nešto više od 15.000 ležaja) primjenom posebnih politika koje su date u Planu.

Na osnovu tržišnih mogućnosti (pa čak i današnje strukture projekata u toku), može se pretpostaviti sljedeća poželjna (i još uvijek moguća) struktura novih ležaja u turističkim naseljima i hotelima:

- 25% u najvišoj/luksuznoj/high-end kategoriji, što iznosi oko 16.000 ležajeva po gustini od tipično 40 ležajeva po ha;
- 75% u kategoriji 4/5* što iznosi oko 79.000 ležajeva po gustini od tipično 65 kreveta po ha.

U poglavlju 8.7. Indikatori za planiranje turističkih zona, podnaslov Vršni kapaciteti turističkih zona, navedeno je, između ostalog: „Vršni kapaciteti turističkih zona određeni su maksimalnim brojem kreveta u odnosu na obuhvat zona. Vodeći računa o načelima izabranog razvojnog scenarija u smislu vrlo visokog kvaliteta novih kapaciteta, primijenjeni su najviši standardi razvoja u današnjoj praksi turističkog planiranja pri kojima se gustina kreveta/ha kreće između 50 do 100 kreveta/ha. Kako u obalnom području Crne Gore ima zona sa naslijeđenim strukturama u prostoru (u funkciji ili ne), za njih je data veća gustina s obzirom da ovo načelno otežava njihovu tržišnu atraktivnost, pa je stoga potencijalnim investitorima kroz veće kapacitete nužno omogućiti veći povrat.“

U poglavlju 8.7.1 Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona (T1, T2, T3) date su sljedeće smjernice:

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službeno kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%.

Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

U poglavlju 8.7.3 Indikatori planiranja za turističke zone dati su sljedeći uslovi:

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

U tu grupu svrstavaju se turističke zone bez posebne zaštite (prirodne ili kulturne), **postojeće izgrađene i planski nedovršene turističke zone**, kao i druge zone koje se prenamjenju u turističku namjenu (kamenolomi, napuštena industrija, posebna namjena, eksploatacijska polja i sl.), a izgrađeni su više od 20% površine i iskorišćene su površine zahvata većeg od 20% (eksploatacijska polja).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih zona, kao i u provjeri

postojećih planiranih lokacija, nužno je da se uradi stručna podloga vrednovanja prostora (terena, kulturne i prirodne vrijednosti i mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba da se primijeni u daljem radu na donošenju detaljnih planova za pojedine lokacije.

Za zone izgrađenih turističkih predjela predlažu se sljedeći kriterijumi a koji se odnose na urbanističke parcele unutar još neizgrađenog dijela turističke zone:

PPNOP – turistička namjena (D3 – turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli)

Najveća dopuštena zauzetost		Iz	<35%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	Ii	<0,8
Najmanji udio prirodnih površina			< 40%

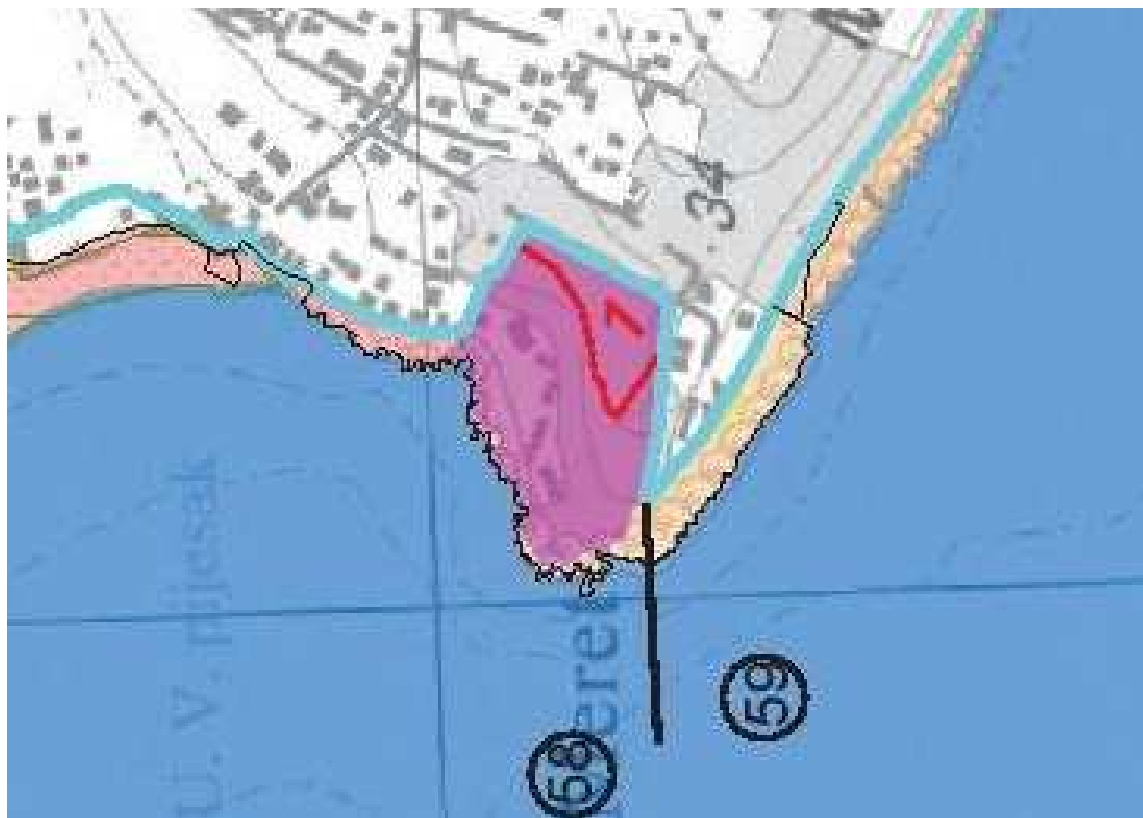
Kupališta

Kupalište, kao dio morskog dobra namijenjen za kupanje i sunčanje, može se organizovati na plažama, izgrađenim i drugim dijelovima obale. Kupalište je vidno obilježeno i posjeduje propisanu opremu i sadržaje.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

Stjenovita obala

Stjenovita obala uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju. Na pojedinim dijelovima ovakve obale, ukoliko to nije zabranjeno, moguće je uz minimalne intervencije formirati pristupne staze i kupališta za turističke komplekse.



Izvod iz grafičkog priloga "MD Katalog"

 Granica morskog dobra

 Sektor

Obalni odmak - 100m od obalne linije

 Izgrađena obala odmak - se ne može primijeniti

NAMJENA POVRŠINA

Obala

 Kupalište

 Stjenovita obala / krš

 Površine za turizam

Panoramske staze

Sve postojeće panoramske staze i izletničke tj. rekreativne, biciklističke, pješačke, planinarske i staze uz more ("lungo mare") za kretanje pješaka i biciklista koje su u funkciji prezentacije kulturnih i prirodnih vrijednosti i rekreacije zadržavaju na postojećom trasama.

Za Obalno područje je svakako najatraktivnija pješačko-planinarska staza u Crnoj Gori tzv. „**Primorska planinarska transverzala – PPT Orjen – Lovćen - Rumija**“ koja se sa svim svojim sporednim krakima zadržava na postojećim trasama.

Ukupna dužina Transverzale je 138 km i podijeljena je na 6 djelova: Orjen, Boka, Lovćen, Paštrovići, Crmnica i Rumija. Transverzali se može pristupiti sa sjevera (iz Cetinja i Skadarskog jezera) **i juga (blizu obale).**

Imajući u vidu karakter (otvorenog mora i Bokotorskog zaliva, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namjenu prostora u Obalnom području a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikro lokacije Crnogorskog primorja, **planiraju se intervencije na formiranju, uređenju i korišćenju staza uz more, tzv. "lungo mare".**

Staze uz more mogu se planirati na prostorima različitih namjena: javna kupališta, urbano izgrađena obala, djelovi obale prijemčivi pješačenju i biciklistima kao što su travnate površine i šume, obala Kotorsko - Risanskog zaliva (sa pontama, mandračima i pristaništima), naseljske strukture, turistički objekti i kompleksi, sportski objekti itd.

Formiranjem mreže ovakvog vida saobraćajne infrastrukture povećava se efikasnost i nivo usluge transportnog sistema, smanjenjem negativnih uticaja saobraćaja na ostale naseljske funkcije i životnu sredinu kroz povećanje bezbjednosti i obezbjeđenje optimalnih uslova za razvoj turizma i ostalih aktivnosti.

Osim postojećih staza, nove staze se mogu realizovati u profilu puta, ukoliko postoje prostorne mogućnosti ili na stabilizovanoj bankini (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti) ili kao nezavisne. Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih, "lungo mare" i sl. iznosi 1,8 m.

Uz "lungo mare", izletničke staze, pješačke, jahačke i biciklističke, potrebno je izgraditi odmorišta i vidikovce za predah posjetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sjedištima u čijoj izgradnji treba da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

2.4.2. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar

Obrađivač: JUGINUS doo, dio stranog društva JUGINUS MONT i IAUS

PUP-om Bara su, za zahvat predmetnog planskog dokumenta, predviđene sljedeće namjene površina:

- površine zaturizam;
- ostale prirodne površine
 - stjenovita obala/krš,
 - kupališta i
- površine naselja.

Na zemljištu sa namjenom planiranom kao površine za turizam mogu se graditi hoteli svih vrsta, hosteli, planinarski i lovački domovi, kampovi i odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije; luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta, kao i objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja. Urbanistički parametri, karakteristike i drugi opšti uslovi smještaja su dati u poglavlju IV SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA 4. OPŠTA PRAVILA SMJEŠTAJA TURISTIČKIH ZONA u Knjizi I PUP-a Opštine Bar.

Hoteli

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba, klasifikuju se kao mali hoteli. Hotel može imati depandans. Depandans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi. Grand hotel je hotel sa 100 i više soba u kategoriji 5 zvjezdica. Garni-hotel je objekat za pružanje usluge smještaja u skladu sa članom 6 ovog Pravilnika, koji pruža samo uslugu doručka. Apart-hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa najmanje 7 potpuno opremljenih i namještenih apartmana za turiste. Moraju imati recepciju i hol, apartmane sa potpuno namještenim prostorijama za dnevni boravak, ručavanje i spavanje, potpuno opremljenu i namještenu kuhinju i pristup kapacitetima za pranje veša. Može imati i restoran i depandans u kojem se pružaju usluge smještaja.

Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta, kao i objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja.

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

U tu grupu svrstavaju se turističke zone bez posebne zaštite (prirodne ili kulturne), postojeće izgrađene i planski nedovršene turističke zone, kao i druge zone koje se prenamjenjuju u turističku namjenu (kamenolomi, napuštena industrija, posebna

namjena, eksploatacijska polja i sl.), a izgrađeni su više od 20% površine i iskorišćene su površine zahvata većeg od 20% (eksploatacijska polja).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih zona, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, nužno je da se uradi stručna podloga vrednovanja prostora (terena, kulturnih i prirodnih vrijednosti i mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba da se primijeni u daljem radu na donošenju urbanističkih projekata za pojedine lokacije.

Za zone izgrađenih turističkih predjela predlažu se sljedeći kriterijumi, a koji se odnose na urbanističke parcele unutar još neizgrađenog dijela turističke zone:

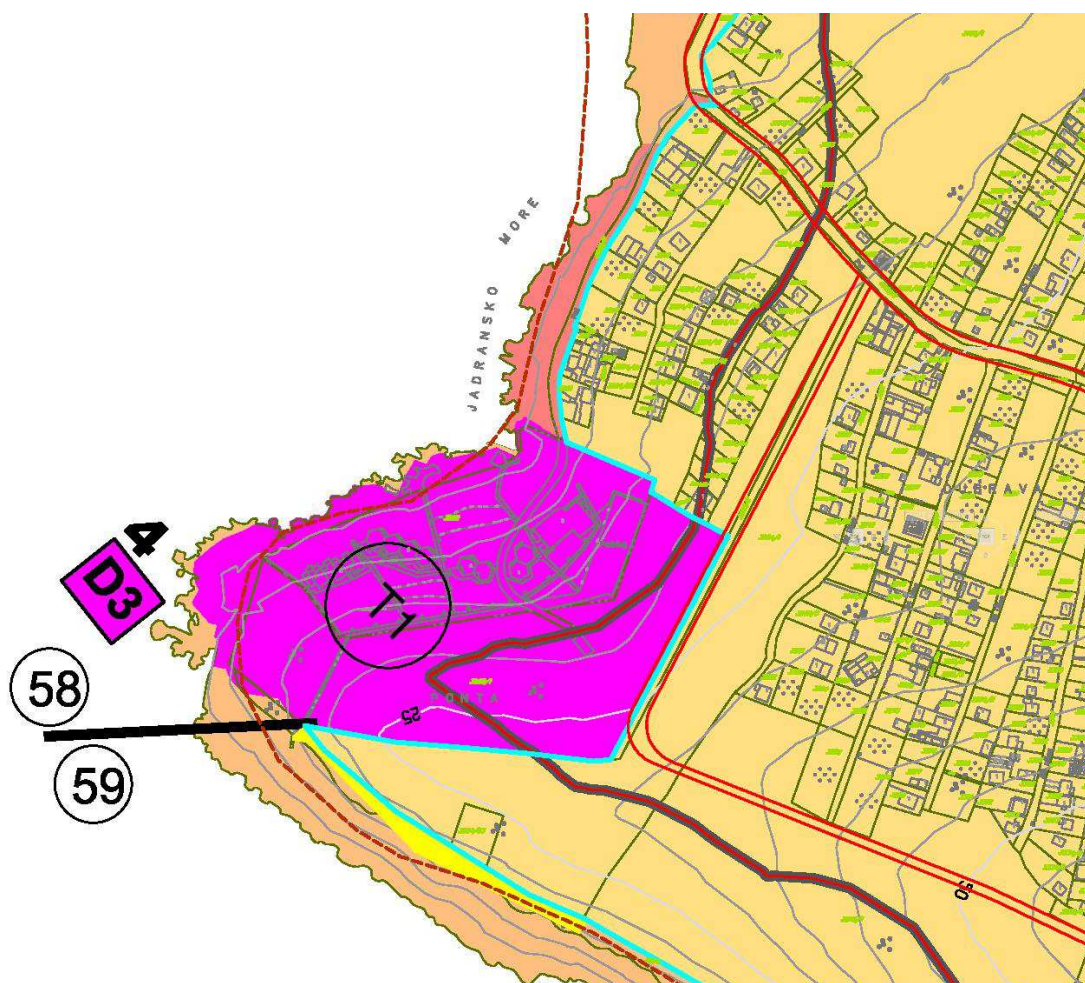
Najveća dopuštena zauzetost	T1 Iz < 35%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1 Ii < 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1 > 40%
Najveća dopuštena zauzetost	T2 Iz < 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2 Ii < 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2 > 50%

U poglavlju 4.2 Kapaciteti turističkih zona navedeno je sljedeće:

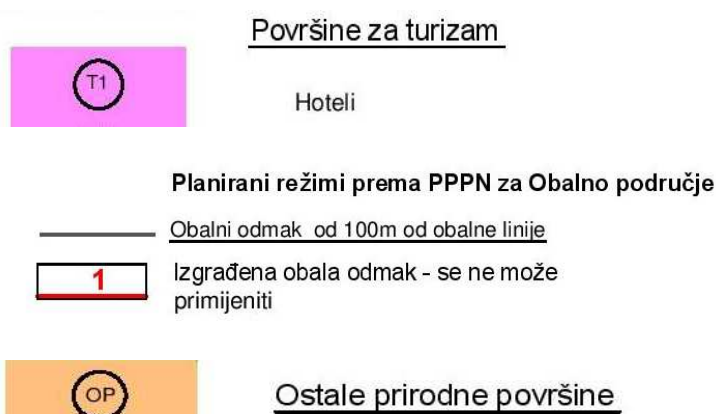
Vršni kapaciteti turističkih zona određeni su maksimalnim brojem kreveta u odnosu na obuhvat zona. **Pravila vezana uz gustinu kreveta po površini, zauzetost i izgrađenost primjenjuju se na nivou urbanističkih parcela unutar zona** koje je potrebno definisati planovima nižeg reda, a ne na čitave zone. U skladu sa navedenim, predviđeni su sljedeći kapaciteti po smještajnim jedinicama:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Zona T1 - U turističkim zonama T1, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70% od ukupne površine zone, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte, koji mogu biti vile ili turistički apartmani, je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude, npr. površine terasa, bazena i sl. **Turističku zonu T1 nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.**



Izvod iz grafičkog priloga "GUR Bar- Namjena površina"



Pješački koridori, odnosno pešačke ulice djelimično su оформljene u gradskom centru Bara, a planom je predviđeno njihovo proširenje prema sadržajima uz morsku obalu.

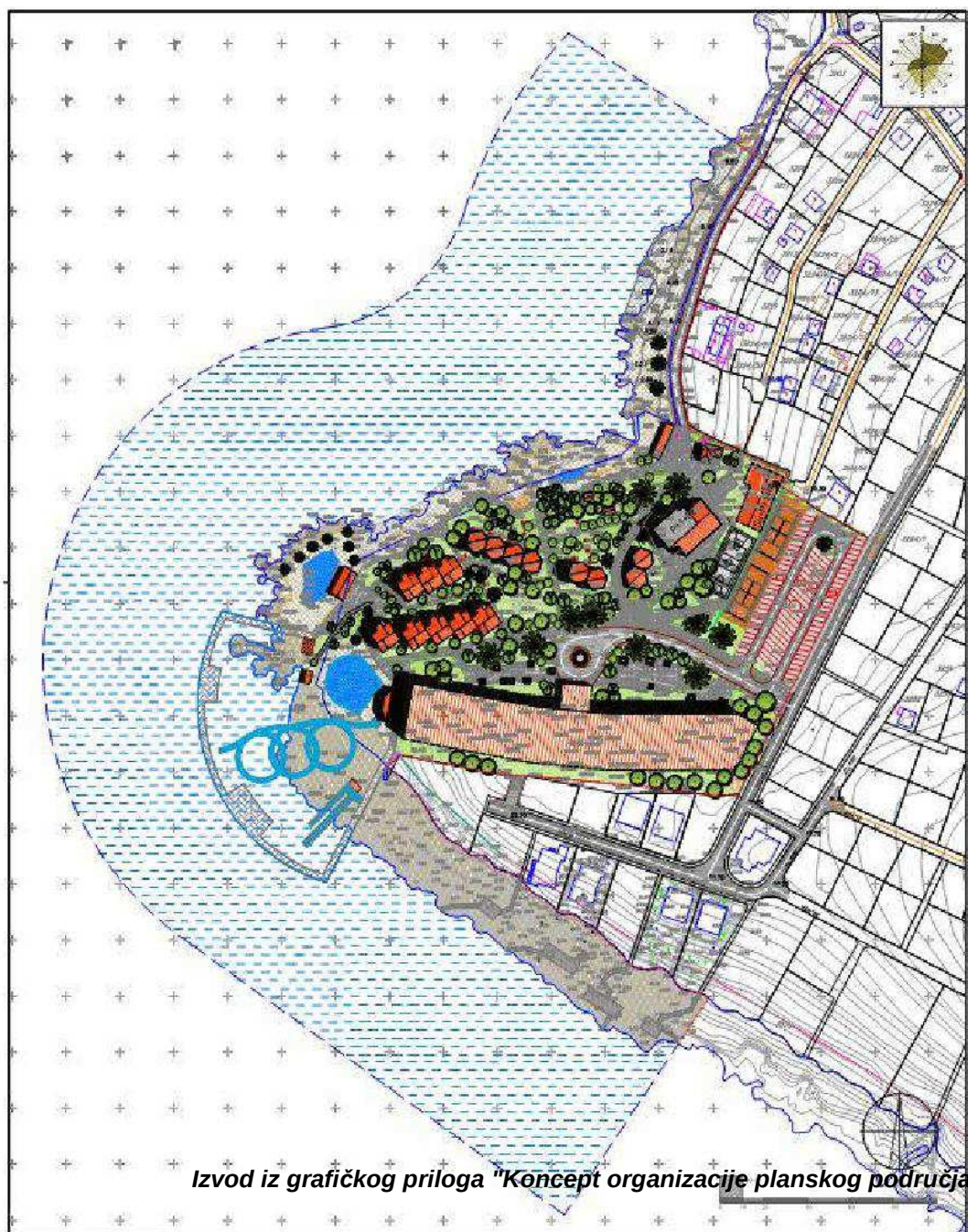
Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih, "lungo mare" i sl. iznosi 1,8 m. Na pojedinim mjestima je potrebno predvideti info terminale koji bi služili kao odmorišta.

2.4.3. Izvod iz Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 – Turistički kompleks Ponta - Ruža vjetrova

Obrađivač: PLANING doo Nikšić

Poglavlje 4. 2. Organizacija planskog područja

Na području planskog dokumenta organizacija namjena, sadržaja i aktivnosti izvršena je na način koji omogućava nesmetano funkcionisanje, diferencijacijom prostora na funkcionalne zone koje imaju zajedničke urbanističke karakteristike. Zone se prostorno nadovezuju, jasno su razdvojene i istovremeno se mogu funkcionalno dopunjavati.



Izvod iz grafičkog priloga "Koncept organizacije planskog područja"

Osnovne karakteristike urbanističke zone određuje namjena obuhvaćenih površina. Unutar namjene izdvajaju se karakteristične cjeline prema položaju, načinu izgradnje, prirodnim osobnostima okruženja, morfološkoj slici... Područje obuhvata lokalnog planskog dokumenta podijeljeno je na tri zone:

- zonu turističkog kompleksa
- zonu uređene obale
- zonu prirodne stjenovite obale.

	Zona	Površina (m ²)	%
1	Turistički kompleks	34 648.33	80.61
2	Uređena obala	3 051.01	7.10
3	Prirodna stjenovita obala	5 281.74	12.29
	Plansko područje	42 981.08	100.00

U okviru turističkog kompleksa predviđene su sledeće mini cjeline sa odgovarajućim sadržajima:

- Hotel - centralni objekat
- Depadansi hotela
- Ulazna cjelina sa infopunktom i restoranom
- Uređeno kupalište
- Prirodna stjenovita obala sa akva parkom
- Dječje igralište
- Sportski tereni
- Parking prostor.

Uređena obala obuhvata prostore uređene za boravak na otvorenom, za sunčanje uz vodu, terasaste platoe iznad vode i za komunikaciju. Djelovi ove zone su zadržani kao neizgrađena obala, a dio je planiran za ozelenjavanje.

Terasasti platoi se mogu koristiti kao otvorene terase ugostiteljskih objekata sa druge strane saobraćajnice.

Prirodna stjenovita obala se gotovo u cjelosti zadržava u postojećem stanju. U nastavku planiranih pješačkih prolaza (po DUP-u "Veliki pijesak") predviđeno je formiranje staza u kamenu, sa neophodnim prilagođavanjem za savladavanje visinskih razlika, ili montažom drvenih stepenica. Nije predviđena izgradnja novih betonskih stepeništa obloženih kamenom, kao ni staza uz obalu ili parcele. Ograde uz staze i stepeništa treba da su transparentne, od drveta, konopaca i sl., a u funkcionalnom pogledu treba da osiguraju bezbjedno korišćenje.

Poglavlje 5.8. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Na lokaciji planiranog turističkog kompleksa planirana je izgradnja novog hotela - centralnog objekta i depadansa i rekonstrukcija postojećih apartmana, prilagođeno konfiguraciji terena, sa slobodnim vizurama ka moru. Objekti su uklopljeni u okolno izgrađeno i prirodno (postojeća, zatečena vegetacija) okruženje. Realizacijom planiranih kapaciteta maksimalno opterećenje terena na lokaciji turističkog kompleksa sa pripadajućim kupalištem će biti 92 ležaja/ha.

Planirani turistički kompleks					
	Osnova m ²	Bgp m ²	ležaja	bgp/ležaju	kategorija
Hotel - centralni objekat	3 370	20 000	250	80	****
Vile rekonstruisane u postojećem gabaritu	570	570	24	24	****
Vile rekonstruisane sa nadgradnjom	300	600	18	33	****
Novi depadansi	850	2 500	65	38	****
Restoran	450	1 350			
Kancelarija - recepcija	60	60			
Ukupno	5 600	25 080	357	70	****

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Na nivou planskog dokumenta visina objekta je maksimalno:

- hotel: S+P+2 ili Po+P+3, odnosno četiri nadzemne etaže (dio i više);
- vile: rekonstruisane u postojećem stanju P odnosno jedna nadzemna etaža;
- rekonstruisani i novi depadansi u južnom dijelu: P+1 ili P+Pk odnosno dvije nadzemne etaže;
- novi depadans u sjevernom dijelu lokacije, Su+P+1+Pk, odnosno Su+P+2, odnosno četiri nadzemne etaže;
- restoran P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže;
- otvoreni šankovi na plaži P i P+1
- P za ostale objekte – recepciju - infopunkt, suvenirnice i sl.

Prema broju postelja, hotel će imati maksimalno 125 smještajnih jedinica, ako se obračunava da smještajna jedinica u hotelu obuhvata 2 ležaja, a depandansi će imati po 3 ležaja u jednoj smještajnoj jedinici.

Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelu (T1) je 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice. Hotel može imati i 5*, ako prilagodi broj ležaja površini hotela.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u okviru turističkog kompleksa je 81.36m² po ležaju, i po kriterijumima koji važe za područja izvan naselja, ispunjava uslove za hotele sa 4 zvjezdice.

Planirani turistički kompleks zadovoljava i kriterijume da u hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima.

	Plan	kompleks
Površina	42 981,04	34 648,33
Indeks zauzetosti	0.13	0.16
Indeks izgrađenosti	0,58	0.72
Broj ležaja-korisnika	357	357
Korisnika /ha	83	102

2.5. Ocjena iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora

Inicijativu za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije, Ministarstvu održivog razvoja i turizma podnijela je „Ruža Vjetrova“ Resort d.o.o. Bar, kako bi došli do najboljeg rješenja za završetak projekta i realizaciju preostalih kapaciteta.

Obzirom da je ocijenjeno da važeći planski dokument ne ostavlja mogućnost za realizaciju potrebne disperzije i distribuciju sadržaja koji nisu realizovani, već ih koncentriše u jednu monolitnu predimenzionisanu strukturu, cilj izrade Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 - Turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova je da se na adekvatan način maksimalno valorizuju potencijali predmetne lokacije, što je jedan od uslova za unaprijeđenje saradnje podnosioca inicijative sa renomiranim operaterom „TUI“.

2.6. Analiza planiranih kapaciteta važećeg Plana

	Broj objekta	Površina pod objektom	Bruto građevinska površina	Spratnost	Broj ležaja	BGP/ ležaju	Namjena objekta
UP1	Hotel	3.370,00	20.000,00	S+P+2 ili Po+P+3 (dio više)	250	80	Hotel centralni objekat
	1	570,00	570,00	P	24	24	Depandans
	2			P			Depandans
	3			P			Depandans
	4	300,00	600,00	P+1 ili P+Pk	18	33	Depandans
	5	450,00	1.350,00	P+1+Pk	/	/	Restoran
	6	850,00	2.500,00	Su+P+1+Pk ili Su+P+2	65	38	Depandans
	7						Depandans
	Recepcija	60,00	60,00	P	/	/	Recepcija
	UKUPNO	5.600,00	25.080,00		357	70	

Planirana je rekonstrukcija, nadgradnja i izgradnja novih objekata depandansa sa ukupno 107 ležaja i izgradnja objekta Hotela sa 250 ležaja.

Na grafičkom prilogu data je spratnost objekta Hotela Su+P+5 (sedam nadzemnih etaža).

Količnik između planirane bruto građevinske površine i površine pod objektom Hotela (20.000/3.370) iznosi 6 etaža a planirana spratnost navedena u tabeli je: 4 nadzemne etaže – dio više. Imajući u vidu prethodno navedeno, može se zaključiti da je važećim Planom data mogućnost da spratnost nad cjelokupnim gabaritom

objekta bude najmanje 6 nadzemnih etaža. Takođe se može konstatovati da ovakvo rješenje daje malu mogućnost gradacije spratne visine planiranog objekta u cilju prilagođavanja uslovima terena u nagibu.

2.7. Analiza projektne dokumentacije i izdatih Rješenja

	Broj objekta	Površina pod objektom	Bruto građevinska površina	Spratnost	Broj ležaja	BGP/ ležaju	Namjena objekta
UP1	Hotel	/	/	/	/	/	/
	1	143,53	143,52	P	8	18	Depandans
	2	135,95	135,95	P	8	17	Depandans
	3	276,37	276,37	P	16	17	Depandans
	4- podfaza C /nadgradnja/	387,47	770,08	P+1	36	21	Depandans
	5 - podfaza E /nadgradnja/	478,45	1.224,57	P+2	29	42	Hotel
	6 - podfaza B /izgradnja/	379,00	1.471,05	S+P+3	58	25	Depandans
	7 - podfaza D /izgradnja/	418,28	889,31	P+1	40	22	Depandans
	Recepcija	71,00	71,00	P	/		Recepcija
	UKUPNO	2.290,05	4.981,85		195	26	

U prethodnoj tabeli, dati su parametri iz Glavnih projekata za rekonstrukciju i izgradnju objekata 4,5,6 i 7 po važećem Planu i izdatih građevinskih dozvola. Za objekte 1, 2 i 3, date su površine postojećeg stanja i broj postojećih ležaja.

Za objekat 4- podfaza C, objekat 5-podfaza E, objekat 6-podfaza B i objekat 7-podfaza D i uređenje terena, izdate su sljedeće dozvole:

Podfaza B

Građevinska dozvola UPI 0503-797/20 od 11.12.2015. godine;

Podfaza C

Građevinska dozvola UPI 1054-871/25 od 29.11.2016. godine;

Upotrebna dozvola UPI 1054-250/6 od 04.05.2017. godine;

Podfaza D

Građevinska dozvola UPI 1054-892/24 od 29.11.2016. godine;

Upotrebna dozvola UPI 1054-251/6 od 04.05.2017. godine;

Podfaza E

Građevinska dozvola UPI 1054-775/26 od 13.11.2017. godine;

Upotrebna dozvola UPI 1064-389/7 od 25.07.2018. godine,

Za uređenje terena izdate su sljedeće dozvole:

Podfaza G - Uređenje terena

Građevinska dozvola UPI 1054-257/29 od 25.10.2016. godine;

Upotrebna dozvola UPI 1064-715/4 od 03.08.2018. godine.

2.8. Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja u zahvatu plana i odnos prema okruženju

Postojeće /izvedeno/ stanje

	Broj objekta	Površina pod objektom	Bruto građevinska površina	Spratnost	Broj ležaja	BGP/ ležaju	Namjena objekta
UP1	Hotel /novoplanirani/	/	/	/	/	/	/
	1 /postojeći/	143,52	143,52	P	8	18	Depandans
	2 /postojeći/	135,95	135,95	P	8	17	Depandans
	3 /postojeći/	276,37	276,37	P	16	17	Depandans
	4 – podfaza C /postojeći/	376,96	753,92	P+1	36	21	Depandans
	5 – podfaza E /postojeći/	477,86	1.224,57	P+3	30	41	Hotel
	6 – podfaza B /postojeći/	381,22	1.471,05	P+4	68	22	Depandans
	7 – podfaza D /postojeći/	418,71	1.256,13	S+P+1	52	17	Depandans
	Recepcija /postojeći/	71,00	71,00	P	/		Recepcija
	UKUPNO	2.281,59	5.332,51		218	24	

Na osnovu analize izvedenog stanja konstatovano je sljedeće:

- izgrađeni su objekti depandansa broj 6 sa 68 ležaja i broj 7 sa 52 ležaja (ukupno 120 ležaja;
- objekat broj 5 je rekonstruisan u objekat namjene restoran sa smještajnim jedinicama sa 30 ležaja;
- objekti depandansa broj 1, 2 i 3, kapaciteta 32 ležaja su zadržani u postojećim gabaritima;
- objekat depandansa broj 4 je kapaciteta 36 ležaja.

Centralni objekat Hotela, planiran kao druga faza realizacije, sa planiranih 250 ležaja nije izveden.

Na osnovu prethodne analize može se konstatovati da je, važećim Planom, predložen koncept, podrazumijevao da se kod novoplaniranog Centralnog objekta Hotela, ispuni uslov 80m²/ležaju, dok je u planiranim i postojećim depandansima planirano 24-38m²/ležaju.

Glavnim projektima, na osnovu kojih su izdate građevinske dozvole za objekte 4, 5, 6 i 7 projektovano je 17-42m²/ležaju (u prosjeku 29m²/ležaju).

U postojećim objektima za koje je izdata upotrebna dozvola ostvareno je 17-41m²/ležaju.

U direktnoj kontaktnoj zoni, u zahvatu DUP-a "Veliki pijesak", površine 52,14ha, planirana je izgradnja objekata sa namjenom turističko stanovanje.

Predmetnim planom dati su, između ostalog, sljedeći maksimalni kapaciteti:

Stan-apartman/hotelske sobe.....	2423
Stanovnici	1648
Turisti	6590
Stanovnici i turisti	8238
Gustina	158 st./ha

Takođe je definisano sljedeće:

"Maksimalni kapaciteti zasnovani su na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona (GBP objekata u odnosu na površinu za izgradnju). Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta.

Za obračun kapaciteta izabrana je prosječna bruto građevinska površina stana/apartmana sa komunikacijama od 160m² i broj stanovnika/turista 3,4 po stanu/apartmanu.

Procjena je, da se na svim parcelama neće izgraditi objekti, jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila, a svi objekti ne mogu da se izgrade u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

Pri maksimalnim kapacitetima kategorija turističkih objekata je manja od tri zvjezdice.

Ukoliko se na određenim urbanističkim parcelama ili lokacijama želi ostvariti veća kategorija, biraju se indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti kojima se može postići odnos između broja kreveta i slobodnih površina, kao i drugi uslovi definisani ovim Planom i Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili važećim propisima koji regulišu ovu oblast".

Analizom smjernica datih za prostor u kontaktnoj zoni može se konstatovati da su maksimalni kapaciteti, u momentu konačne realizacije plana sljedeće:

- U predmetnoj zoni nije planirana izgradnja turističkih objekata visoke kategorije 4 i 5 zvjezdica, već turistički objekti kategorije manje od 3 zvjezdice.
- Planirani broj turista, ne uzimajući u obzir stanovnike, iznosi 126 turista/ha.

Međutim, predmetnim Planom je navedeno da se ne očekuje maksimalna realizacija planiranih kapaciteta.

Struktura izgrađenih objekata u kontaktnoj zoni nema odlike turističkih objekata više kategorije.

3. PLANIRANO RJEŠENJE

Planirana namjena površina usklađena je sa namjenom površina i režimom korišćenja datim PPPN-om Obalno područje i PUP-om Bar kao i kategorijom turističkih sadržaja preciznije definisanom PUP-om Bar.

Izgrađene površine su:

- T - površine za turizam – T1 – Hotel.

U skladu sa strukturom smještajnih kapaciteta - Hotel T1 (4 zvjezdice) planirana je izgradnja primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluga i smještaja i pripremanje hrane, pića i napitaka a u skladu sa članom 72 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018., 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018.) i Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.).

Neizgrađene površine su:

- OP – ostale prirodne površine:
 - stjenovita obala/krš
 - UK – uređeno kupalište

Obalna linija je prilagođena postojećem stanju na djelovima u zoni Morskog dobra gdje je izvedeno uređenje platoa.

Na južnom dijelu zahvata plana, između granice Plana prema kontaktnoj zoni stanovanja i zone stjenovite obale gdje je na uskom pojasu GUR-om Opštine Bar, planirana površina naselja, obzirom da se radi o površini koja nema prostornih mogućnosti za formiranje urbanističkih parcela za izgradnju objekata, određena je namjena stjenovita obala.

3.1. Obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)

U procesu formiranja urbanističkog koncepta, analizirane su prostorne mogućnosti neizgrađenog dijela lokacije i osnovne karakteristike postojećeg turističkog kompleksa, u cilju iznalaženja najboljeg modela koji će obezbijediti uklapanje postojećih sadržaja i uređenih površina u planirani koncept, uz poštovanje smjernica datih planovima višeg reda.

U prvom koraku, analizirano je plansko rješenje Državne studije lokacije "Dio sektora 58 -turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetрова, Opština Bar iz 2013.godine, kojim je za turistički kompleks formirana jedna urbanistička parcela i na njoj planirana izgradnja 5 novih objekata apartmanskog tipa i nadgradnja postojećih za jednu etažu sa ukupno 107 ležaja, kao i izgradnja objekta Hotela kapaciteta 250 ležaja.

Obzirom da postojeći broj ležajau depandansima - 188, a u centralnom objektu hotela 30, predstavlja odnos koji nije u skladu sa definisanim za kategoriju T1, kao i da se planiranjem preostalih 139 ležaja (357-218) u Centralnom objektu novoplaniranog Hotela, ne može postići da broj ležaja u osnovnom objektu Hotela bude minimum 70%, moralo se pristupiti iznalaženju rješenja i formiranju drugačijeg koncepta koji će omogućiti da se novoplanirani kapaciteti na pravi način uklope u

zonu postojećeg turističkog kompleksa, pri tom poštujući smjernice planova višeg reda i Programskog zadatka.

Dakle, kod organizacije prostora u okviru jedne urbanističke parcele, kako je planirano važećim Planom, veliki problem predstavljalo bi postizanje funkcionalnog rješenja uklapanjem izgrađenih struktura sa zajedničkim sadržajem u buduću hotel, u skladu sa zahtjevima za hotel kategorije 4* i 5*, posebno imajući u vidu da je broj ležaja u postojećim objektima 218 (planirano 107), kao i da planirani Centralni objekat Hotela sa 250 ležajeva nije izgrađen, što navodi na zaključak da nije moguća dalja realizacija predmetnog turističkog kompleksa prema konceptu važećeg Plana kojim je planirano ukupno 357 ležaja.

Budući da je Programskim zadatkom, između ostalog, kao obrazloženje za izradu Izmjena i dopuna, navedena izgradnja turističkog kompleksa (T1) u rang 4-5 zvjezdica, prilikom formiranja Koncepta, a na osnovu prethodne analize, neophodno je uraditi izmjenu, ne samo u dijelu u kojem važeći planski dokument planirani Centralni objekat Hotela koncentriše u jednu monolitnu predimenzionisanu strukturu, već i u dijelu uklapanja postojećih objekata i planiranja novih kapaciteta a sve u cilju stvaranja uslova da se na adekvatan način maksimalno valorizuju potencijali predmetne lokacije u cilju unapređenja saradnje sa renomiranim turističkim operaterom.

Obzirom da se radi o zahvatu u kojem je izgrađen dio turističkog kompleksa na osnovu važećeg Plana i imajući u vidu smjernicu PPPN Obalno područje: "*Kako u obalnom području Crne Gore ima zona sa naslijeđenim strukturama u prostoru (u funkciji ili ne), za njih je data veća gustina s obzirom da ovo načelno otežava njihovu tržišnu atraktivnost, pa je stoga potencijalnim investitorima kroz veće kapacitete nužno omogućiti veći povrat*", kod formiranja planskog koncepta, nije primijenjen PPPN-om Obalno područje, zadati parametar poželjne strukture novih ležaja po gustini od tipično 65 ležaja/ha.

Primijenjeni su sljedeći uslovi:

- PPPN-om Obalno područje definisan vršni kapacitet turističkih zona "... najviši standardi razvoja u današnjoj praksi turističkog planiranja pri kojima se gustina kreveta/ha kreće između 50 do 100 kreveta/ha,
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, definisani parametri za kategoriju T1 - 4 zvjezdica:
 - 30% kapaciteta – dependansi - 70% kapaciteta u Hotelu,
- Prostorno urbanističkim planom Opštine Bar zadati maksimalni indeksi:
 - indeks zauzetosti 0,35
 - indeks izgrađenosti 0,80.

Preporuka Plana je da se broj ležaja u postojećim objektima smanji, na način da se određen broj napr. dvokrevetnih smještajnih jedinica pretvori u jednokrevetne, čime će se povećati bruto građevinska površina izgrađenog prostora po jednom ležaju i time stvoriti mogućnost da se kroz realizaciju planskog dokumenta izgradnjom hotelskih kapaciteta obezbijedi tražena kategorija 4 zvjezdice.

Zelene i slobodne površine

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima je definisano da pripadajuća zelena, odnosno slobodna površina **u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju iznosi 80m² u objektima sa 4 zvjezdice.**

Izričita primjena prethodno navedenog pravila, zahtijevala bi umanjeње indeksa zauzetosti, odnosno povećanje spratnosti novoplaniranih objekata na većoj površini gabarita što je u suprotnosti sa smjernicama programskog zadatka kojom se navodi da je potrebno izbjeći "***monolitnu predimenzionisanu strukturu***".

Takođe, imajući u vidu da se radi o obliku intervencija koji podrazumijeva **rekonstrukciju postojećeg turističkog kompleksa unutar urbanog naselja** a ne o novoformiranom izvan urbanog naselja, prilikom formiranja konceptualnog rješenja, uz poštovanje zadatih parametara, obezbijediće se maksimalno mogući procenat zelenih i slobodnih površina na koti terena, uz preporuku dopune eventualno nedostajuće površine drugim načinom ozelenjavanja koja će biti data kroz preciznije smjernice u Nacrtu plana.

Lungo mare

Obzirom da je PPPN za Obalno područje definisano povezivanje planinarske staze sa obalom koja je PUP-om data u grafičkom prilogu, ovim Planom je planirana pješačka komunikacija koja ide uz saobraćajnicu na sjevernom dijelu zahvata, prolazi kroz uređeni dio zone zahvata za koji je izdata upotrebna dozvola (UP1 i UP2) i nastavlja prema jugu nadovezujući se na izvedene staze u zoni morskog dobra.

Podjela na planske jedinice

Površina urbanističkih parcela UP1 i UP2 predstavlja jedinstvenu cjelinu uključujući potpuno uređeni dio uz obalu, za koji je izdata upotrebna dozvola i koji je i važećim planom sastavni dio urbanističke parcele.

Usvojen je koncept sa dvije urbanističke parcele sa namjenom turizam čije su granice određene uz poštovanje izgrađene matrice i prostornih karakteristika i na kojima je moguće formirati Hotele sa karakteristikama T1. Uslov je da se u konačnom rješenju formira jedinstveni turistički kompleks koji će imati usklađen arhitektonski izraz sa aspekta rasporeda fizičkih struktura, oblikovanja, materijalizacije, neophodnih sadržaja i potrebnog broja parking mjesta.

3.2. Elementi urbanističke regulacije

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu 07. Planirano stanje "Parcelacija i regulacija".

Namjena parcele

Za svaku urbanističku parcelu je utvrđena namjena koja je predstavljena na grafičkom prilogu 06. Planirano stanje "Namjena površina".

Građevinska linija

Građevinska linija na površini zemlje (GL1) definisana je grafički i predstavlja liniju do koje se može graditi nadzemni di objekta.

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit je definisan označenom spratnošću na grafičkom prilogu 07. Planirano stanje "Parcelacija i regulacija" i u tabelarnom prikazu.

3.3. Prostorni i urbanistički pokazatelji

Bruto građevinska površina

Podatak predstavlja ukupnu bruto građevinsku površinu svih objekata svih objekata na parceli, izraženo u m².

Indeks zauzetosti zemljišta

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti , odnosno iskorišćenost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Pojedinačni prostorni i urbanistički pokazatelji su dati pojedinačno za svaku urbanističku parcelu u tabelarnom prikazu.

3.4. Uporedna tabela postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po urbanističkim parcelama)

Oznaka urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	POSTOJEĆE STANJE							PLAN							
		Namjena i br.postojećeg objekta	Površina pod objektom	Bruto građevinska površina objekta	Spratnost objekta	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena objekata	Površina pod objektima	Bruto građevinska površina objekta	Spratnost objekta	Broj ležaja	BGP/ležaju	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
	m²		m²	m²						m²	m²	max		m²		
UP1	22.617,00	Dep. 4 i 7	795,67	2.010,05	P+1- S+P+1	88	0,05	0,11	Hotel sa depend. T1	7.915,95	18.093,60	S+P+2- P+5	227	80	0,35	0,80
		Bazen	290,00	290,00	/	/										
		Toalet, plaž. bar	27,00 91,00	27,00 91,00	P	/										
Ukupno UP1	22.617,00		1.203,67	2.418,05		88	0,05	0,11		7.915,95	18.093,60		227	80	0,35	0,80
UP2	9.200,00	Hotel 5	477,86	1.224,57	P+3	30	0,17	0,37	Hotel sa depend. T1	3.220,00	7.360,00	P+2- P+5	92	80	0,35	0,80
		Dep. 1,2, 3 i 6 Recepc.	937,06 71,00	2.026,89 71,00	P-P+4 P	100 /										
		Bazen	69,00	69,00	/	/										
		Plažni bar	46,00	46,00	P	/										
Ukupno UP2	9.200,00		1.600,92	3.437,46		130	0,17	0,37		3.220,00	7.360,00		92	80	0,35	0,80
ΣUP1+UP2	31.817,00		2.804,59	5.855,51		218	0,09	0,16	T1	11.135,95	25.453,60		319	80	0,35	0,80
UP TS1	39,00		/	/	P	/	/	/	Trafost.	/	/	P	/		/	/
UP TS2	39,00		/	/	/	/	/	/	Trafost.	/	/	P	/		/	/
ΣUPTS1+UPTS2	48,00		/	/	/	/	/	/	IOE	/	/		/		/	/
UP UK-1	2.181,00		/	/	/	/	/	/	Kupalište	/	/	/	/		/	/
UP UK-2	2.231,00		/	/	/	/	/	/	Kupalište	/	/	/	/		/	/
ΣUPUK1+UPUK2	4.412,00		/	/	/	/	/	/	UK							
SVE UKUPNO	36.277,00		2.804,59	5.855,51		218	0,08	0,15		11.135,95	25.453,60		319	80	0,31	0,70

3.5. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta

Turistički kompleks "Ruža vjetrova" planiran je kao organizovana cjelina dva objekta Hotela sa pripadajućim depandansima, kupalištem, uređenim zelenim površinama, saobraćajnim površinama (pristupnom saobraćajnicom, mrežom pješačkih staza unutar kompleksa, obalnim šetalištem) i pratećim sadržajima (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.)

Formirane su dvije urbanističke parcele za izgradnju Hotela: UP1 i UP2.

Na UP1 je planirana izgradnja hotelskog objekta visoke kategorije i depandansa kao i rekonstrukcija postojećih objekata.

Na UP2 je planirana rekonstrukcija postojećih objekata, uz dogradnju i nadgradnju u cilju njihovog povezivanja, na koji način će dio kapaciteta depandansa postati dio kapaciteta centralnog objekta hotela.

Formirane urbanističke parcele, u konačnom, treba da predstavljaju jedinstvenu lokaciju - kompleks, posebno iz razloga što će potreban broj parking mjesta za ukupan prostor biti obezbijeđen unutar UP1.

Obavezna je izrada zajedničkog Idejnog rješenja za obje urbanističke parcele (UP1 i UP2) kojim će biti definisane faze realizacije i prikazani ukupni planirani kapaciteti.

Obzirom da se radi o rekonstrukciji i dogradnji postojećeg turističkog kompleksa, čija je realizacija započela prema važećem Planu, dozvoljeno je povećanje broja ležaja datih u tabeli planskih bilansa i kapaciteta za cca 12%, odnosno do broja 357, planiranih ležaja datih važećim Planom.

Prethodno navedena mogućnost, data je shodno smjernici PPPN Obalno područje da se u zonama sa naslijeđenim strukturama u prostoru omogućiti veća gustina: "Kako u obalnom području Crne Gore ima zona sa naslijeđenim strukturama u prostoru (u funkciji ili ne), za njih je data veća gustina s obzirom da ovo načelno otežava njihovu tržišnu atraktivnost, pa je stoga potencijalnim investitorima kroz veće kapacitete nužno omogućiti veći povrat".

3.5.1. Opšti uslovi

Imajući u vidu atraktivan prostor koji tretira Državna studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Imajući u vidu, Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata definisanu, strukturu smještajnih kapaciteta u hotelima T1, potrebno je ispoštovati sljedeće smjernice:

- Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u depandansima.
- Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depandanse je najviše 30%.

3.6. Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju

3.6.1. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata Hotela (UP1 i UP2)

UP1 - Hotel sa depandansima

Planirana kategorija Hotela sa depandansima je 4*.

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele

Maksimalni indeks zauzetosti iznosi:	0,35;
Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi:	0,80.

U bruto građevinsku površinu, obračunavaju se površine bazena, sportskih terena, plažnih barova.

Izvan zone građenja definisane građevinskom linijom GL1 moguće je projektovati bazene, sportske terene, plažne barove i sl.

GL0 nije prikazana grafički ali se daje mogućnost projektovanja podzemnih etaža koje su u funkciji garažiranja na površini čitave urbanističke parcele (UP1) na odstojanju min. 2,00m od granice parcele, izuzev na sjevernoj strani prema obali i jugozapadnoj koja je u kontaktu sa stjenovitom obalom gdje se mora poštovati građevinska linija prikazana na grafičkom prilogu.

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, zaradliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Pravila za uređenje urbanističke parcele

Saobraćajni pristup UP1, planiran je sa saobraćajnicama "Ulica 1" i "Ulica 17".

Parkiranje za potrebe UP1 i UP2 riješiti u okviru urbanističke parcele UP1, prioritarno u u podzemnim etažama a manjim dijelom na otvorenom/natkrivenom parking prostoru.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekata a u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Pravila za izgradnju objekata

Ispred glavnog ulaza u centralni objekat hotela koji mora biti zaštićen od loših vremenskih uslova, projektovati reprezentativni pristupni trg.

Maksimalna spratnost centralnog objekta Hotela iznosi	6 nadzemnih etaža;
Maksimalna spratnost depandansa iznosi	4 nadzemne etaže;

Broj etaža odrediće projektant u skladu sa odabranim rješenjem, poštujući zadate parametre kao maksimalne.

Spratnost novoplaniranih objekata, mora biti prilagođena uslovima terena i prirodnim karakteristikama lokacije. Kod određivanja spratnosti, prilikom izrade projektne dokumentacije, voditi računa o usklađenosti visinske regulacije novoplaniranih i postojećih objekata, principom gradacije - (smicanja), na način da projektovani objekti prate prirodni pad terena i ne naruše ambijentalne karakteristike lokacije.

U centralnom objektu hotela predvidjeti, između ostalog sljedeće sadržaje: ulazni hol sa recepcijom, restorane, kuhinju, prostore za zabavu i rekreaciju, bazene, prostore sa uslugama podizanja kondicije i opšteg zdravlja, centre za ljepotu itd. i smještajne jedinice.

U depandasima predvidjeti smještajne jedinice.

Maksimalni broj smještajnih jedinica mora imati pogled na more.

Arhitektura objekata mora biti u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Mediterana, uz mogućnost njene moderne reinterpretacije i uklopljena u prirodni ambijent.

Preporuka je korišćenje prirodnih materijala karakterističnih za ovo podneblje uz upotrebu savremenih tehnologija.

Predlaže se formiranje zelenog krova, u cilju postizanja efekta oplemenjivanja pejzaža, poboljšanja mikroklimе kao i pozitivnog estetskog uticaja.

UP2 - Hotel sa depandansima

Planirana kategorija Hotela sa depandansima je 4*.

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele

Maksimalni indeks zauzetosti iznosi:	0,35;
Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi:	0,80.

U bruto građevinsku površinu, obračunavaju se površine bazena, sportskih terena, plažnih barova.

Izvan zone građenja definisane građevinskom linijom GL1 moguće je projektovati bazene, sportske terene, plažne barove i sl.

Pravila za uređenje urbanističke parcele

Saobraćajni pristup do UP2 planiran je saobraćajnicom "Ulica 6".

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekata a u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Pravila za dogradnju i nadgradnju objekata

Maksimalna spratnost centralnog objekta Hotela iznosi	6 nadzemnih etaža;
Maksimalna spratnost depandansa iznosi	3 nadzemne etaže;

Broj etaža odrediće projektant u skladu sa odabranim rješenjem, poštujući zadate parametre kao maksimalne.

U centralnom objektu hotela predvidjeti, između ostalog sljedeće sadržaje: ulazni hol sa recepcijom, restoran itd. i smještajne jedinice.

U depandasima predvidjeti smještajne jedinice.

Maksimalni broj smještajnih jedinica mora imati pogled na more.

Arhitektura objekata mora biti u skladu sa tradicionalnom arhitekturom Mediterana, uz mogućnost njene moderne reinterpretacije i uklopljena u prirodni ambijent.

Preporuka je korišćenje prirodnih materijala karakterističnih za ovo podneblje uz upotrebu savremenih tehnologija.

U cilju provjere zadatih planskih kapaciteta i uklapanja u ambijent uz poštovanje konfiguracije terena i izgrađene strukture, urađen je 3D Model u 3 varijante mogućeg projektantskog pristupa.

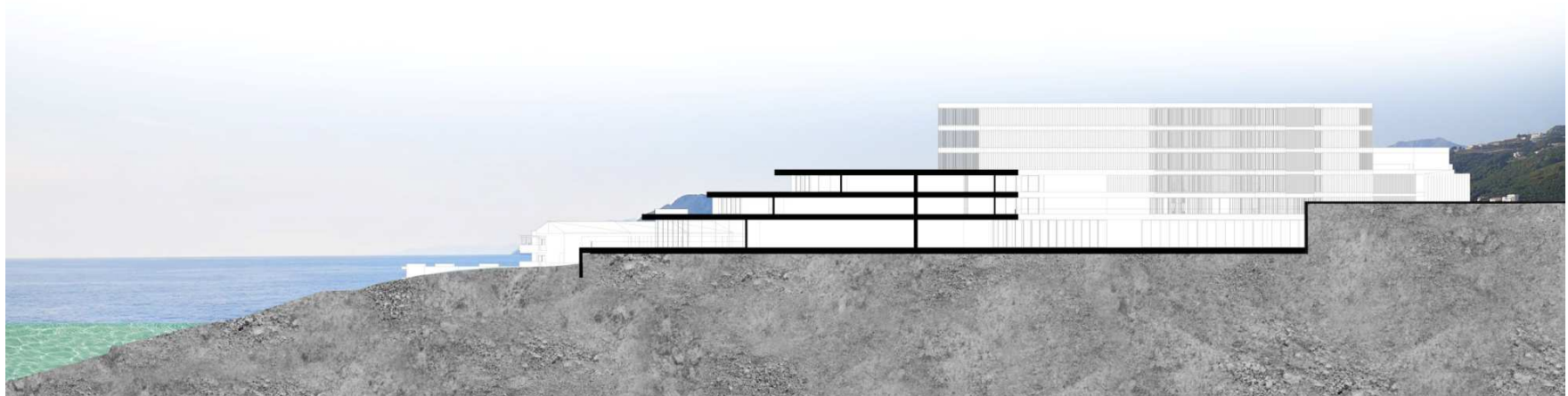
U svim predloženim varijantama ostvareno je, između ostalog, sljedeće:

- nesmetane vizure prema moru,
- stepenovanje spratnosti praćenjem prirodne konfiguracije terena,

Predložene varijante nisu obavezujuće za budućeg projektanta.

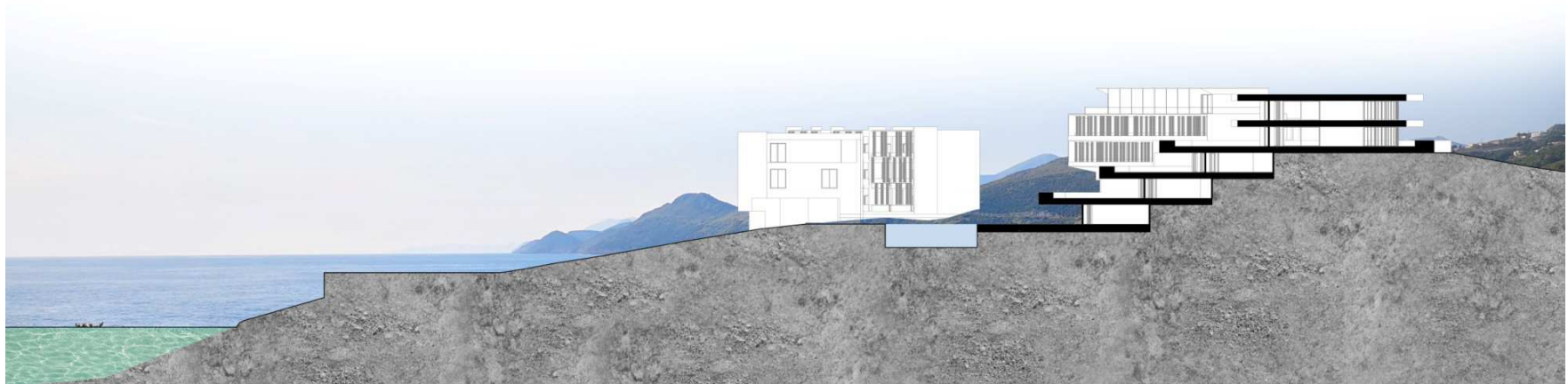
VARIJANTA 1





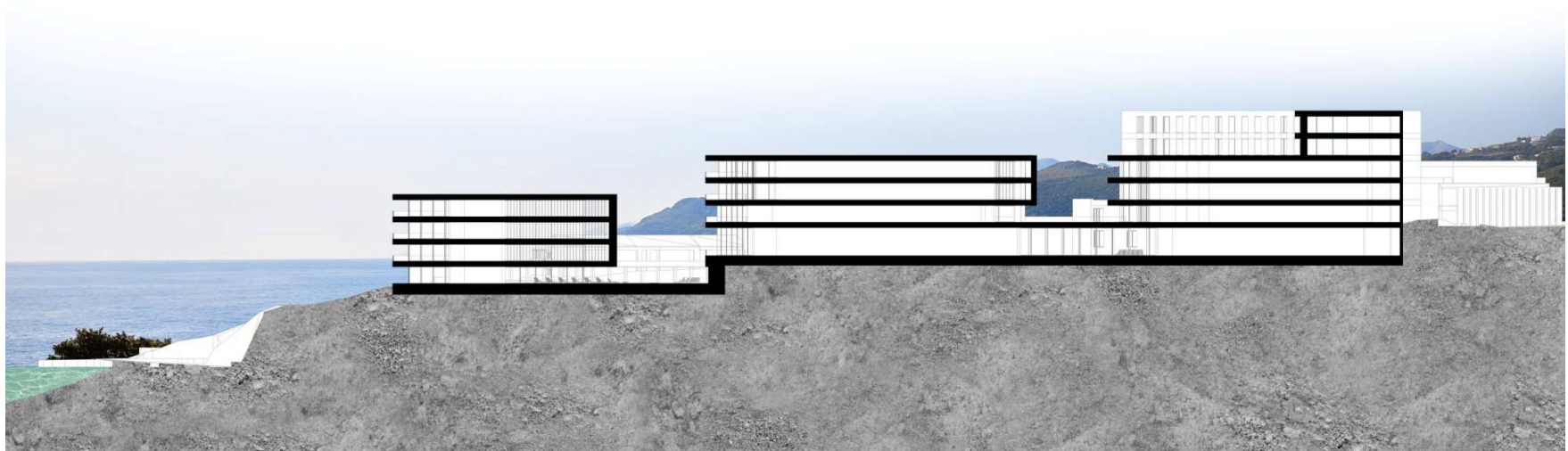
VARIJANTA 2

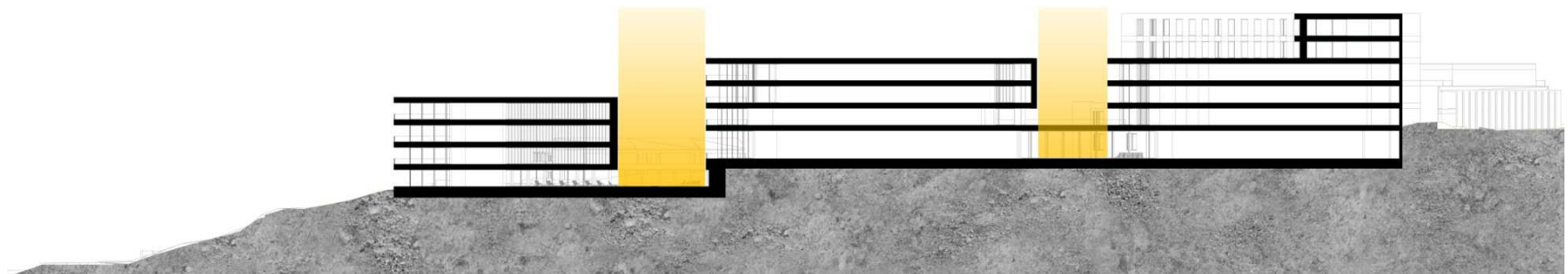




VARIJANTA 3







REKONSTRUKCIJA HOTELA NA UP2 /PREDLOG/



**NOVI DEPENDANS NA UP1
/PREDLOG/**



3.6.2. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za uređena kupališta (UP UK-1 i UP UK2)

Realizacija kupališta mora biti u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Službeni list Crne Gore", br. 023/19 od 19.04.2019.), između ostalog:

Uređenost i opremljenost kupališta

Kupalište treba da bude uređeno i opremljeno uređajima i opremom i to:

- jednim sanitarnim čvorom na svakih 1000m² površine kupališta (koji može biti izrađen od čvrstog materijala ili može da bude montažni kontejnerskog tipa i priključen na javni kanizacioni sistem ili mobilni ukoliko ne postoji mogućnost priključka);
- bovama za obilježavanje kupališta sa morske strane;
- kulom za spasioca, spasilačkim punktom;
- plažnim mobilijarom.

Obilježavanje i ograđivanje kupališta

Kupalište sa kopnene strane može biti obilježeno drvenim stubićima visine do 60cm, koji su međusobno povezani (konop, zastavice).

Kupalište sa vodene strane treba da bude ograđeno na udaljenosti od 100m od obale, postavljanjem plutajućih, međusobno povezanih bova od odgovarajućih materijala;

Unutar ograđenog dijela kupališta ne mogu se postavljati bove za privez plovila.

Spasilačka služba i spasilačka oprema

Na kupalištu treba da se nalazi:

- jedna kula za spasioce na svakih 100 m dužine obale;
- jedan spasilački punkt na svakih 50 m, između dvije kule za spasioce, u neposrednoj blizini vode;

Plažni mobilijar

Plažni mobilijar obuhvata suncobrane i ležaljke.

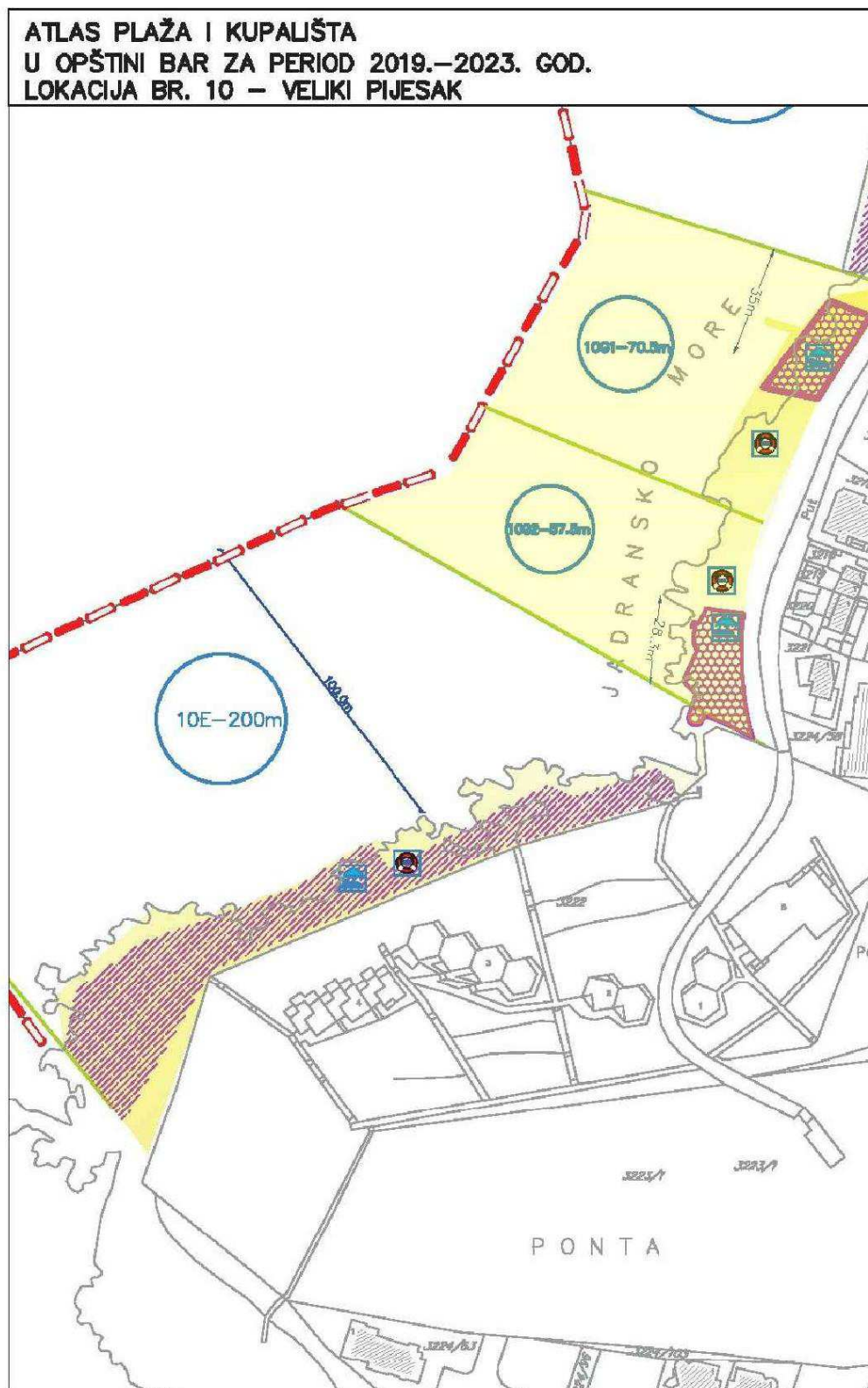
Radi sprečavanja prenatrpanosti plažnim mobilijarom na kupalištima treba da se ostavi:

- slobodan pristup do mora, u širini od najmanje 1m, na svakih 20m,
- slobodna zona uz more u širini od najmanje 3m, a na kupalištima površine do 500 m² od najmanje 1m;

Na **UP UK-1**, namjene za uređeno kupalište, dozvoljava se izgradnja pratećih sadržaja u funkciji uređenog kupališta u skladu sa propisima, uz zadržavanje izvedenih platoa, stepeništa i pristupnih staza.

Površina UP UK-1 iznosi 2.181m².

U Atlasu plaža i kupališta u opštini Bar za period 2019.-2023. godine, predmetno kupalište je označeno kao 10G1 i 10G2 i svrstano u kategoriju - javno - porodično kupalište.

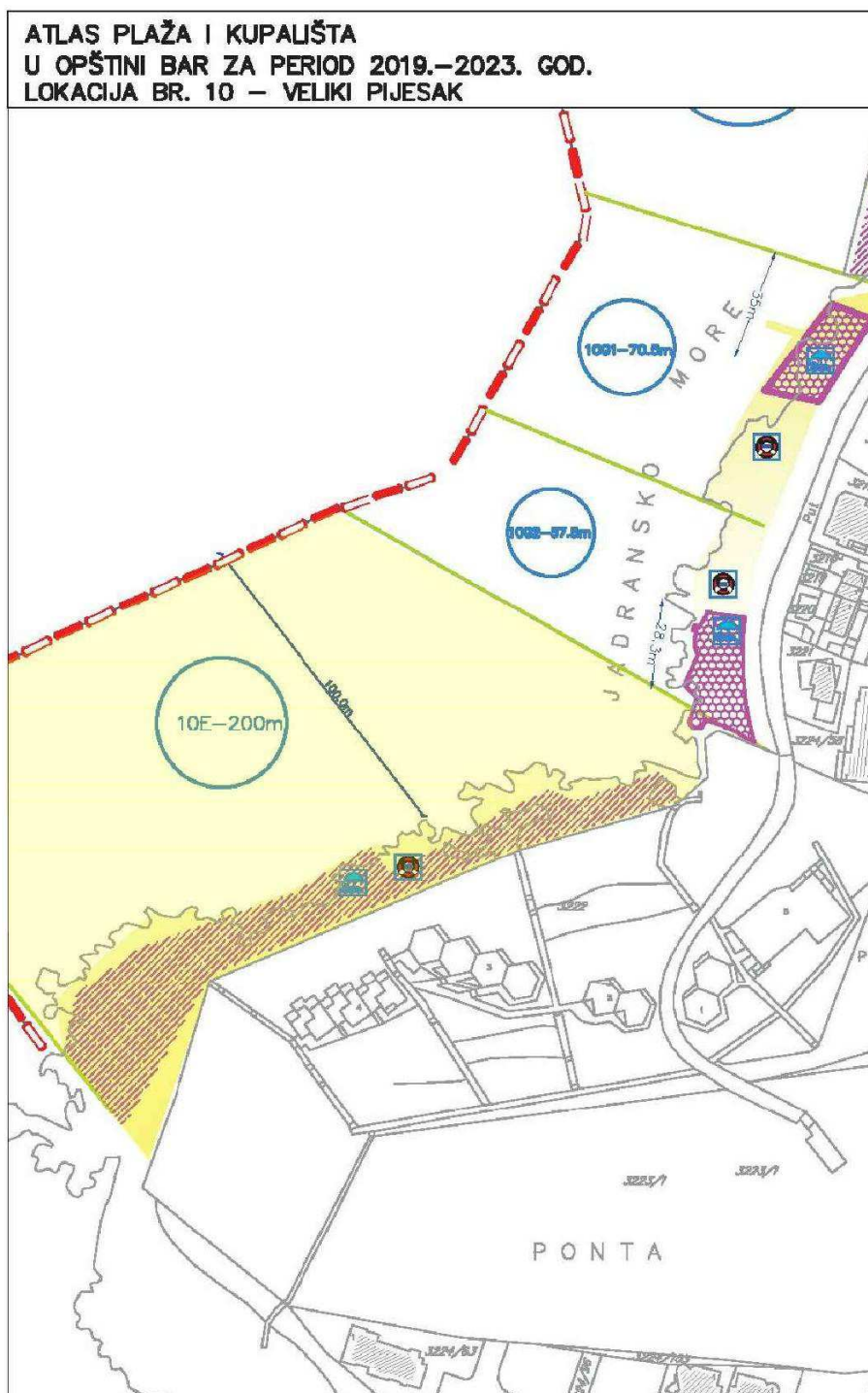


Grafički prilog iz Atlasa plaža i kupališta u opštini Bar za period 2019.-2023. god.

Na površini dijela UP1 i UP2, namjene za uređeno kupalište, dozvoljava se izgradnja pratećih sadržaja u funkciji uređenog kupališta u skladu sa propisima, uz zadržavanje izvedenih bazena, platoa, stepeništa i pristupnih staza.

Površina dijela UP1 i UP2 koji predstavlja uređeno kupalište iznosi 2.300m².

U Atlasu plaža i kupališta u opštini Bar za period 2019.-2023. godine, predmetno kupalište je označeno kao 10E i svrstano je u kategoriju - hotelsko kupalište.



Grafički prilog iz Atlasa plaža i kupališta u opštini Bar za period 2019.-2023. god.

Na **UP UK-2**, namjene za uređeno kupalište, dozvoljava se izgradnja pratećih sadržaja u funkciji uređenog kupališta u skladu sa propisima, uz zadržavanje izvedenih platoa, stepeništa i pristupnih staza.

Površina UP UK-2 iznosi 2.231m².

U Atlasu plaža i kupališta u opštini Bar za period 2019.-2023. godine, predmetno kupalište je označeno kao 10F i 10H i svrstano u kategoriju - javno - porodično kupalište.



Grafički prilog iz Atlasa plaža i kupališta u opštini Bar za period 2019.-2023. god.

3.6.3. Smjernice za uređenje stjenovite obale i obalno šetalište - Lungo mare

Na dijelu stjenovite obale koja se nalazi između UP2 i UP - UK2, nije dozvoljena izgradnja objekata kao ni postavljanje privremenih objekata. Unutar predmetne zone, planirana je trasa obalnog šetališta - lungo mare koja je prikazana na grafičkom prilogu orijentaciono. Takođe je na trasi šetališta, orijentaciono, grafički prikazana površina platoa u vidu odmorišta i vidikovca.

Trasa obalnog šetališta u zahvatu državne studije lokacije, prati postojeći trotoar uz Ulicu "6", postojeće staze unutar UP1 i UP2, a na dijelu stjenovite obale, na potezu između UP1 do postojeće staze koja se nalazi sjeverno od UP - UK2, grafički je prikazana u širini 1,80m (data kao minimalna) po smjeru izohipsi paralelno uz obalu.

Obalno šetalište obezbjeđuje povezanost unutar zahvata Plana i sa kontaktnim zonama. Takođe daje dodatne mogućnosti građanima i turistima za rekreaciju u prirodi: šetnja, džoging, panoramsko razgledanje...

Profil i trasa šetališta sa odmorištima na neizgrađenom dijelu, će se odrediti projektnom dokumentacijom, a na osnovu detaljnog snimanja terena, uz uslov da se projektnim rješenjem ne naruše vrijednosti prirodnog predjela stjenovite obale.

Projektnom dokumentacijom, na odmorištima predvidjeti natkrivanje, prostor za sjedenje (klupe, guvna...). Materijalizacija svih elemenata mora biti od prirodnih materijala (drvo, kamen) u kombinaciji sa hladovitim zelenilom.

Projektnom dokumentacijom odrediti veze sa kontaktnim zonama u cilju ostvarivanja planirane mreže izletničkih i panoramskih staza u zaleđu.

Predvidjeti javnu rasvjetu.

Sa strane mora obezbijediti zaštitnu ogradu.

Završnu obradu staza i odmorišta predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije: kamene ploče, kaldrma i sl..

3.6.4. Smjernice za režim korišćenja mora

U zahvatu Državne studije lokacije, nije planirana trasa plovnog puta niti objekti za prihvata ili priveza plovnih objekata nautičkog turizma. Smjernice za kupalište sa vodene strane date su u poglavlju 3.5.3. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za uređena kupališta.

3.6.5. Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Navedene smjernice su u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).

3.7. Mreže i objekti infrastrukture

3.7.1. Saobraćajna infrastruktura

Postojeće stanje

Izmjene i dopune Državne studije lokacije se rade za dio sektora 58, odnosno za turistički kompleks Ponta koji je u zahvatu PPPN OP.

U neposrednoj zoni zahvata plana pruža se Jadranska magistrala - magistralni put M-1 (dionica Bar - Ulcinj). Na istu se ortogonalno oslanja Ulica bratstva i jedinstva koja nije u zoni zahvata predmetnog plana ali koja opslužuje mrežu pristupnih saobraćajnica paralelnih magistralnom putu, a posredstvom kojih se omogućava saobraćajni pristup zahvatu predmetnog plana.

Mreža postojećih pristupnih saobraćajnica kojima se ostvaruje pristup lokaciji, formirana je stihijski, paralelno sa izgradnjom naselja. Saobraćajnice su u lošem stanju bez ivičnjaka i trotoara i parateće infrastrukture i često se završavaju slijepo.

Širina kolovoza je promjenljiva. Zastor postojećih saobraćajnica je od asfalta koji je u veoma lošem stanju.

Saobraćaj je mješovit (motorni i pješački), a ulice se koriste za dvosmjernan saobraćaj. Postojeće saobraćajnice zahtijevaju rekonstrukciju svih geometrijskih elemenata.

Autobuske linije javnog gradskog i prigradskog saobraćaja ne odvijaju se kroz zonu zahvata plana. Najbliže autobuske linije se pružaju od Bara prema Ulcinju prolazeći kroz naselja Pečurice i Veliki pijesak postojećim Jadranskim putem.

Planirano stanje

Pristup zoni zahvata plana se ostvaruje mrežom pristupnih saobraćajnica oslonjenih na Ulicu bratstva i jedinstva, posredstvom koje se ostvaruje saobraćajna veza sa magistralnim putem M-1, poznat kao "Jadranska magistrala" (granica sa Hrvatskom Debeli Brijeg - Meljine - Lipci - Kotor - tunel Vrmac - Budva - Petrovac - Sutomore - Bar - Ulcinj - Vladimir - Sukobin - granica sa Albanijom).

Okosnicu saobraćajne mreže kontaktnog plana DUP "Veliki pijesak" čini ulica Bratstva i jedinstva na koju se naslanja mreža pristupnih saobraćajnica. Među tim saobraćajnicama su i saobraćajnice radnog naziva Ulica "6", Ulica "11" i Ulica "17", preko kojih se ostvaruje pristup urbanističkim parcelama u zoni zahvata Državne studije lokacije "Dio Sektora 58 - Turistički kompleks Ponta"-Ruža vjetrova.

Saobraćajnim konceptom se zadržava postojeća mreža saobraćajnica obodom lokacije uz maksimalno poštovanje trasa i profila saobraćajnica važećeg DUP-a "Veliki pijesak" gdje su dati uslovi za rekonstrukciju istih.

Prilikom nivelisanja saobraćajnica potrebno je uzeti u obzir specifičnost terena. Podužne nagibe ne treba planirati ispod 0.3%, dok posebnu pažnju treba posvetiti poprečnom odvođenju voda, odnosno na dužine nultih nagiba pri vitoperenju kolovoza. Maksimalni podužni nagibi su 10%, za pristupne saobraćajnice i 18%.

Sve saobraćajnice treba da budu opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Odvodnjavanje je riješeno atmosferskom kanalizacijom.

72

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a na grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci i uslovi za projektovanje preuzeti iz DUP-a "Veliki pijesak."

Pješački saobraćaj

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori pješačkih komunikacija su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

Glavnim projektom pješačkih komunikacija neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, kao i pristup svim parcelama, javnim objektima i sadržajima. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

Saobraćaj u mirovanju

S obzirom na postojeću izgrađenost i palnirani uranistički koncept, parkiranje se rješava na nivou zone zahvata plana. Za novoplanirane objekte u zoni zahvata plana, kao i za objekte koji se rekonstruišu, parkiranje treba rješavati u okviru urbanističke parcele UP1 shodno sledećim normativima:

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br.parkingmjesta	Jedinica
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca

Normativi su preuzeti iz PPPN za obalno područje Crne Gore, a saglasni su "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na parceli UP1 ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Takođe, parkiranje može biti organizovano i u višeetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije

parking mjesta su 2.5x5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

Napomena: Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga i pješačkih i biciklističkih staza, može doći do izvesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu u cilju uklapanja u postojeće stanje i radi iznalaženja najboljih saobraćajnih rešenja.

3.7.2. Elektroenergetska infrastruktura

Za konzumno područje ED Bar napojna tačka je TS 110/35kV "Bar". Ugrađeni transformatori (T1,T2) su po 40 MVA.

Od značaja za DSL „Dio sektora 58 - Turistički kompleks Ponta“ – Ruža vjetrova (Plan) navode se postojeći objekti primarne elektroenergetske infrastukture i to TS 35/10 kV, nadzemni i podzemni vodovi 35 kV:

TS 35/10. kV	snaga MVA		jednovremeno opterećenje (MVA)
	projektovano	izvedeno	
Veliki pijesak	2x8	4+2,5	3,5

vodovi 35 kV		opteret. (A)	l (km)	godina izgradnje
od - do	karakteristike			
TS 110/35 Bar - Stari Bar	Al Fe 3x150/25 i 3x95/15	290	3,95	1984
Stari Bar - Veliki pijesak	Al Fe 3x95/15	290	7,04	1984

U zoni obuhvata ove studije nalazi se jedna MBTS 10/0,4kV, 1x1000kVA "Ruža Vjetrova". Ova MBTS snabdijeva u potpunosti konzum u obuhvatu Državne studije lokacije. U blizini zone obuhvata (u obuhvatu DUP-a "Veliki Pijesak") nalaze se dvije DTS 10/0,4kV:

- MBTS 1x630kVA + 1x1000kVA "Ponta"
- MBTS 1x630kVA "Ponta 2"

Postojeća MBTS "Ruža Vjetrova" napaja se kablovski preko DTS 10/0,4kV 1x630kVA - "Ponta 2" dok je ova kablovski spojena na TS 35/10kV "Veliki Pijesak".

Područje karakterišu, tokom većeg dijela kalendarske godine, dobre naponske prilike, dok u toku turističke sezone naponske prilike mogu da se opišu kao dobre sa tendencijom pogoršavanja.

Mreža niskog napona je podzemna, i ne povezuje susjedne TS. Objekti se prihvataju na mrežu posredstvom KRO (kablovskih razvodnih ormara), zatim preko KPK (kablovskih priključnih kutija), po sistemu "ulaz-izlaz", Kablovski vodovi su uglavnom PP00 konstrukcije, različitog materijala i presjeka.

Planovi višeg reda, kontakti planovi

Od planova širih teritorijalnih cjelina, koji su obavezujućeg značaja za zahvat DSL su Prostorni plan Crne Gore i GUP Bar.

Za kontaktno područje važeći plan je DUP »Veliki Pijesak«.

Za napajanje područja Plana od značaja predviđena rješenja po GUP-u, se daju u citatu:

"... Za područje Plana, da bi se zadovoljile potrebe konzuma do 2020. godine. treba izraditi nove i povećati snage jednog broja TS 35/10 kV. Do 2010. godine.... a u TS Veliki Pijesak 2,5 sa 4MVA.

... TS Veliki Pijesak urbanizacijom područja naći će se u prostoru u kojem neće moći opstati nadzemni vodovi 35 kV u dovodu i dijelom u odvodu. Ove vodove treba izmjestiti van urbanizovane zone – iznad Magistralnog puta I reda. Ispod Magistralnog puta u predjelu Pečurica izgraditi rasklopno postrojenje i ostvariti ulaz i izlaz nadzemnih vodova 35 kV. Priključak TS Veliki Pijesak ostvariti po sistemu ulaz – izlaz, dvostrukim kablovskim vodovima do rasklopnog postrojenja

.... Pojedinačno, kablovi, za priključak svih TS 35/10 kV treba da su presjeka adekvatni prenosnoj moći kabla sa bakarnim provodnicima presjeka 150mm² koji trajno podnose strujno opterećenje od 310 A".

Potrebe za jednovremenom električnom snagom

Energetski bilans potrebne električne snage za područje uradiće se shodno strukturi korisnika, na osnovu podataka o budućem sadržaju naselja.

Procjena maksimalne jednovremene snage je vršena za

- domaćinstva - preko Rusck-ove formule, gdje je za ulazni parametar vršna snaga domaćinstva, uzeta preko simulacije instalisane snage istog;
- ostalu potrošnju - pomoću usvojenog specifičnog opterećenja po jedinici aktivne površine objekta;
- javnu rasvjetu - obračun se vrši procentualno u odnosu na cjelokupnu jednovremenu snagu (1,5%).

Obzirom da se na cijeloj površini ove LSL radi o turističkim sadržajima potrošnju ćemo računati na osnovu snage potrebne po jedinici aktivne površine objekta.

Obračun se vrši direktnim postupkom, pomoću usvojenog specifičnog opterećenja po jedinici aktivne površine objekta (izmjenjenog na objektima istog tipa) odgovarajuće djelatnosti, a pomoću izraza

$$P_{jmos} = P_{jmost} \cdot S_{ob} \cdot 10^{-3}$$

gdje je

- P_{jmos} - prognozirana maksimalna jednovremena snaga (kW);
- P_{jmost} - specifično opterećenja za određenu djelatnost (W/m²);
- S_{ob} – površina objekta u kojoj se obavlja djelatnost (m²).

U tabeli je prikazano specifično opterećenje sektora "ostala potrošnja"

djelatnost	P _{jmost} (W/m ²)	
	od	do
Prosvjeta	10	25
Zdravstvo	10	35
Sportski centri	10	50
Hoteli sa klima uređajima	30	70
Hoteli bez klima uređaja	20	30
Male poslovne zgrade	15	30
Trgovine	25	60

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za sadržaje koji se nalaze u zoni obuhvata:

$$50 \text{ W/m}^2$$

i iznosi

ID	Namjena	Zona (blok)	NRP	NRP (Pk m ²)	P _j /m ² (kW/m ²)	P _{jt} (kW)
	turizam	Hotel - centralni objekat		20000	0,05	1000,00
		Vile rekonstruisane u postojećem gabaritu i sa nadogradnjom		1170	0,05	58,50
		Novi depadansi		2500	0,05	125,00
		Restoran		1350	0,10	135,00
		Kancelarija - recepcija		60	0,05	3,00
		UKUPNO		25080		1321,50

Procjena maksimalne jednovremene snage za javnu rasvjetu

Obračun se vrši procentualno, u odnosu na cjelokupnu jednovremenu snagu, i usvaja se:

$$1,5 \%$$

odnosno

Namjena	P _j (kW)	P _{jmr} (kW)
Cijela zona LSL	1321,50	19,82
UKUPNO		19,82

Procjena jednovremene snage na nivou Plana (za maksimalnu izgrađenost)

Ukupna jednovremena snaga se dobija zbirom dobijenih jednovremenih snaga za turističke sadržaje i javnu rasvjetu (faktor jednovremenosti između pojedinih vrsta potrošača ne uzima se u obzir)

$$P_v = P_t + P_{jmjr} \quad (1321,50 + 19,82)$$

i na nivou Plana približno iznosi:

$$P_v \approx 1.341,32 \text{ kW}$$

Pretpostavljajući gubitke u distributivnoj mreži do **10%**, neophodnu rezervu od **10%**, kao i faktor snage **$\cos \varphi = 0,95$** ,

onda je prividna jednovremena snaga na nivou zahvata $S_v = \frac{P_v \cdot G \cdot R}{\cos \varphi}$

$$S_v = 1.708,42 \text{ kVA}$$

Važno je napomenuti da je investitor obavezan prilikom projektovanja budućih sadržaja pridržavati se smjernica iz GUP-a Bar u pogledu racionalizacije potrošnje električne energije (maksimalno korišćenje alternativnih izvora energije: grijanje tople vode solarnom energijom, korišćenje plina i prirodnog gasa itd.)

Planirana elektrodistributivna mreža

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 110 i 35 kV

Planom razvoja energetike Crne Gore (master plan) je predviđena izgradnja TS 110/10 kV Bar 2, 2x20 MVA, poslije 2020. do 2025. godine.

TS 35/10 kV Veliki Pijesak

Planirana dinamika razvoja elektroenergetskih objekata (GUP) predviđa proširenje TS 35/10 Veliki Pijesak na 2x4MVA (ovo je trebalo biti završeno do 2010. god.) odnosno 2x8MVA do 2015. godine, kao preduslov za razvoj kako predmetnog Plana, tako i šire. Rekonstrukcijom iste postigla bi se visoka sigurnost napajanja električnom energijom Plana.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10 kV

Planiranje elektrodistributivne mreže 10 kV je vršeno na osnovu smjernica iz GUPa i susjednog DUPa „Veliki Pijesak“. Postojeći napojni 10kV vod do MBTS 10/0,4kV 1x1000kVA je u dobrom stanju i može prihvatiti izgradnju nove trafostanice 1x1000kVA.

Trafostanice 10/0,4kV

U slučaju maksimalne izgrađenosti predviđena je izgradnja DTS 10/0,4kV, 1x1000kVA „Ruža Vjetрова 2“.

Moguća su pomjeranja lokacije za novu NDTS u zoni obuhvata a prema potrebama Investitora i to se neće smatrati izmjenom Plana.

10 kV podzemna mreža

Planirana MBTS10/0,4kV je uključena u sistem napajanja radijalne mreže (veza sa postojećom DTS »Ponta 2«).

Planirano je kompletno zadržavanje postojećih kablovskih vodova, i izmještanje prilikom izgradnje novih saobraćajnica.

Napojne vodove iz TS 35/10 kV na glavnim pravcima izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa 4 x (XHE 49-A 240/25 mm²), 10 kV, dok ostalo sa 3 x (XHE 49-A 150/25 mm²).

Zbog opterećenosti postojećeg DV 10kV »Veliki Pijesak – Ponta Nišice« koji služi kao rezervno napajanje nameće se potreba za što hitnijom izgradnjom novog 10kV rezervnog napajanja. Rekonstrukcija pomenutog DV nije izvodljiva a posebno imajući u vidu da je planovima višeg reda predviđeno njegovo ukidanje i zamjena kablovskom SN mrežom.

Moguće je vršiti prilagođenja u smislu trase i tipa podzemnih vodova 10 kV, a u skladu sa stvorenim uslovima na terenu, sinhronizovano sa periodičnim i godišnjim programima lokalne Uprave, kao i planovima Operatora distributivnog sistema. Ovakve izmjene se ne smatraju izmjenom plana.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža, uključujući spoljašnje i unutrašnje kablovske priključke mora biti kablovska (podzemna).

Trase kablovskih vodova niskonaponske mreže predvidjeti uz saobraćajnice u zoni, i to tako što će se uz sve saobraćajnice rezervisati koridor za polaganje kablova NN mreže. Koridor predviđen za elektroenergetske instalacije je širine 0.7 m, udaljen najmanje 1m od saobraćajnice. Preporučuje se da bude lociran ispod zelene površine pored trotoara – pješačkih staza, udaljen najmanje 30 cm od ivice zgrada.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju, uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima trafostanica.

Predvidjeti razvoj niskonaponske mreže na dva načina u skladu sa preporukama Operatora distributivnog sistema:

- Kao zamkaste izvode (iz iste ili susjedne TS), koji su pogonski radijalni, na KRO (kablovske razvodne ormare), a odatle prema većim objektima posredstvom MRO (mjerno razvodnog ormara) ili grupi objekata posredstvom SS-PMO (slobodno stojećeg priključno mjernog ormara);
- Kao zamkaste izvode prema objektima (iz iste ili susjedne TS), koji su u pogonu radijalni, i koji dozvoljavaju promjene granice napajanja radi optimizacije rada sistema. Mreža prihvata objekte po principu ulaz – izlaz posredstvom SS-PMO koji se postavlja na regulacionoj liniji.

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja trafostanica 10/0.4kv

Nova trafostanica mora biti u skladu sa preporukama Operatora distributivnog sistema. Nove trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

Svim trafo stanicama, obezbijediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja podzemne mreže 10 kV

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dubine 80 cm, a širine na dnu 40 cm (za jedan kablovski vod u rovu).

Na dionici trase kablova, ispod kolovoza saobraćajnice - prilaza, kablovi se polažu kroz kablovsku kanalizaciju. Kablovska kanalizacija se izrađuje od PEHD cijevi prečnika Ø110mm, Mjesta prelaza saobraćajnica su označena na prilogu Planirano stanje. Na svim prelazima 10 kV kablovskih vodova, predvidjeti i odgovarajući broj PEHD cijevi istog presjeka za prolaz niskonaponskih kablova. Broj cijevi se određuje projektima trafostanica.

Zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm, te tako stvarati i poboljšavati združeni uzemljivač.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješачkog i motornog saobraćaja.

Izgradnja podzemne mreže 0,4 kV

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), odnosno po uslovima Operatora distribucije.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su preporukama Operatora distributivnog sistema.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.

- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90 °, ali ne manje od 45 °.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

Izgradnja javnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica obezbijediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake FeZn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbijediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbijediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključanjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbijediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Faze realizacije

Rešenja planskog dokumenta u dijelu energetike podržavaju planiranu realizaciju u dvije faze. U prvoj fazi u kojoj je planirano proširenje postojećih smještajnih i ugostiteljskih kapaciteta potrebu za energijom može zadovoljiti postojeća MBTS 10/0,4kV, 1x1000kVA „Ruža Vjetrova“. U prvoj fazi realizacije od planiranih elektroenergetskih mreža realizovaće se niskonaponski vodovi, preciznije definisani projektima uređenja.

U drugoj fazi realizacije koja podrazumjeva izgradnju hotela BGP 20 000m², predviđena je izgradnja nove NDTS 10/0,4kV, 1x1000kVA „Ruža Vjetrova 2“ na UP E2 ili na drugoj lokaciji u okviru turističkog kompleksa i izgradnja preostale niskonaponske mreže.

Predračun - elektroenergetika

Naziv	Količina	Cijena €	Ukupno €
Izgradnja nove NDTS 10/0,4kV, 1x1000kVA sa opremom prema preporukama Operatora distributivnog sistema.	1	55 000	55 000
NN mreža u okviru turističkog kompleksa, NKRO ormari i napojna mreža.		paušalno	45 000
Ukupno			100 000

3.7.3. Hidrotehnička infrastruktura

Plan za hidrotehničku infrastrukturu DSL „Dio Sektora 58 – Turistički kompleks Ponta” – Ruža vjetрова izrađen je na osnovu

- Programskog zadatka;
- plana višeg reda (PUP Opštine Bar do 2020. g.) i planova za kontaktne zone;
- prethodnog plana DSL „Dio Sektora 58 – Turistički kompleks Ponta” – Ruža vjetрова;
- Uslova za planiranje izdatih od strane Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja;
- Uslova za planiranje od Ministarstva zdravlja;
- Uslova za planiranje od JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“;
- Uslova za planiranje od d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Bar;
- dokumenta „Studija lokacije za PPOV u Opštini Bar“, dio Dugoročni koncept – Veliki Pijesak;
- urbanističkog dijela ovog plana.

Postojeće stanje

Prema dobijenim uslovima za planiranje, na lokaciji ne postoji javna mreža vodovoda i kanalizacije.

U grafičkom prilogu su ucrtani lokalni vodovi za pojedine UP, preuzeti iz važećeg plana (2013). U internom sistemu za otpadne vode postoji i prečistač za otpadne vode na parceli UP2.

Kroz predmetni zahvat ne prolazi regionalni vodovod „Crnogorsko primorje“.

Lokacija se prostire od kote 0,00 mnm do kote cca 25 mnm, sa padom terena prema sjeveru. Osim Jadranskog mora, na lokaciji nema površinskih vodnih tijela.

Planirano stanje

U zoni zahvata se predviđa izgradnja turističkih kapaciteta (hotela sa depandansima). Za tu vrstu korišćenja prostora prilagođena su i tehnička rješenja hidrotehničke infrastrukture.

I Vodosnabdijevanje

Razvoj vodovodne mreže vodi se potrebom da svaka urbanistička parcela ima mogućnost priključenja na javni vodovod i uredno vodosnabdijevanje.

Potrebe za vodom:

Pored planiranog broja ležaja od drugih korisnika može se ptpostaviti još cca 50 zaposlenih i 100 stolica u restoranima.

Plan višeg reda (PUP Bar) ne definiše norme potrošnje za planove nižeg reda. Za potrebe ovog plana usvajamo normu 350 l/stanovnik.dan koja odgovara hotelskom smještaju turista. Načinu korišćenja prostora odgovara viši koeficijent dnevne

neravnomernosti $k_1=1,5$, a koeficijent časovne neravnomernosti $k_2=2,5$ uzima u obzir i broj korisnika na lokaciji.

Za zaposlene usvajamo normu 50 l/zap.dan, a za restorane 100 l/stol.dan.

Prema tome, za zonu zahvata se može računati:

- srednja dnevna potrošnja
 $Q_{sr} = (319 \times 350 + 50 \times 50 + 100 \times 100) / 1000 = \underline{124 \text{ m}^3/\text{dan}} = 1,44 \text{ l/s}$
- maksimalna dnevna potrošnja (uvodi se koeficijent 1.5)
 $Q_{maxd} = Q_{sr} \times 1,5 = 1,44 \times 1,5 = \underline{2,16/\text{s}}$
- maksimalna časovna potrošnja (uvodi se koeficijent 2,0)
 $Q_{maxh} = Q_{maxd} \times 2,5 = 2,16 \times 2,5 = \underline{5,4/\text{s}}$

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Vodovodna mreža se – shodno visinskom položaju zahvata – rješava u sklopu I. visinske zone (do 50 mnm).

Predmetni zahvat će se snabdijevati vodom od kontaktne zone „Veliki Pijesak“ spojene na odvojak regionalnog vodovoda „Crnogorsko Primorje“. Izgradnja vodovodne mreže predstavlja nadovezivanje na planirane vodove DN110, koji su predviđeni ulicom „6“ uz obalu, i takođe ulicom „11“ (spajanje u blizini parkinga). Formiraće se prsten DN110, koji stvara uslove za ugradnju uličnih hidranata.

Ovaj plan ne precizira sve cjevovode vodovoda unutar urbanističkih parcela, već okvirno definiše mrežukoju možemo zvati „uličnom“, iako vodi uglavnom uz staze, i koja omogućava odgovarajući raspored uličnih hidranata. Ucrtanim dužinama odgovara i proračun troškova za izgradnju vodovodne mreže.

Vodovod vodi ispod trotoara ili uz ivicu kolovoza/staze (na drugoj strani uz ivičnjak vodi atmosferska kanalizacija). (U detaljnijem projektovanju se može, uz obrazloženje, predložiti drugačiji raspored.) Dubina cjevovoda je minimalno 80 cm ispod terena. Kod ukrštanja sa kanalizacijom ista vodi ispod vodovoda, sa međuslojem 50 cm. Rastojanje zidova paralelnih cjevovoda kanalizacije i vodovoda je min 1 m.

Za izradu ulične vodovodne mreže predlažu se cijevi od PEVG, klase PE 100, za radni pritisak do 10 bara, za izradu čvorova liveno gvozdeni fazonski komadi i armature. Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom.

Na cjevovodu predvidjeti potrebne sekcione zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama. Na svim čvorovima predvidjeti šahtove.

Prilikom projektovanja je potrebno pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje vodovodne mreže ("Vodovod i kanalizacija" Bar).

II Odvođenje otpadnih voda

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije. Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na zajedničku mrežu fekalne kanalizacije.

Nastanak druge vrste otpadnih voda se ne očekuje.

Procjena količine otpadnih voda:

Prosječna dnevna količina fekalnih voda izvodi se od prosječne dnevne potrebe za vodom, uz pretpostavku da 80% potrošenih voda dopijeva u javnu kanalizaciju.

Sistem odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda šire zone će se od razmatranog zahvata opteretiti prosječnim oticanjem fekalnih voda u količini $124 \times 0,8 = \underline{99,2 \text{ m}^3/\text{dan}}$.

Maksimalna dnevna produkcija otpadnih voda (koeficijent 1.5): sistem odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda će se u danu najveće produkcije opteretiti oticanjem fekalnih voda u količini $99,2 \times 1.5 = \underline{149 \text{ m}^3/\text{dan}}$.

Maksimalna časovna produkcija otpadnih voda (koeficijent 2,5): maksimalno časovno oticanje fekalnih voda sa razmatranog zahvata biće $149 / 86,4 \times 2,5 = \underline{4,31 \text{ l/s}}$.

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Organizacija odvođenja i tretmana otpadnih voda od predmetnog zahvata mora biti fazna.

Postojeći sistem prikupljanja i tretmana otpadnih voda u prečištaču se zadržava - sve dok se ne stvore uslovi za prihvatanje otpadnih voda u lokaciji „Veliki Pijesak“, konkretno u pumpnoj stanici koja se predviđa na obali u toj zoni, i iz koje će se sve otpadne vode podizati prema budućem PPOV.

Za drugu fazu su u planu ucrtni novi gravitacioni cjevovodi DN250. Proračun troškova se tiče ovog konačnog rješenja.

Cjevovodi vode ispod kolovoza i prate osovine saobraćajnice/staze. (Na detaljnijem nivou projektovanja može se obrazložiti i drugačiji raspored.) Ukopavaju se ispod terena minimalno na 0.8 m od gornjeg tjemena cijevi. Na kritičnim mjestima, gdje se ipak ne može postići potrebna visina zemlje iznad cjevovoda, predlaže se povećanje klase cijevi ili zaštita betonskom pločom.

Minimalni prečnik uličnog cjevovoda feklane kanalizacije je DN250, unutar parcele eventualno DN200.

U projektovanju potrebno je poštovati propisne minimalne i maksimalne padove cjevovoda. Na svakom lomu, kaskadi ili spojnom mjestu, potrebno je izvesti šaht. Reviziona okna su potrebna i na pravim dionicama na rastojanjima ne većim od 50 m. Ovi objekti trebaju imati poklopce od livenog gvožđa za odgovarajući intenzitet saobraćaja, i propisne penjalice.

Mreža fekalne kanalizacije može da se izvede od PP, PEVG, PVC cijevi ili drugih cijevi za uličnu kanalizaciju. (Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom.)

Prilikom projektovanja je potrebno pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća nadležnog za održavanje kanalizacione mreže.

III Odvođenje atmosferskih voda

Uličnu mrežu saobraćajnica potrebno je opremiti atmosferskom kanalizacijom na svim dionicama, gdje će se sa jedne ili obje strane izgraditi trotoar. Atmosferske vode će se prikupljati sa saobraćajnih površina u ulične slivnike i odvoditi cjevovodima.

Postojeći vodovi atmosferske kanalizacije sa parkinga u istočnom (gornjem) dijelu zahvata su dopunjeni za jedan kraći planirani cjevovod DN315 kroz parcelu UP2. U nižem dijelu, prije ispusta 1 u more, potrebno je ugraditi separator ulja i benzina, jer se kišnica prikuplja sa saobraćajnih površina i na njima postaje zagađena.

U ostalom dijelu zahvata – parcela UP1 i niže kote UP2 - moguće je upuštati padavine u propusne površine, ili ih odvoditi površinskim kanalima ili cjevovodima prema moru (postojeći ispust 2). U tom smislu se može zadržati postojeći sistem za atmosferske vode ili se mogu, kao dio uređenja terena, predložiti nova rješenja, uključujući eventualni rezervoarski prostor za tehničku vodu.

Na parceli UP1 potrebno je izbjegavati opterećivanje sistema atmosferske kanalizacije oborinskim vodama sa južnog dijela zahvata.

Proračun količina vode

Kako podaci o mjerodavnoj kiši vjerovatnoće 20% sa trajanjem 15 minuta nisu za datu lokaciju dostupni, računski intenzitet usvojen je s obzirom na klimatske uslove u predmetnoj zoni u vrijednosti 240 l/s.ha.

Prilikom proračuna su izmjerene nepropusne saobraćajne površine, sa kojih se voda sliva prema cjevovodima koji vode ispusta 1 ($A = 9400 \text{ m}^2$).

Koeficijent oticanja se, s obzirom na nepropusnost površina i veći nagib, usvaja u vrijednosti 0,85.

Prema tome, u ispust 1 će se slivati količine:

$$Q = A \cdot i \cdot \phi = 0,94 \times 240 \times 0,85 = 192 \text{ l/s}$$

(Ugrađeni prečnik kolektora DN315 propušta uz maksimalni pad ovu količinu pri punjenju 72%.) Separator ulja i benzina treba da bude dimenzionisan na 192 l/s. Ugrađeni separator jebeneophodno redovno održavati, kako bi ispunjavao svoju funkciju.

Zatvoreni vodovi biće smješteni ispod kolovoza uz sam ivičnjak saobraćajnice/staze. (U projektovanju detaljnijeg reda moguće je opravdati i drugačiji raspored.) Minimalni prečnik uličnog cjevovoda atmosferske kanalizacije će biti DN315. Na cjevovodima projektovati potrebni broj slivnika s odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima,

kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LŽ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje. Ako se u istom rovu polažu i vodovi drugih instalacija moraju se zadovoljiti minimalna propisana rastojanja zaštite.

Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje mreže atmosferske kanalizacije.

Procjena troškova za izgradnju hidrotehničke infrastrukture

Vodovod

1. Izgradnja vodovoda (od materijala PEHD PE100, PN10 ili drugog) sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 110 m' 395 x 90,00 = 35 550 €

Vodovod ukupno: 35 550 €

Fekalna kanalizacija

1. Izgradnja uličnih gravitacionih vodova fekalne kanalizacije od materijala PVC ili PEHD za vanjsku kanalizaciju sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 250 m' 315 x 220,00 = 69 300 €

Fekalna kanalizacija ukupno: 69 300 €

Atmosferska kanalizacija

1. Izgradnja odvodnog cjevovoda za atmosferske vode od materijala PVC ili PEHD sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 315 m' 205 x 220,00 = 45 100 €

2. Ugradnja separatora ulja i benzina sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

kom 1 x 2 000,00 = 2 000 €

Atmosferska kanalizacija ukupno: 47 100 €

Ukupni troškovi za hidrotehničku infrastrukturu: 151 950 €

3.7.4. Elektronska komunikaciona - Telekomunikaciona infrastruktura

Postojeće stanje

Kompletno područje obuhvaćeno DSL Dio Sektora 58 “Turistički kompleks Ponta Ruža vjetрова” u Baru, nalazi se u zoni pokrivanja elektronskog komunikacionog čvora RSS Dobra voda, u vlasništvu dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom, koji se nalazi u kontaktnoj zoni i opskrbljeno je kvalitetnom elektronskom komunikacionom infrastrukturom.

Na posmatranom području postoji izgrađena lokalna elektronska komunikaciona infrastruktura.

Kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture rađenu sa tri i dvije PVC cijevi prečnika 110mm, kroz koju su, od lokalne kućne telefonske centrale Turističkog kompleksa do svih objekata unutar kompleksa, provučeni bakarni kablovi lokalnog značaja.

Od elektronskog komunikacionog čvora do lokalne kućne telefonske centrale Turističkog kompleksa, kroz elektronsku komunikacionu kanalizaciju je provučen optički kabal Crnogorskog Telekom.

Usluge fiksne telefonije u zoni obuhvata, kao i u okolnim kontaktnim zonama, pružaju četiri operatora, i to: Crnogorski Telekom, M:tel, Telenor i Telemach.

Usluge fiksnog širokopojasnog pristupa Internetu (putem kabla) pružaju četiri operatora, i to: Crnogorski Telekom (putem xDSL i FTTH tehnologije), M:tel (putem KDS tj. HFC - Hybrid Fiber/Coaxial i FTTH tehnologije), Telemach (putem KDS i FTTH tehnologije) i Telenor (putem iznajmljenih linija).

Usluge fiksnog-bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu pružaju 6 operatora, i to: WiMAX Montenegro (putem WiMAX i WiFi (Wireless-Fidelity tehnologije), S&E Tehnica (putem WiFi tehnologije), M:tel (putem WiMAX tehnologije), TeleEye Montenegro (putem WiFi tehnologije), Orion Telekom (putem WiFi tehnologije) i SBS Net Montenegro (putem postojeće satelitske opreme).

Usluge distribucije AVM sadržaja pružaju četiri operatora, i to: Telemach (posredstvom KDS i DTH tehnologije), Crnogorski Telekom (posredstvom IPTV tehnologije), M:tel (posredstvom HFC tehnologije) i Radio difuzni centar (posredstvom DVB-T2 tehnologije).

Usluge mobilnih elektronskih komunikacija pružaju 3 operatora, i to: Telenor, M:tel i Crnogorski Telekom.

Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura na obuhvaćenom području je urađena sa 3 i 2 PVC cijevi prečnika 110 mm.

Ocjena postojećeg stanja

Generalna ocjena cjelokupne postojeće elektronske komunikacione infrastrukture jeste da je ona na adekvatnom nivou da kvalitetno može da zadovoljava sadašnje potrebe, dok potrebe budućih korisnika u zoni obuhvata DSL, bez izgradnje nove infrastrukture, ne može da zadovolji.

Planirano stanje

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade DSL jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima sa ovog područja ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Treba voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima,

Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu: Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Službeni list Cme Gore" broj 33/14), Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Cme Gore" broj 52/14), Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima ("Službeni list Cme Gore" broj 41/15) i Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list Cme Gore" broj 59/15, 39/16).

Shodno Strategiji razvoja informacionog društva Crne Gore do 2020. godine, u narednom periodu se prioritet daje razvoju širokopojsnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

U odnosu na moguće planove dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu i ostalih operatera fiksne i mobilne telefonije, predviđeno je da se unutar posmatrane zone, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, izgradi nova kanalizacija za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture, sa 3 PVC cijevi 110mm, a koja bi se logički nadovezala na postojeću, odnosno na planiranu kanalizaciju u kontaktnim zonama.

Takođe se predviđa i izgradnja novih kablovskih okana unutar posmatrane zone.

Cjelokupna kanalizacija za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture, koristila bi se za provlačenje kablova različitih operatera elektronskih komunikacija koji pokazuju interesovanje za pružanje elektronskih komunikacionih servisa u ovoj zoni, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom postojećem elektronskom komunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone, aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Ukupna dužina planirane kanalizacije sa 3 PVC cijevi 110mm iznosi oko 320 metara, a planirana je i izgradnja 5 novih kablovskih okana sa lakim poklopcima.

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operaterima.

Imajući u vidu veliki broj različitih objekata i samu lokaciju, kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (Fiber To The Home, Fiber to The Building,...), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Mobilni operatori u momentu izrade DSL nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako da nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju.

U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatera mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih djelova prirode.

Gdje god visina antenskog stuba, u vizuelnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne treba mijenjati konfiguraciju terena, a potrebno je zadržati tradicionalan način korišćenja terena.

Za vizuelnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

Trase planirane kanalizacije potrebno je, što je moguće više, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer se u slučaju kad se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, moraju ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana.

Kanalizaciju koja je planirana u okviru ove DSL, kao i kablovska okna izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, kako sa tehničkog, tako i sa ekonomskog stanovišta, koji podrazumijevaju maksimalno iskorišćavanje planiranih kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture unutar zone, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ove DSL jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni elektronski komunikacioni operater ili organ lokalne uprave, od planiranih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Priključnu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Smjernice i urbanističko tehnički uslovi

Kućnu instalaciju u poslovnim objektima, treba izvoditi u RACK ormarima, u zasebnim tehničkim prostorijama.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati elektronskim komunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili

drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije.

U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Predmjer i predračun materijala i radova

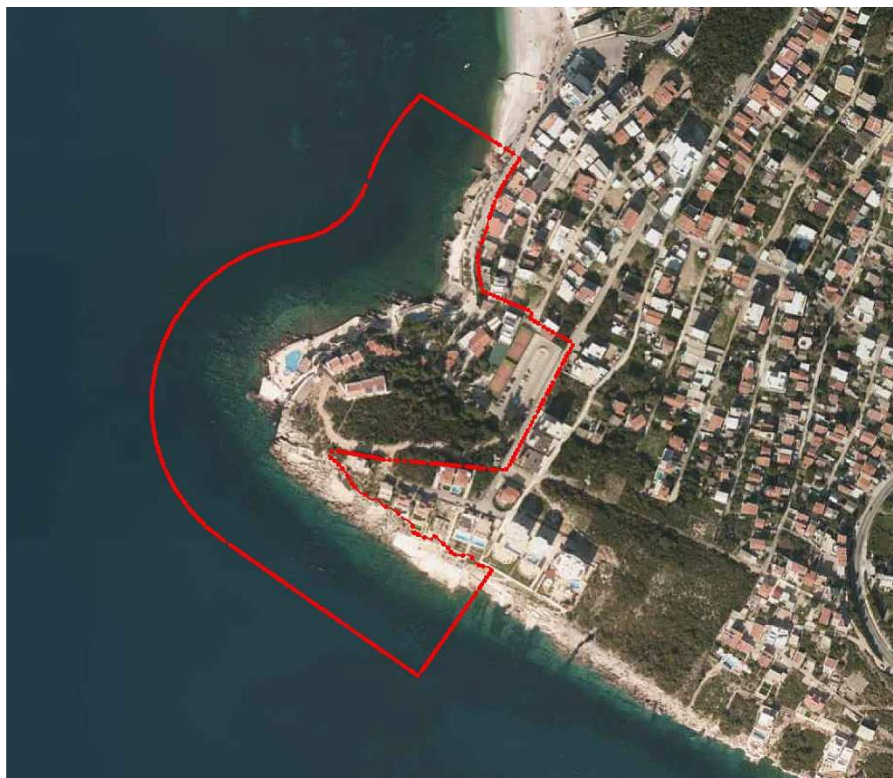
Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena €
1.	PVC cijev Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	160.00	12.50	2,000.00
2.	Gumene brtve za nastavljjanje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	160.00	0.20	32.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	50.00	2.50	125.00
4.	PVC držač odstojni 110/2	kom	160.00	0.80	128.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	20.00	1.50	30.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	320.00	0.10	32.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	5.00	175.00	2.417.00
Ukupno :					2,417.00
Br	B/ KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena €
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove kanalizacije i lociranje novih kablovskih okana prije iskopa	m	320.00	1.50	480.00
2.	Izrada el. kom. kanalizacije od PVC cijevi sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm, -polaganje PVC cijevi, -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
	za	m	320.00	12.50	4,000.00

	1x3xPVCØ110mm(68x80cm)				
Ukupno:					4,480.00
Br	C/ KABLOVSKA OKNA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena €
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,40m: ručni iskop rupe za okno, odvoz šuta na deponiju, izrada okna(d=15cm(zidova, donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+materijal bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	5.00	680.00	3,400.00
Ukupno:					3,400.00
Sveukupna cijena:					10,297.00

3.8. Pejzažna arhitektura

Postojeće stanje

Državna Studija Lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 58 PPPN MD i obuhvata turistički kompleks. Plansko područje se nalazi u južnom dijelu opštine Bar, u naselju Pečurice i predstavlja važan segment ukupne slike koju stvara Bar kao primorski turistički centar.



Ortofoto sa granicom DSL Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta” - Ruža Vjetрова



Postojeći turistički kompleks

U okviru Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža Vjetрова nailazimo na tri predione cjeline:

- Uređeni, odnosno izgrađeni dio, predstavlja zona hotela i uređeno kupalište. Zelene površine u zoni hotela, iznad samog kupališta, su pejzažno uređene i njegovane. U odnosu na količinu zelenila i izbor biljnog materijala, to su dobro uređene površine. Od vrsta preovladavaju, prije svega, hrast, hrast crnika *Quercus ilex*, makedonski hrast-*Quercus trojana* i hrast medunac- *Quercus pubescens*, zatim visoki četinari, kao što su alepski bor -*Pinus halepensis* i čempres-*Cupressus sempervirens* koji ovom prostoru daju posebnu dekorativnost i važan element mediteranske slike predjela. Od nižih lišćara i žbunja, tu su masline-*Olea europea*, smokva-*Ficus carica*, oleander-*Nerium oleander*, pittosporum -*Pittosporum tobira*, ruzmarin-*Rosmarinus officinalis*, *Viburnum tinus*, *Agave americana*, *Yucca*. Za razliku od ovih površina, zelenilo uz i iznad vila do neizgrađenog dijela, djeluju prilično zapušteno, bez ikakvog održavanja. Na određenim mjestima konstatovano je potpuno odsustvo zelenila i travnjaka. Takođe, u ovom dijelu postoji dječje igralište i teniski tereni. Uređeno kupalište su dvije betonske plaže, jedna mala šljunkovita plaža i dva otvorena bazena. Čitav prostor kupališta je izgrađen podzidama, čija je materijalizacija kamen.

Vrste koje se ovdje nalaze su palme *Butia capitata* na kamenoj plaži i nešto nižih biljaka, kao što su plegli ruzmarin i niskipittosporum.

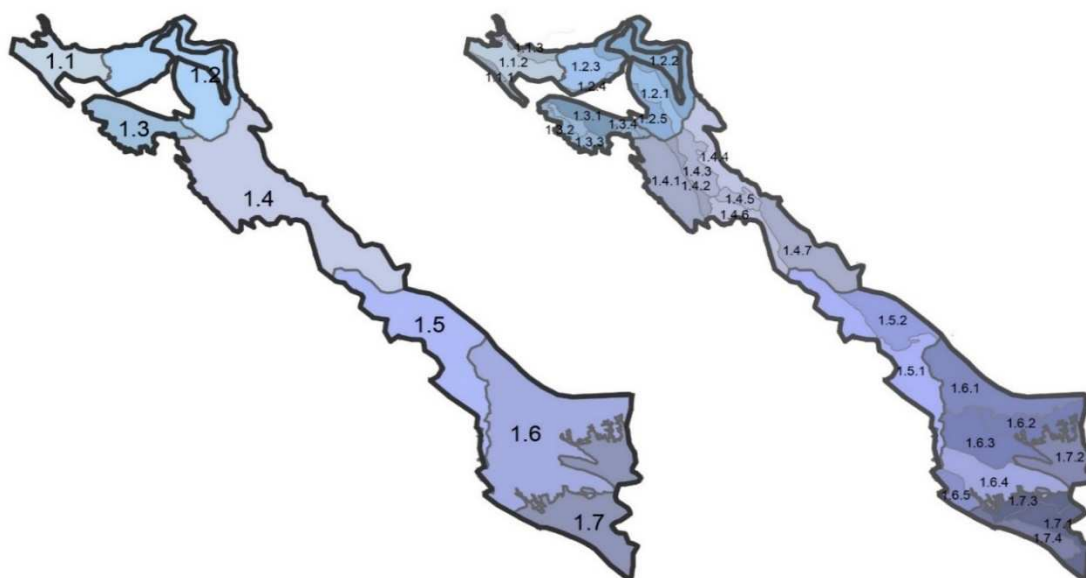
- Druga cjelina, neizgrađeni dio, je tipična makija, ostaci niskih šuma, nastalih od prirodnih šumskih asocijacija koje su pripadale zajednici *Quercion ilicis*. Od autohtonih vrsta, ovdje postoje hrast crnika (*Quercus ilex*), komorika (*Phillyrealatifolia*), mirta (*Myrtus communis*), nar (*Punicagranatum*), *Coronilla emerus*, žuka (*Spartium junceum*), koja za vrijeme cvjetanja svojom žutom bojom daje posebnu dekorativnost predjelu.

- Treća cjelina je stjenovita obala, tipičan pejzaž crnogorskog primorja.

Područje obuhvata Državne studije lokacije "Dio sektora 58-turistički kompleks Ponta"- Ruža Vjetрова, kao i čitave opštine Bar vegetacijski se može svrstati u okvir zajednice QUERCION ILICIS, a od njih su najčešće sledeće fitocenoze: ORNO-QUERCETUM ILICIS MYRTETOSUM H-IC 1963, Šuma crnog jasena i primorskog hrasta i MIRTUS COMUNIS - MIRTE kao karakteristične vrste u ovom tipu biogeocenoze, kao i QUERCETO-CARPINETUM ORIENTALIS-ACUCEATETOSUM JOV. 1965.

Izvod iz postojećih studija i analiza predjela

Prema Studiji "Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore" (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, 2015.), Bar se nalazi u okviru regiona 1. Predjeli primorskog regiona, odnosno u okviru tipa predjela: 1.5 Predjeli barskog područja, 1.5.1 Priobalni predjeli barskog područja.



**1.5 Predjeli barskog područja, 1.5.1 Priobalni predjeli barskog područja,
1.5.2 Niži planinski predjeli Rumije**

Na području primorskog regiona izdiferencirano je nekoliko tipova karaktera predjela koji izgrađuju pomenuta područja karaktera predjela. Tipovi karaktera predjela zasnovani na karakterističnoj prirodnoj i kulturnoj osnovi koja se ponavljaju, u manje više, sličnoj formi i obliku duž čitavog primorja su: primorski grebeni i stjenovite obale, brdsko -planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, šumovite padine na flišu i deluvijumu, naselja na tradicionalnim poljoprivrednim poljima, naselja sa tradicionalnim terasama, tradicionalne terase sa maslinjacima, priobalne i plavne aluvijalne ravnice, močvarno zemljište (močvare, solila, solana), plaže - pješčane, šljunkovite, betonske, ostrva, Šasko jezero, izgrađeno zemljište (gradska naselja, industrijske zone, skladišna i servisna područja), djelimično izgrađeno zemljište - semiurbana naselja razbijenog tipa i devastirana područja (kamenolomi, deponije).

Izvod iz Studije predjela i Plana predjela PPPN Obalno područje

Za potrebe izrade Plana predjela u okviru PPPN Obalno područje je urađena Studija predjela u kojoj su izdvojeni Tipovi predjela kao i karakteri predjela vrednovani u pogledu ranjivosti.



Legenda

	Obuhvat studije
	Izgrađeno zemljište
	Djelimično izgrađeno zemljište
	Aerodrom
	Istorijski gradovi
	Kulturna baština
	Naselja sa tradicionalnim poljima na morenama
	Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima
	Tradicionalne terase sa maslinjacima
	Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama
	Sportsko-rekreativne površine
	Zelene i slobodne površine u naseljima
	Turistički kompleksi
	Lungo mare
	Plaže
	Primorski grebeni i stjenovite obale
	Ostrva
	Ogoljeni brdoviti tereni na krecnjacima
	Brdsko-planinsko zaleđe na masivnim krecnjacima
	Šumovite padine na flišu i deluvijumu
	Šumovito brdsko zaleđe na krecnjacima
	Fluvioglacialne ravnice
	Priobalne i plavne aluvijalne ravnice
	Jezero
	Rijeke
	Mocvarno zemljište
	Devastirani predjeli
	Područja karaktera predjela

Izvod iz studije tipologije predjela – PPPN Obalno područje

Na osnovu Studije Predjela koja je rađena za potrebe PPPPN Obalnog područja, Sektor 58 pripada području karaktera *predjela* - *Priobalni predjeli barskog područja*. Za predmetnu lokaciju karakteristični tipovi karaktera predjela su: izgrađeno zemljište naselja, zelene i slobodne površine u naseljima, primorski grebeni i stjenovite obale, Lungo mare.



Postojeća uređena obala

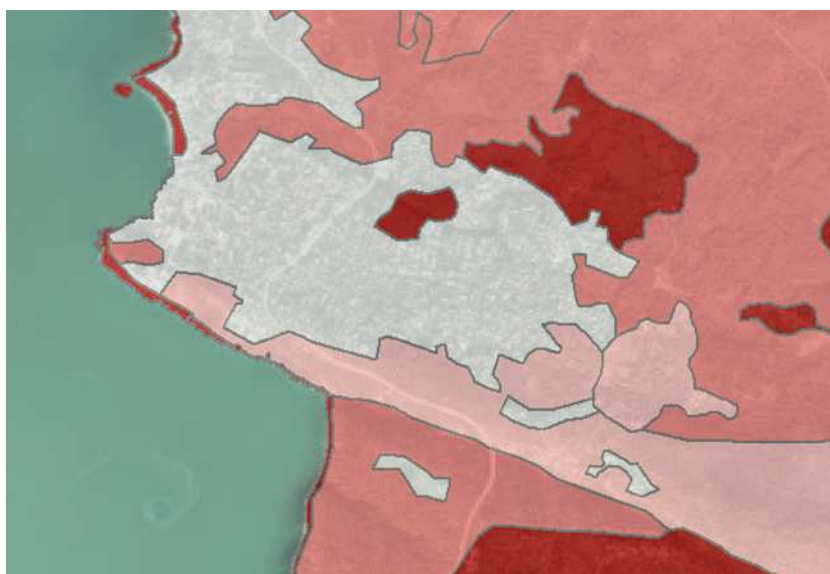
Ranjivost predjela

Izabrani koncept je koncept opšte ranjivosti predjela po sistemu „što je vrednije to je i ranjivije“, pa se **ranjivost** u ovom slučaju može smatrati kao **poseban oblik vrednovanja prostora**.

Opšti model ranjivosti uzima u obzir glavne karakteristike predjela koje mogu biti narušene u slučaju izgradnje u datom prostoru (turizam, industrija, infrastruktura i dr.) i prema njima daje procjenu osjetljivosti tj. ranjivosti predjela.

Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sledeće:

- Ekološke karakteristike - životna sredina (vode, zemljište, vazduh, biljni i životinjski svijet);
- Kulturne karakteristike – Kulturna baštinu (npr. na tradicionalne poljoprivredne površine tradicionalne objekte stanovanja, na raznolikost predjela i sl.);
- Pejzažne karakteristike - vizuelni kvalitet predjela.
- Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost a 5 najvišu.



Legenda

 Obuhvat studije

Ranjivost

- | | |
|---|---------------------------|
|  | 1. Veoma niska ranjivost |
|  | 2. Niska ranjivost |
|  | 3. Srednja ranjivost |
|  | 4. Visoka ranjivost |
|  | 5. Veoma visoka ranjivost |

Izvod iz studije ranjivosti predjela – PPPN Obalno područje

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

5	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
4	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
3	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,
2	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama
1	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja

Planiranjem razvoja, uzimaju se u obzir osjetljivost i ranjivost prostora i buduća namjena. Ocjena ranjivosti za lokaciju su: niska ranjivost za tip - izgrađeni predio, visoka ranjivost za tip - zelene i slobodne površine u naseljima i veoma visoka ranjivost za tip - primorski grebeni i stjenovite obale. Imajući u vidu situaciju na terenu i dosadašnje preoblikovanje stjenovite obale, ocjena ranjivosti za ovaj tip ne stoji već se ovaj dio stjenovite obale može smatrati izgrađenim predjelom.

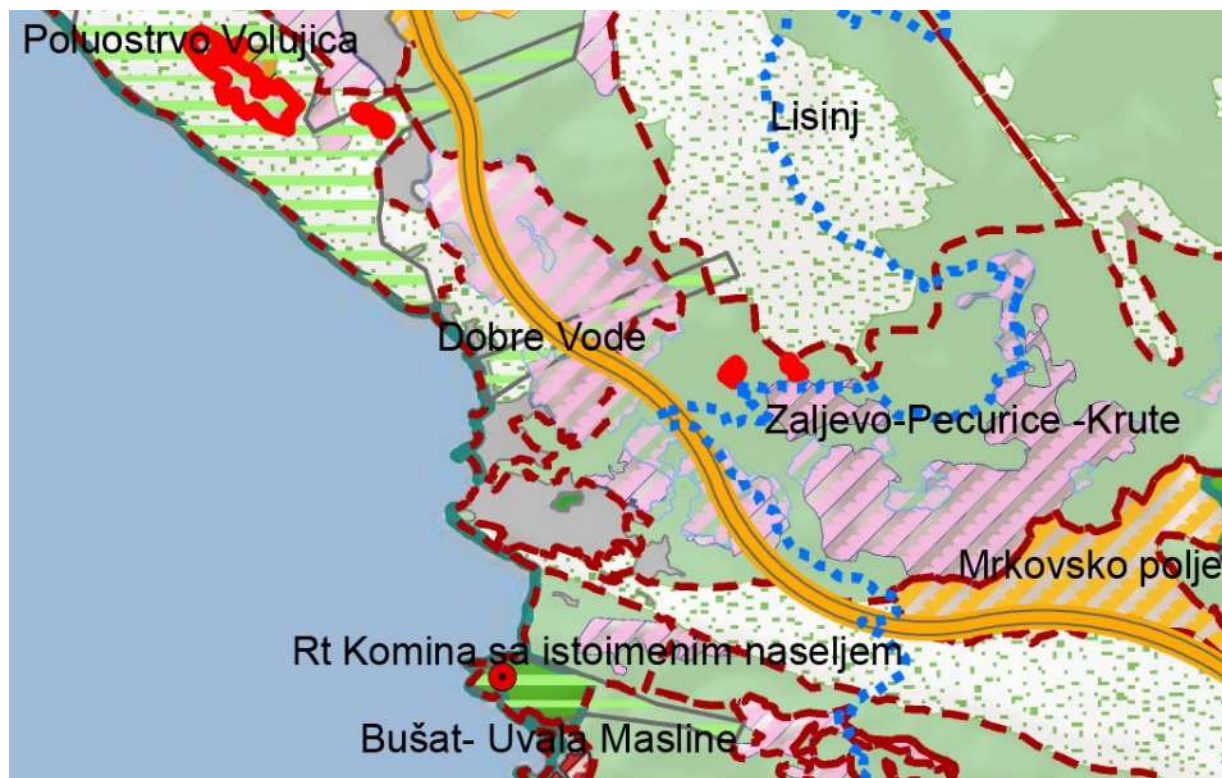
Izvod iz PPPN Obalno Područje

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

U tu grupu svrstavaju se turističke zone bez posebne zaštite (prirodne ili kulturne), postojeće izgrađene i planski nedovršene turističke zone, kao i druge zone koje se prenamjenjuju u turističku namjenu (kamenolomi, napuštena industrija, posebna namjena, eksploatacijska polja i sl.), a izgrađeni su više od 20% površine i iskorišćene su površine zahvata većeg od 20% (eksploatacijska polja).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih zona, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, nužno je da se uradi stručna podloga vrednovanja prostora (terena, kulturne i prirodne vrijednosti i mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba da se primijeni u daljem radu na donošenju detaljnih planova za pojedine lokacije. Najmanji udio prirodnih površina za namjenu T1 je > 40%.

Osnovni opšti cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog predjela, odnosno očuvanje karaktera predjela, predionog diverziteta i identiteta područja. Prioritetno treba obezbijediti očuvanje, unapređenje zaštićenih i evidentiranih prirodnih dobara i prirodnih vrijednosti i integrisanje kulturnog nasljeđa u prepoznatljive okvire predjela. Obezbijediti integralnu zaštitu kulturnog predjela, racionalno korišćenje već zauzetog prostora, korišćenje očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje vrijednih predjela, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura. Takođe, usmjeriti aktivnosti na revitalizaciju i očuvanje identiteta naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama.



Legenda

- Granica plana
 - Područja karaktera predjela
 - Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
 - Izuzetno vrijedni predjeli - Kulturna baština
 - Izuzetno vrijedni kulturni poljoprivredni predjeli
 - Naselja sa poljoprivrednim površinama u poljima
 - Naselja sa poljoprivrednim površinama na terasama
 - Šumske površine
 - Ostale prirodne površine (grebeni, stijene, garig)
 - Vodeni ekosistemi
 - Urbano pejzažno uređenje
 - Naselja
- CEZURE**
- 1 - Strogi režim
 - 2 - Fleksibilni režim
 - Povrsine za sanaciju
 - Mjere sa suzbijanje poplava
 - Brza saobraćajnica
 - Planinarska transversala
 - Kulturna baština
 - Gradski parkovi
 - Park sume

Izvod iz plana predjela – PPPN Obalno područje

Planirano stanje

Turistički kompleks Ruža vjetрова, nalazi se u blizini naselja u zaleđu plaže Veliki pijesak, u Opštini Bar. Lokaciji se pristupa lokalnom saobraćajnicom sa Jadranske magistrale (dionica Bar - Ulcinj). U zahvatu plana na sjevernoj strani, nalazi se uređeno kupalište a na jugozapadnoj stjenovita obala.

Opšte smjernice

Tokom implementacije planskog dokumenta, a u cilju maksimalnog očuvanja karaktera i autentičnosti pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline, prije izrade idejnog rješenja, idejnih-glavnih projekata potrebno je uraditi **pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila i elaborat zaštite zelenila** za sve urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smernice za nadoknadu zaštićenih vrsta. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju *Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore*.

Radi očuvanja prirodnih i pejzažnih vrijednosti predjela u zahvatu Državne studije lokacije je planirano:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u novo urbanističko rješenje;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih-zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

U kompozicionom smislu zelenilo treba uklopiti tako da predio i nakon budućih intervencija zadrži svoj prepoznatljivi izgled.

Sa druge strane i Nacionalna strategija održivog razvoja (NSOR) je promovisala održivi razvoj u sektoru turizma tako što je "održivost u turizmu" definisala kao razvoj: (I) koji poštuje ekonomske, ekološke i socijalne principe u međusobno uravnoteženom odnosu; (II) koji ne iscrpljuje prirodne resurse, nego ih koristi samo u mjeri koja obezbjeđuje da ostanu na raspolaganju i budućim generacijama; (III) koji čuva kulturnu raznovrsnost i identitet, a pritom stimuliše sklad društva i (IV) pored toga, ima u vidu zadovoljstvo turista.

Planski koncept

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Generalne smjernice

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara projektovati u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linearno zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Javne zelene površine (pješačke ulice, lungo mare) se planiraju u skladu sa planiranim namjenama i raspoloživim prostorom. Ove prostore je potrebno urediti na način da postanu istinski estetski, humani i oblikovno prateći elementi turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze.

Pri planiranju ozelenjavanja prostora, treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Smjernice za izradu Državne studije lokacije - faza pejzažne arhitekture, nalazimo u planovima višeg reda (Prostorni plan Crne Gore, Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, Prostorno-urbanistički plan Opštine Bar,), studijama (Izvod iz Studije predjela za potrebe PPPN obalnog područja) zatim u zakonskoj regulativi (Zakon o zaštiti prirode SI RCG 51/08 od 22.08.2008., Zakon o planiranju i izgradnji objekata, Zakon o zaštiti životne sredine SI RCG 48/08 .08.2008., Zakon o maslinarstvu 55/03, Evropska Konvencija o predjelima 24.0.2008.), programskom zadatku, postojećim urbanističkim razvojem i već navedenim generalnim smjernicama za planiranje objekata pejzažne arhitekture. Navedenim sadržajima definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj.

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima je definisano da pripadajuća zelena, odnosno slobodna površina **u novoformiranim**

turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju iznosi 80m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Izričita primjena prethodno navedenog pravila, zahtijevala bi umanjeње indeksa zauzetosti, odnosno povećanje spratnosti novoplaniranih objekata na većoj površini gabarita što je u suprotnosti sa smjernicama programskog zadatka kojom se navodi da je potrebno izbjeći "*monolitnu predimenzionisanu strukturu*".

Takođe, imajući u vidu da se radi o obliku intervencija koji podrazumijeva **rekonstrukciju postojećeg turističkog kompleksa unutar urbanog naselja** a ne o novoformiranom izvan urbanog naselja, prilikom formiranja koncepta uz poštovanje zadatih parametara obezbijediće se maksimalno mogući procenat zelenih i slobodnih površina.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE U ZAHVATU PLANA

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

- Uređenje obale - kupalište
- Pješačka ulica – lungo mare
- Linearno zelenilo.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

- Zelenilo turističkih objekata - hoteli

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

- Zelenilo infrastrukture

Namjena površina		Površine po namjenama (m ²)		
I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene			Procenat ozelenjenosti	Zelene površine(m ²)
Uređenje obale	UO	4.415	30%	1.326
Pješačka ulica-lungo mare	PU	3.125	30%	937
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene				
Zelenilo za turizam (Hoteli)	ZTH	34.648	60%	20.788
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene				
Zelenilo infrastrukture	ZIK	45	20%	9
Ukupno zelenih površina (m²)				23.069

Prethodna tabela daje optimalne površine koje unutar parcela moraju biti ozelenjene. Ukupna površina plana na kopnu je 42 981.08 m², površine zahvata na moru nijesu uračunate u procenat ozelenjenosti. Planom je predviđeno 23.069 m² pod zelenim površinama, što čini da obezbijeđeni **nivo ozelenjenosti na nivou plana iznosi 53,67%**. Planom predviđeni **stepen ozelenjenosti je 72,31 m²/ležaju**.

Površine stjenovite obale sa oznakom OP (ostale površine), na kojima je planom i smjernicama predviđeno zadržavanje prirodnog oblika stjenovite obale i vegetacije, kao i površine uređenih i djelimično uređenih kupališta, nisu uračunate u procenat ozelenjenosti. Zajedno sa ovim površinama procenat ozelenjenosti na planiranom području je daleko veći. Ono što je najvažnije, pomenute prirodne površine, kao i Lungo mare sa postojećim i planiranim drvoredima, povezuju ostale zelene površine u jedinstveni sistem koji se pruža čitavom obalom. Priobalni sistem zelenila je neophodno povezati sa zelenim površinama unutar kontaktnih naselja sve do padina Rumije u zaleđu.

Kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu iste je moguće nadomjestiti ozelenjavanjem krovova, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata).

Zelene površine javne namjene

▪ Zelenilo uz saobraćajnice – Linearno zelenilo

Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicijskom smislu ovo zelenilo rješava se tako da predstavlja "kičmeni stub" vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), ali tako da ne onemogući strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, posebno duž veoma prometne Jadranske magistrale. Ka magistrali je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Smjernice za formiranje drvoreda, linearno zelenilo

- Drvoredi su formirani u zelenim pojasevima duž pješačkih zona, lungo mare, kao zaštita kupališta i drugih objekata od neželjenih i negativnih uticaja vjetrova, osunčanja, zagađenja vazduha, buke kao i duž saobraćajnica i parkinga.
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo (visina čistog debla mora biti najmanje 200cm), bez grančica sa dobro definisanom visokom krošnjom.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debla, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, osim dobrih vizuelnih osobina i dobro provjetravanje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran, sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara, vodeći računa o podzemnim instalacijama.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima, trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
- Ukoliko se drveće sadi u okviru trotoara treba isključiti vrste drveća sa razvijenim površinskim korijenom, kako bi se izbjeglo deformisanje trotoara. Razvoju korijena u dubinu doprinosi i redovno okopavanje zemlje oko stabla. Minimalna veličina rupe za sadnju treba da iznosi 80cm.
- U slučaju sadnje u trotoarima i duž pješačkih ulica koristiti elemente za zaštitu stabala.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu, birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.

- Pored toga, pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet...).

Napomena: Simboli za drvored u grafičkom prilogu, predstavljaju prikaz glavnih pravaca pružanja lineranog zelenila. Precizna pozicija drvoreda određuje se prilikom izrade projekata rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih saobraćajnica, kao i pri izradi glavnih i idejnih projekata za planirane objekte u zahvatu Plana. Drvoredi se osim duž trotoara uz saobraćajnice, mogu planirati i obodom urbanističkih parcela kao sastavni dio njihovog uređenja terena.

Sadnja drvorednih sadnica duž saobraćajnica, zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila, dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.



Primjeri drvoreda

Planirani drvoredi najčešće su formirani u zelenim pojasevima radi zaštite kupališta i drugih objekata od neželjenih i negativnih uticaja npr. vjetrova, zagađenja vazduha, buke, ...jer je poznato da vegetacija pozitivno utiče na svjetlosni režim, temperaturni režim, vlažnost vazduha, eroziju, aerozagađenja, i druge činioce u naselju. Naročito se ova kategorija zelenila predviđa za pojas uz Jadransku magistralu obzirom na sve veći promet i sve gušći saobraćaj. Koristiti biljni materijal koji je prilagođen uslovima sredine, kao i da je otporan na negativne uticaje: prašina, izduvni gasovi,

Prilikom izbora biljnih vrsta koje bi se koristile za sadnju u drvoredima, treba izabrati vrste otporne na aerozagađenja i prašinu, kao i vrste koje zahtijevaju najmanje ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdana. Takođe treba voditi računa o visini okolnih objekata, kao i o tome da sadnice ne ometaju saobraćaj.

▪ **Pješačke ulice, lungo mare i uređena obala (kupalište)**

Ove površine se nalaze neposredno uz morsku obalu, i kao takve daju poseban izraz mediteranskog ambijenta. Na predmetnom prostoru ova kategorija zelenila obuhvata uređena kupališta kao i uski pojas uz šetalište - lungo mare. Pošto se radi o relativno malim i uzanim zelenim površinama, u okviru ove kategorije moguće je planirati drvorednu sadnju uz samu granicu kupališta i duž obalnog šetališta. Na samom kupalištu moguće je oplemeniti prostor unošenjem žardinjera sa atraktivnim flornim elementima koji mogu biti kao stalna ili sezonska postavka.

Na popločanim površinama gdje se kreće veći broj pješaka, zelene površine treba da pogoduju organizaciji kretanja ljudi, da usmjeravaju, a takođe da pogoduju realizaciji osnovne ideje prostorne organizacije. Kompozicija zelenila treba da odgovara značaju prostora a takođe i veličini. U kompoziciji nijesu bitni obilježja oblika i šarenilo boja, već jasnoća i jednostavnost rješenja. Duž pravaca svakodnevnog kretanja neophodno je raspoređivati drvorednu sadnju lišćarskog drveća ili palmi sa širokim krošnjama, koje pješacima stvaraju zaštitu od direktni sunčevih zraka.

Pješačke, kolsko-pješačke zone i trгови kao jedan od osnovnih elemenata oblikovanja prostora, ne samo da treba da doprinesu koncepciji urbane revitalizacije i rekonstrukcije, već u morfološkom smislu treba da potenciraju prepoznatljivost pojedinih predjela i revalorizaciju njegovog urbanog tkiva sa dopunom neophodnim sadržajima.

Ozelenjevanje se sprovodi linearnom sadnjom i utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Formiranjem drvoreda postiže se zasjena mjesta duž pravca kretanja.

U uslovima relativno skućenog prostora u pojasu Morskog dobra drvoredi su jedinstven primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda - zelena nervatura koja povezuje sve sadržaje duž obale.

Izbor biljnih vrsta, nesumnjivo predstavlja jedan od odlučujućih momenata za uspjeh pri podizanju bilo kakve zelene površine, pa se zbog toga ovom problemu u posljednje vrijeme poklanja velika pažnja. Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu", sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura, ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone, dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Imajući u vidu karakter (mora, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namjenu prostora morskog dobra a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja pješačkih ulica i šetališta uz more po pravilu su sljedeći:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom,
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta,
- završnu obradu hodnih staza i platoa, potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.),
- omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja,
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na, njima prilagođenim, prostorima šetališta,
- na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste,
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.),
- da bi se zaštitili šetači, neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila,
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu, po pravilu treba smjestiti u postojeću strukturu ili kao privremene (sezonske) objekte na za to predviđenim punktovima,
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama projektovati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor,
- zastori za staze, platoe i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, itd.),
- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
- obezbjediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca, trgovačko-ugostiteljskih objekata,

- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara,
- Kad je u pitanju izbor vrsta, u budućem ozelenjavanju u okviru ove namjene bilo poželjno nastaviti sa upotrebom mediteranskih i autohtonih vrsta biljaka. Takođe je moguće mjestimično dopunjavati ove poteze nižim dekorativnim žbunastim i perenskim sadnicama kao što su olenderi, pitospori, lavanda, ružmarin pa i neke niže vrste palmi, cikasa, agava, sukulenatnih biljaka i slično.
- Sadnice treba da budu minimalne visine od 3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 40-60 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan.
- Pored toga, pri izboru vrsta treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet....).



Primjeri uređenja obale i lungomare

Postojeće zelene površine, koje već imaju veliki potencijal u smislu izgrađenosti, neophodno je unaprijediti i obogatiti biljkama koje imaju fitocidno i insekticidno dejstvo kao i aromatičnim biljem, vodeći računa o prilagođenosti biljaka uslovima sredine. Sadnjom ove kategorije biljaka stvaraju se prostori od neprocjenjivog terapijskog značaja za zdravlje ljudi.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

▪ Zelene površine za turizam (Hoteli)

Osnovna ideja planskog pristupa je stvaranje zelenih površina koji će doprinijeti podizanju kvaliteta turističke usluge, sa jedne strane kroz povećanje sanitarno higijenskih uticaja, a sa druge strane će se korišćenjem estetskih funkcija zelenila čitav prostor učiniti prepoznatljivim i atraktivnim. Kvalitet pejzažne arhitekture je često presudan faktor za dobijanje visokih ocjena koje govore o kvalitetu i prepoznatljivosti turističkog doživljaja i kao takve moraju biti vrlo ozbiljno tretirane kad je u pitanju njihova površina, volumen i oblikovno-estetske karakteristike. Sve ovo praktično znači da površina i količina pod zelenilom bude što veća, sa primjenom savremenih pejzažnih rješenja oslanjajući se na tradicionalno i osnovnih principa estetike.

Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Za dobijanje kategorija turističkih objekata, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i idejnih/glavnih projekata potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju *Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore*,
- slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa plažom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi,
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu njegu,
- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo),
- površine oko ulaza u objekte hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planiranje vodenih površina (fontane, bazeni, česme i sl.) takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila,
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu,
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje),
- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora
- na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene,
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima,
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,

- otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije,
- uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena.

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

Zelenilo infrastrukture

Na površinama kojima se nalaze ovakvi objekti, posebnu pažnju, kada je u pitanju ozelenjavanje, treba posvetiti maskiranju ovih objekata, po potrebi se može postavljati zelenilo u žardinjerama ili koristiti vertikalno ozelenjavanje. Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na malim površinama na kojima je moguća sadnja velikih soliternih stabala lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene i travnjake sa sezonskim cvijećem.

Ukoliko se mogu obezbijediti tehnički uslovi, poželjno je planirati i neku vrstu krovnog ozelenjavanja.

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste, služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Uvedena vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

Br.	Opis radova	j.mj.	kol	jed.cijena	Ukupna cijena
				€	€
1.1	Pejzažno uređenje obale, površina 4415,00 m ² od čega 30% površine čini zelenilo.	m ²	1.326,00	15,00	19.890,00
1.2	Pješačka ulica-lungo mare, pejzažno uređenje, formiranje drvoreda i dekorativnih grupacija zelenila, površina 3.125,00 m ² od čega 30% površine čini zelenilo.	m ²	937,00	20,00	28.110,00
1.3	Pejzažno uređenje UP namjene turizam sa ozelenjavanjem krovova, površina 34 648,00 m ² od čega 60% površine čini zelenilo.	m ²	20.788,00	20,00	415.760,00
1.4	Zelenilo infrastrukture, pejzažno uređenje, formiranje dekorativnih grupacija u funkciji vizuelne zaštite, površina 45,00 m ² od čega 20% površine čini zelenilo.	m ²	9,00	25,00	225,00
1	UKUPNO				463.985,00

3.9. Ekonomsko tržišna projekcija

Uvod

Planirana je izgradnja ugostiteljsko – turističkog sadržaja – hotela visoke kategorije koji će se realizovati u skladu sa parametrima važeće zakonske regulative i savremenim investitorskim programom.

U predmetnoj analizi¹ moramo se zadržati samo sa generalnim projekcijama poslovanja i efekata, pošto se detaljna analiza može uraditi samo na osnovu usvojenog urbanističko-arhitektonskog idejnog rješenja, kako se predviđa planskim dokumentom.

Pored prepoznatljivosti lokacije hotela kao atraktivne, nove elitne usluge koje će Hotel pružati, će privući turiste. Može se sa velikom pouzdanošću očekivati rast turizma u Baru. Svjetski savjet za turizam i putovanja predviđa rast turizma u Crnoj Gori po stopi od 8% godišnje u narednih osam godina. Crna Gora je jedna od mladih, novootkrivenih turističkih destinacija na međunarodnoj turističkoj mapi, koja je u rastućoj fazi. Crna Gora je država sa dobrom prepoznatljivošću u svijetu, a Crnogorsko primorje posebno.

Investicija u hotel

Održivost projekta, pored ostalog, zavisiće i od odnosa lokalne samouprave i postojanja solidnog finansiranja za svu suštinsku infrastrukturu u cilju podrške izgradnji. Među glavne troškove za infrastrukturu spada povećano vodosnabdijevanje, odvod otpadnih voda i uklanjanje čvrstog otpada, električna energija i telekomunikacije i pejzažno uređenje. Ova infrastruktura će se morati unaprijediti da bi odgovorila na nove zahtjeve.

Uz to, treba razviti sekundarne usluge i infrastrukturu. Projekat će zavisiti i od nivoa menadžmenta i kvaliteta usluga. Pretpostavke za menadžment su sljedeće:

- Profesionalni menadžment i obučeni zaposleni za hotel i druge sadržaje, koji će garantovati visoke standarde usluga;
- Efektivni sistem marketinga i prodaje;
- Implementacija menadžment sistema prihoda;
- Implementacija striktnih operativnih standarda i standarda kontrole troškova u svim jedinicama rizorta.

Koncept plana se temelji na ulaganju u infrastrukturu i izgradnju hotela sa četiri zvjezdice i pratećih sadržaja. Projektovane investicije u infrastrukturu su 726.232 eura sa ulaganjima u vodosnabdijevanje, elektrotehničku i telekomunikacionu infrastrukturu i pejzažno uređenje sa sljedećim vrijednostima ulaganja:

^{1 1} Ova analiza daje projekcije koja predstavlja referentne početne veličine i koje treba verifikovati i eventualno korigovati kasnije kroz adekvatnu tehničko-tehnološku i drugu dokumentaciju. Ocjenjujemo da su moguća odstupanja +/- 25 %, što je s obzirom na prirodu studije prihvatljivo. Troškovi investicija su procijenjeni u ovoj fazi na osnovu raspoloživih informacija u momentu izrade.

R. br.	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja
1	2	3
1	Elektroenergetska infrastruktura	100.000,00
2	Hidro	151.950,00
3	TK infrastruktura	10.297,00
4	Pejzažno uređenje	463.985,00
	Ukupno	726.232,00

Specifikacija potrebne infrastrukture je data u ovom dokumentu za svaku vrstu infrastrukture.

Preliminarna procijenjena investiciona vrijednost izgradnje hotela sa opremanjem i dodatnim sadržajima iznosi 31.514.526 eura. Scenario je urađen pod sljedećim pretpostavkama:

- Srednji nivo luksuza i visokokvalitetno opremanje,
- Komunalni doprinos – ne kalkuliše se²,
- Troškovi projektno-tehničke dokumentacije - 25 €/m²,
- Troškovi revizije – paušalno,
- Troškovi nadzora – 2% od investicione vrijednosti izgradnje,
- Troškovi izgradnje hotela sa opremom – 1.100 €/m².
- Ulaganja u infrastrukturu i uređenje terena – prema standardima u građevinarstvu,
- Bruto građevinska površina objekata iznosi 25.453 m².

Imajući prethodno u vidu, projekcija investicionih ulaganja u hotel dobija sljedeći oblik:

R. br.	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% kolona 3/uk. Ulaganja
1	2	3	4
1	Projektno tehnička dokumentacija	636.315,00	0,02
2	Revizija građev. projekata, eksperimentalni elaborati, razne dozvole i saglasnosti	280.000,00	0,89
3	Nadzor	559.966,00	1,78
4	Izgradnja Hotela sa sekundarnom infrastrukturom	27.998.300,00	88,84
5	Uređenje terena, stepeništa, promenada i dr.	1.119.932,00	3,55
6	Ostala ulaganja i nekontrolisani faktor	920.000,00	2,92
	UKUPNO	31.514.526,00	

² Prema Zakonu investitor nema obavezu plaćanja naknade komunalnog doprinosa

Ekonomski efekti planskog koncepta

Projektovani prihodi i finansijski rezultat po osnovu valorizacije koncepta

Na projektovanje prihoda bitno utiču sledeći faktori:

- Visoka sezonalnost turizma na ovom području,
- Crna Gora je rastuća turistička destinacija, a posebno Crnogorsko primorje.
- Malo učešće hotela ovakvog nivoa u ukupnoj ponudi opštine Bar
- Pozitivni uticaj hotela s 4 zvjezdica na produženje sezone.

Projektovani su prihodi i rashodi po osnovu eksploatacije hotela sa pratećim sadržajima.

Obračun je napravljen na planirani kapacitet ležajeva, konkurentske cijene izdavanja soba u hotelima sa 4 zvjezdice, kao i uobičajene hotelske standarde u pogledu troškova („benchmarking“). Planiranje finansijskog toka projekta bazira se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi preliminarnih planskih kapaciteta hotela i ostalih sadržaja. Smatra se da hotel može ostvariti 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, dok se za podsezona i predsezona računa sa nižom. U ostalim djelovima godine, smatra se da Hotel može ostvariti zadovoljavajuću popunjenost samo uz izuzetno dobar marketing i promociju i jake ugovore sa stranim turističkim agencijama. Popunjenost do preko 85% kapaciteta na godišnjem nivou, predstavlja mogući cilj tokom 5 prvih godina poslovanja, s tim što bi se plan korišćenja kapaciteta dalje razvijao u pravcu podizanja popunjenosti. Zbog ambicioznosti navedenog cilja u ovom scenariju su uzete dosta konkurentne cijene izdavanja hotelskih soba. Urađena je projekcija prihoda i rashoda za 5 godina sa pretpostavkom popunjenosti kapaciteta hotela 85%.

Mogući ciljani tržišni segmenti datu su u sledećoj tabeli:

Kriterijumi seq.	Očekivane godišnje promjene			
Po zemljama porijekla	1 (%)	2 (%)	3 (%)	4 (%)
Regionalno tržište	4	5	6	8
Istočnoevropsko tržište	7	10	11	13
Zapadnoevropsko tržište	60	62	66	70
Ostali	29	23	17	9
Ukupno	100	100	100	100

Cijene soba hotela po mjesecima

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Pros.
31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
160.00	160.00	180.00	190.00	200.00	250.00	250.00	250.00	250.00	200.00	180.00	180.00	218

Zauzetost hotela po mjesecima

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Pros.
31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
50.0%	50.0%	60.0%	75.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.0%	85.0%	75.0%	70.0%	85 %

Ukupan prihod po osnovu prodaje jela i pića planiran je po osnovu iskustvenih parametara u poslovanju sličnih objekata.

Projekcija finansijskog rezultata pet godina nakon puštanja u rad je data u sledećoj tabeli, pri čemu su troškovi planirani na osnovu iskustvenih parametara (u 000 eura).

	Struktura	1. god.	2. god.	3. god.	4. god.	5. god.
A.	UKUPAN PRIHOD	9.485,63	9.757,91	10.105,39	10.333,52	10.548,09
1.	Prihodi od izdavanja soba	6.228,36	6.477,49	6.801,37	7.005,41	7.215,57
2.	Prihodi od jela i pića	1.157,27	1.180,42	1.204,02	1.228,11	1.232,52
3.	Prihodi od izdavanja sadržaja	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
B.	UKUPNI RASHODI	5.738,08	5.827,20	5.920,70	5.999,07	6.079,79
1.	Troškovi prodaje	1.169,67	1.180,98	1.192,87	1.210,88	1.229,47
2.	Amortizacija i održavanje	1.765,21	1.765,21	1.765,21	1.765,21	1.765,21
3.	Direktni troškovi zaposlenih	704,00	711,04	718,15	725,33	732,59
4.	Opšti troškovi	2.099	2.170	2.244	2.298	2.353
C.	BRUTO DOBIT	3.747,55	3.930,71	4.184,69	4.334,45	4.468,31
D.	POREZ NA DOBIT	337,28	353,76	376,62	390,10	402,15
E.	NETO DOBIT	3.410,27	3.576,95	3.808,07	3.944,35	4.066,16
	Neto dobit/Uk. Prih.	35,95	36,66	37,68	38,17	38,55

Za ostvarivanje popunjenosti kapaciteta koja je predviđena ovim scenarijom, pretpostavka je da se ostvare optimistička predviđanja rasta turizma u Crnoj Gori.

Zaključak

Na osnovu preliminarog sagledavanja potencijala izgledno je da se realizacijom planiranog koncepta ostvaruju pozitivni efekti. Ti efekti su očekivani u toku eksploatacije Hotela. Troškovi infrastrukture nijesu visoki, tako da sa aspekta društvene zajednice upoređivanja koristi i troškova, plansko rješenje je opravdano. Posebno treba istaći, da će se podići stepen organizacije ovoga prostora sa kvalitetima koji podižu nivo turizma u opštini Bar. Efekti svakako zavise i od upravljanja poslovanjem hotela. Efekti na zapošljavanje su značajniji i u punom kapacitetu rada turističkog kompleksa zapošljavaće oko 150 osoba.

Procjena ovog uticaja hotela na društvenu zajednicu je sljedeća, izraženo prosječno na godišnjem nivou:

- prihodi od poreza na dodatu vrijednost (oko 1.4000.00 – 2.000.00 eura) ,
- prihodi od poreza na neto dobit prosječno (oko 300.000 – 400.000 eura),
- prihodi od poreza na dohodak na lična primanja zaposlenih (oko 300.000 – 260.000 eura) ,
- prihodi od doprinosa na lična primanja zaposlenih (oko 420.000 - 500.000 eura).

Treba istaći i efekte na zaposlenost. Pretpostavka iz obračuna je da bi realizacijom planskog koncepta omogućilo angažovanje oko 150 zaposlenih. Pored direktnih efekata postoji čitav niz posrednih ekonomskih i drugih činioca koji će se pozitivno odraziti na BDP zemlje.

4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

4.1. Smjernice za zaštitu životne sredine

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.

4.2. Smjernice za zaštitu kulturnih dobara

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Član 87

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora

Član 88

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;

5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.

(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.

(5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.

(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

4.3. Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Planom su utvrđene osnovne koncepcije, smjernice i rešenja za organizaciju, uređenje i izgradnju prostora, kao preduslov za zaštitu stanovništva, fizičkih struktura, drugih materijalnih dobara i prirodnih resursa, od ugrožavanja.

Organizacija i uređenje prostora je u domenu prostorno-planskih mjera i koncepcijski je osmišljena u cilju smanjenja povredivosti i ugroženosti od elementarnih katastrofa. Smanjenje povredivosti urbanističkih i građevinskih sadržaja zavisi od stepena disperzije sadržaja, decentralizacije funkcija u prostoru, zoniranja sadržaja, gustine naseljenosti, odnosno inteziteta korišćenja, primjena standarda i slično.

Plansko područje prema pogodnosti terena za urbanizaciju spada u IIa kategoriju koju čine tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Terene svrstane u drugu kategoriju pogodnosti za urbanizaciju karakteriše nagib terena od 5 do 10°, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivosti 120-200kPa, nivoa do podzemne vode 1,5-4m i koeficijenta seizmičnosti ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene od nevezanih, poluvezanih i na padinama vezanih stijena.

Terene IIa kategorije na padinama izgrađuju vezani i poluvezani sedimenti, gdje su glavni otežavajući faktori za urbanizaciju naklonski ugao i nosivost terena.

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Planskim rešenjem predviđeno je:

- sprečavanje zagađivanja tla, mora, vodotokova i podzemnih voda;
- kapacitet vodovodne mreže i hidranti prema potrebama protivpožarne zaštite;
- odgovarajući sistem vodosnabdijevanja pijaćom i tehničkom vodom;
- zaštita od površinskih voda preko kanizacionog sistema, dimenzionisanog da odgovara pojavi mjerodavne kiše;
- izrada planova zaštitnih mjera od elementarnih nepogoda i akcidentnih stanja za sve važnije hidrotehničke i druge objekte;
- povećanje učešća uređenih zelenih površina u cilju unapređenja estetskih vrijednosti lokacije, zaštite od svih oblika nestabilnosti i erodibilnosti zemljišta, optimalnog korišćenja slobodnog zemljišta, biološke i ekološke ravnoteže sredine;
- obezbjeđivanje ujednačenog prostornog i funkcionalnog razvoja i usmjeravanje na autonomnost pojedinih funkcionalnih cjelina;
- za uslove mikrolokacija, rastojanja objekata nesmiju biti manja od najnižih kriterijuma za očekivane efekte (rušenje, požar);

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja).
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Mjere koje se odnose na čvrsti otpad

Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o čvrstom otpadu iz („Sl. list CG br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020.

Probleme komunalnog i eventualno opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.

Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.

Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG br. 50/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", 64/11 i 39/16);

4.4. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

4.5. Smjernice za sprovođenje plana

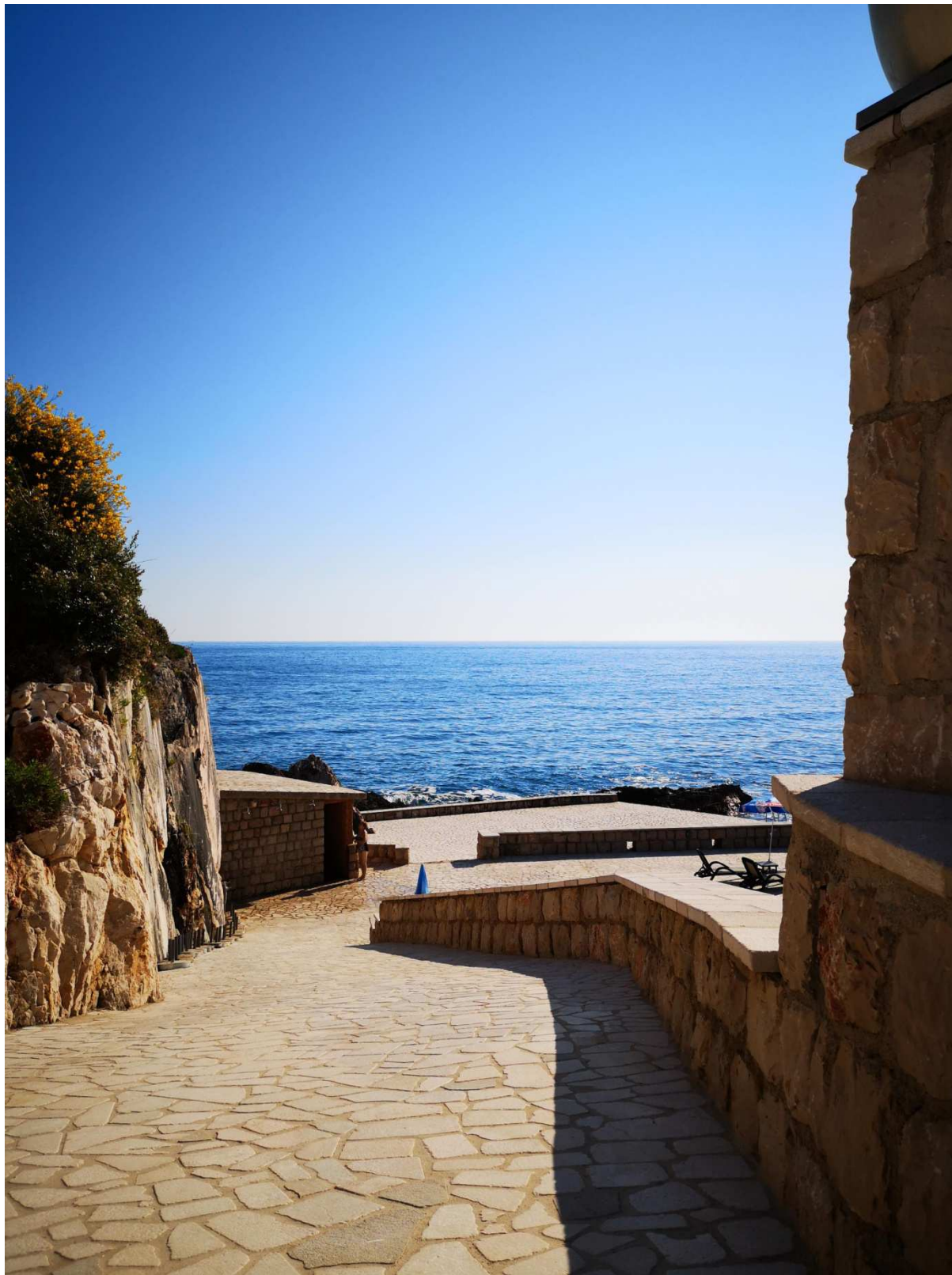
Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenom Državnom studijom lokacije.

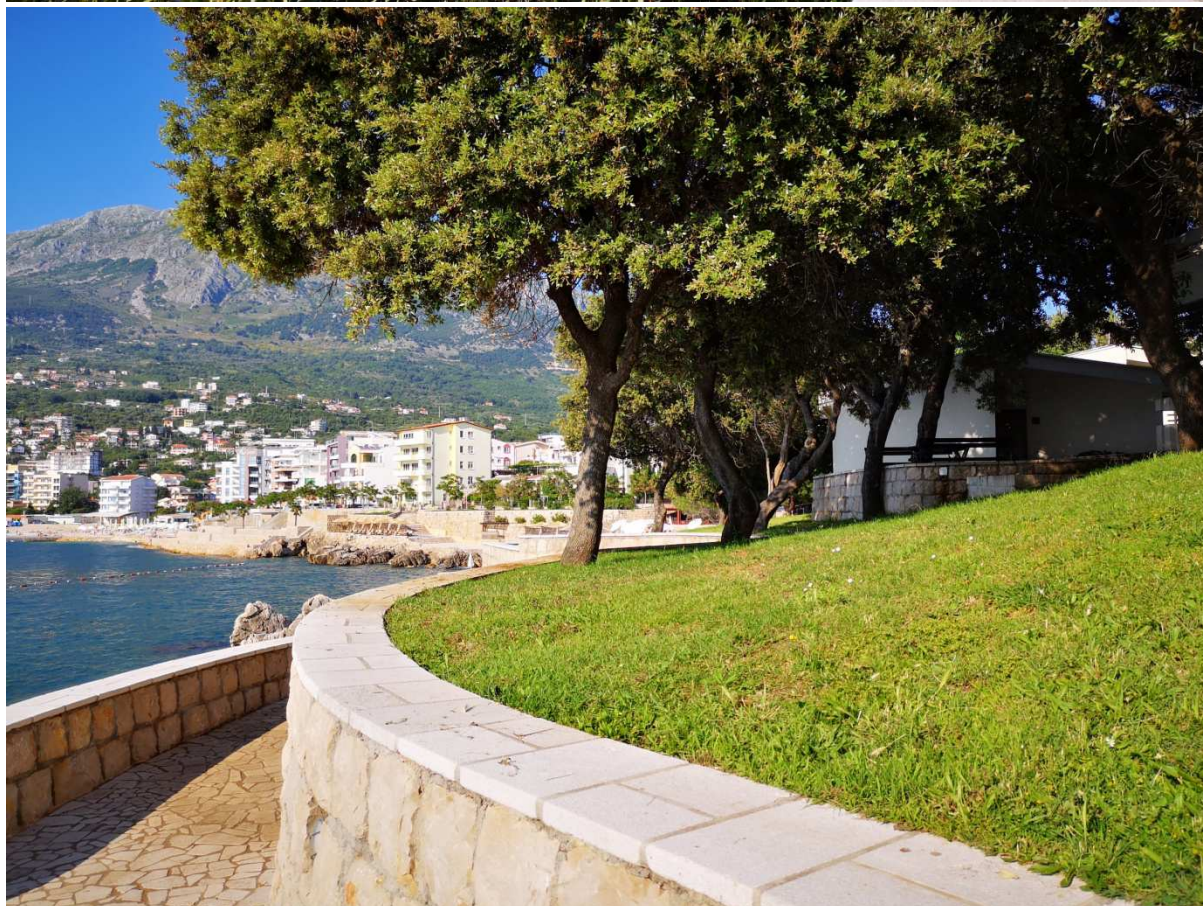
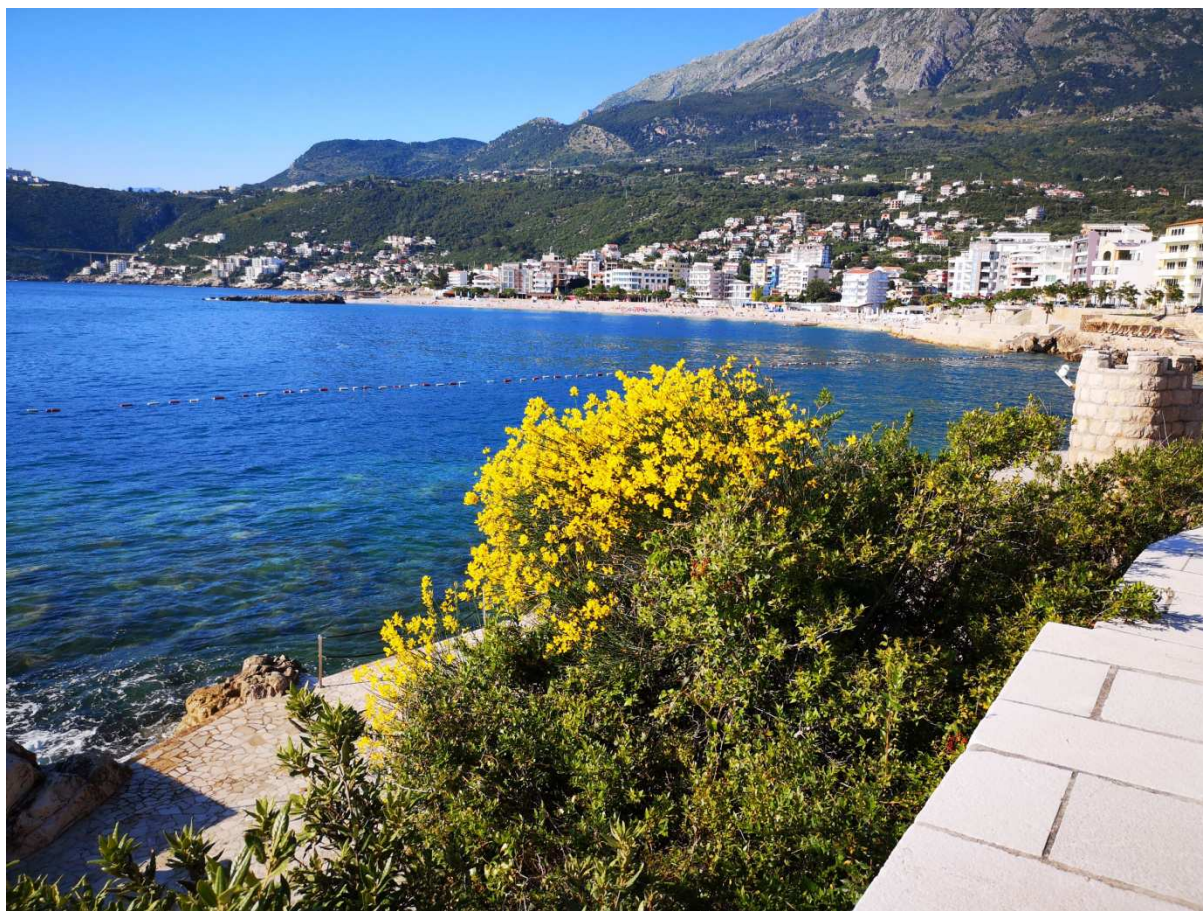
Preporuka plana je, da se uradi Idejni projekat za obje urbanističke parcele (UP1 i UP2) kojim će biti definisane faze realizacije i prikazani ukupni planirani kapaciteti.

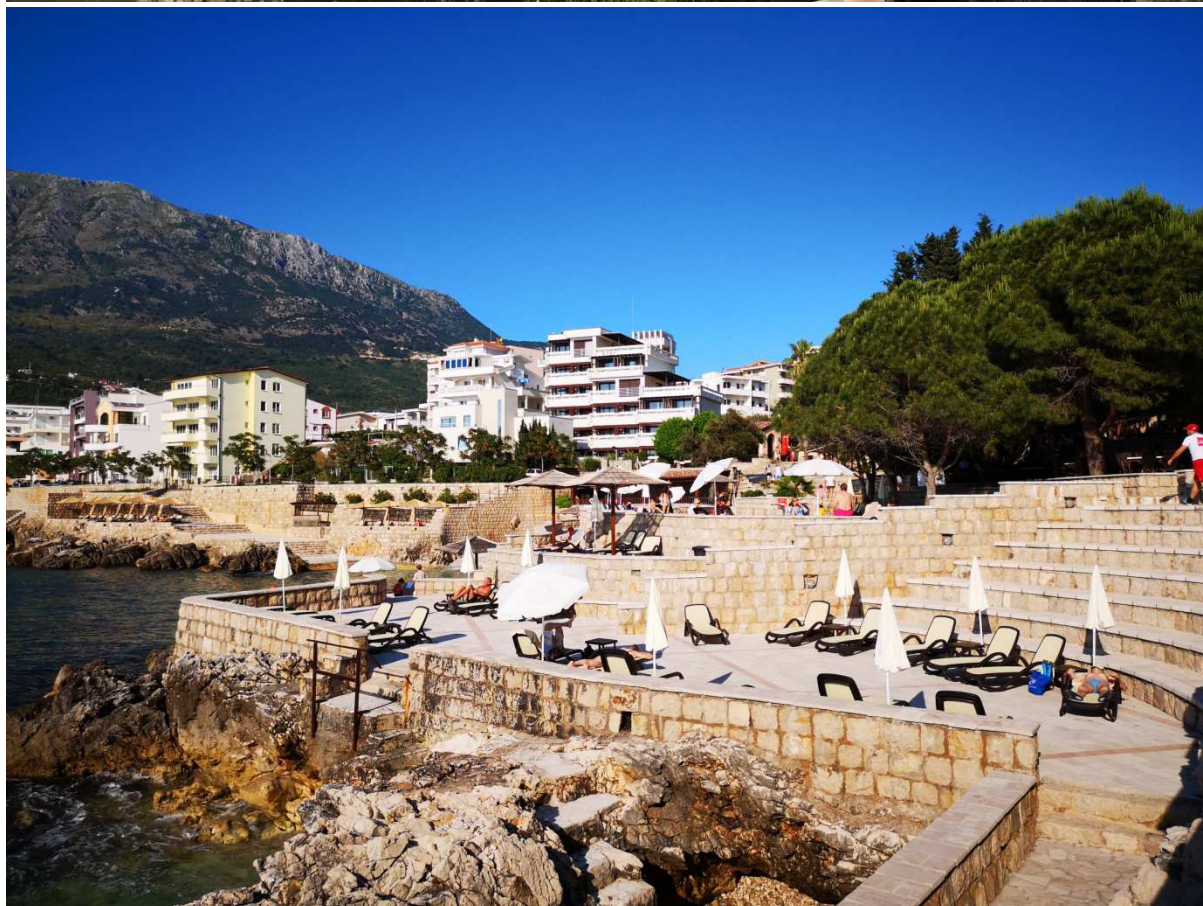
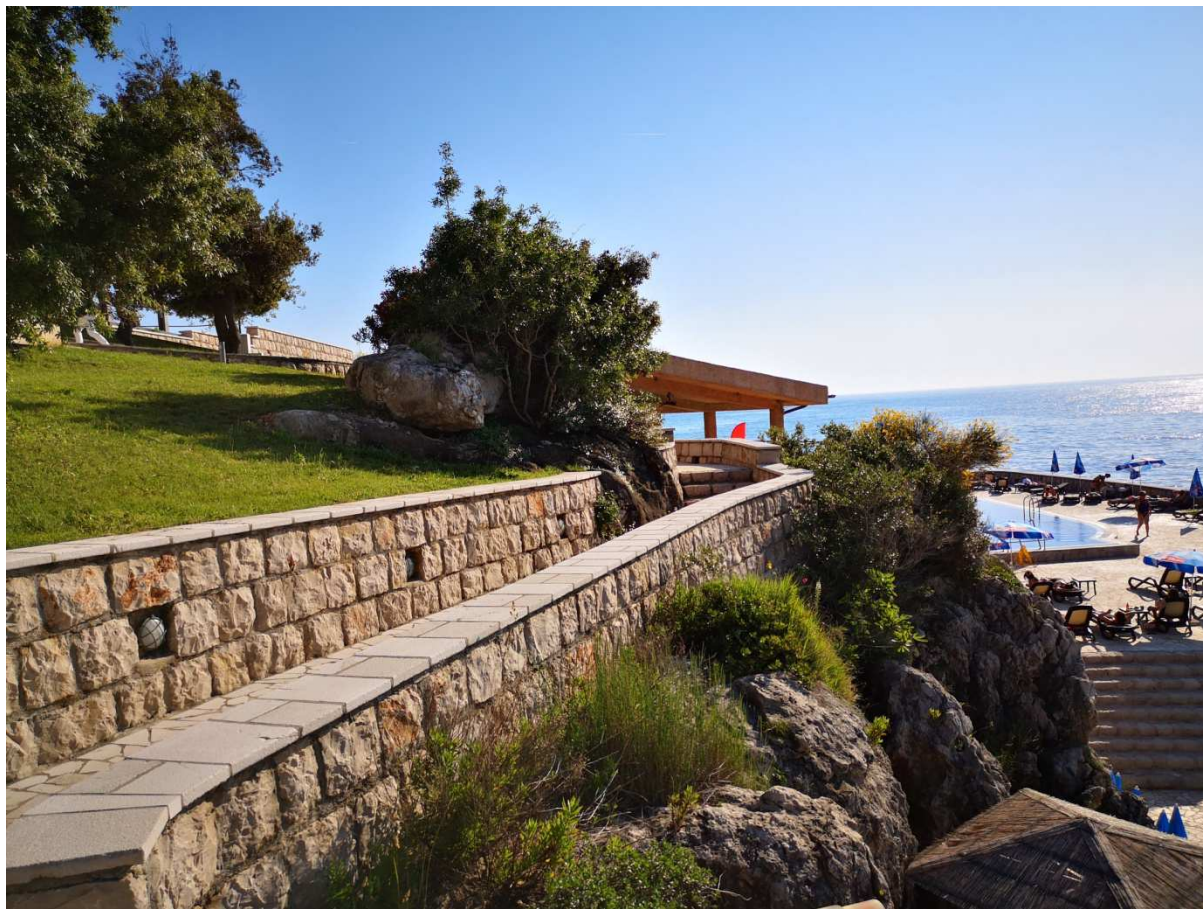
Važan preduslov za realizaciju planskog rješenja je izgradnja planirane tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

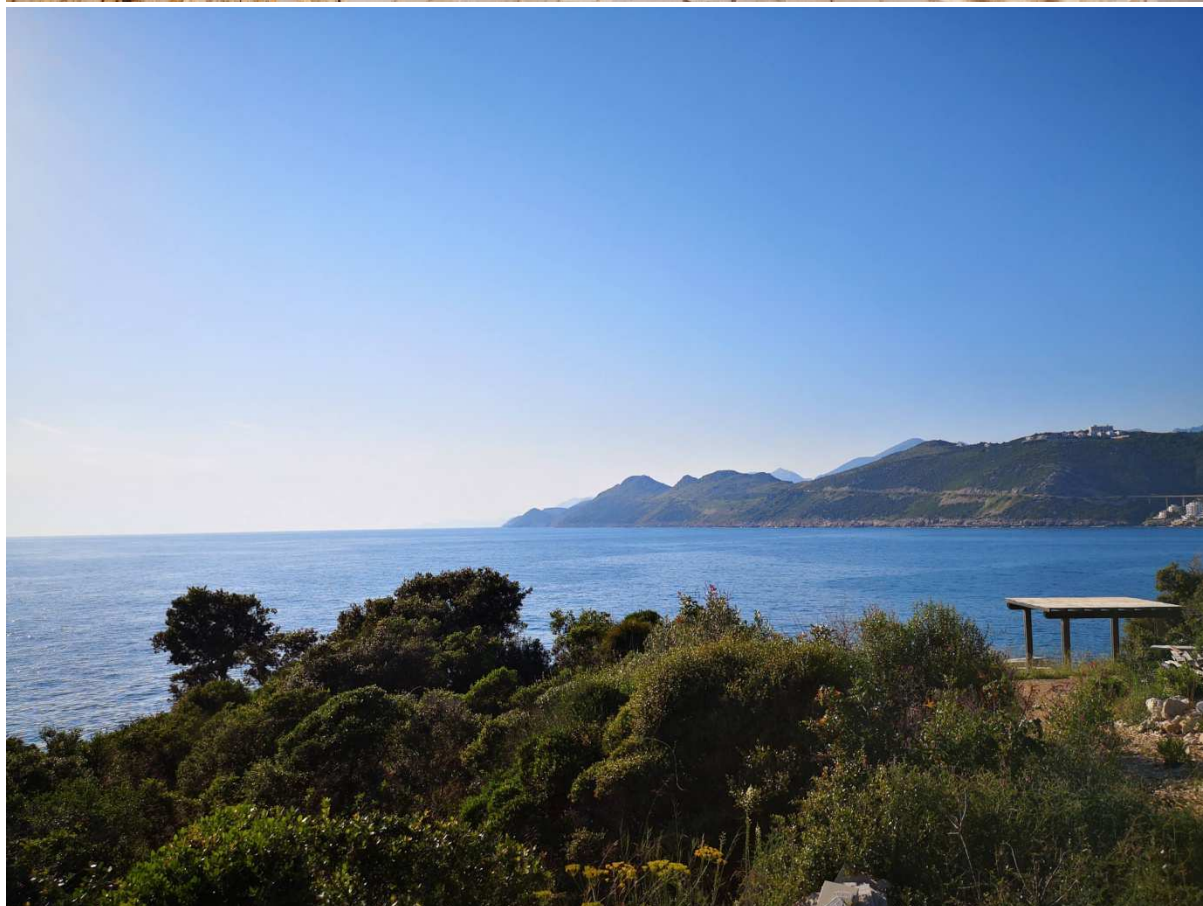
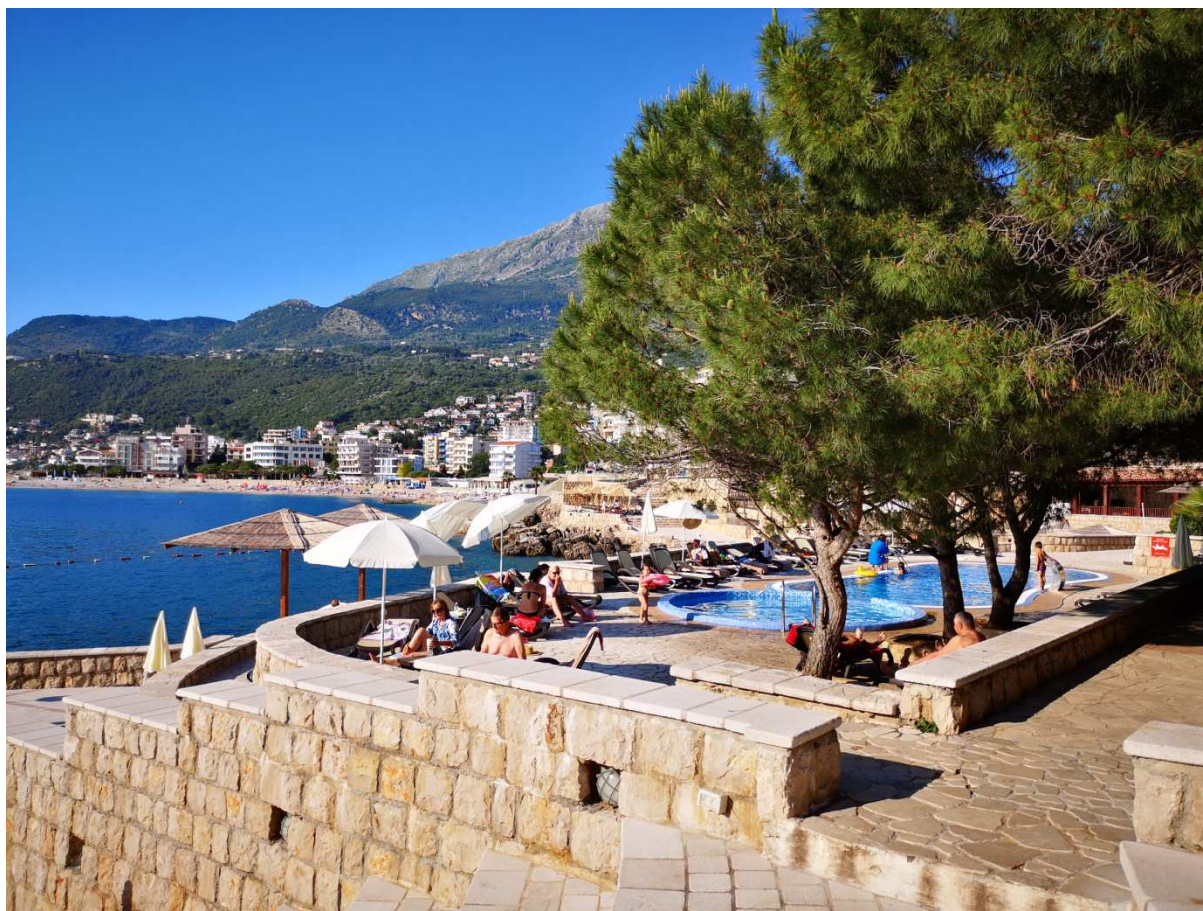
FOTODOKUMENTACIJA

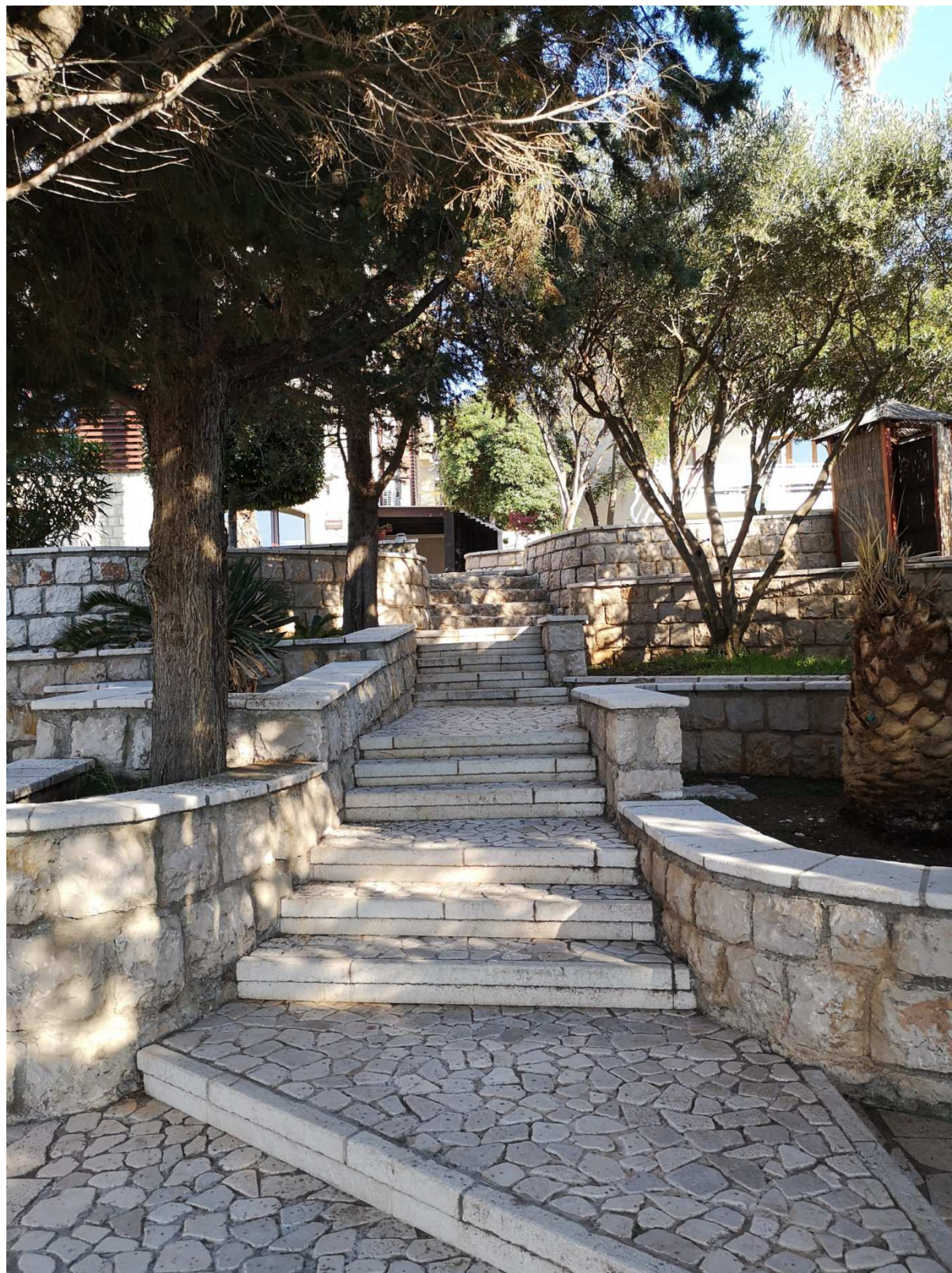


















LEGENDA

GRANICE PLANA

- Granica plana
- Granica sektora morskog dobra

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

- Granica urbanističke parcele
- UP 1 Oznaka urbanističke parcele
- Postojeći objekat

REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

- Tip 1 - izgrađena obala - odmak se ne može primijeniti
- Obalna linija
- Granica morskog dobra

KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

- Površine za turizam
- Kupalište
- Stjenovita obala / krš
- Unutrašnje morske vode (obalno more)
- Objekti elektroenergetske infrastrukture
- Pješačke površine

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

- Linija kolovoza
- Linija trotoara
- Osovina saobraćajnice
- lungo mare

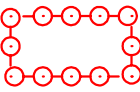
DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje	Nacrt plana	JUL 2019
Naziv lista		Oznaka sjevera
NAMJENA POVRŠINA		
Naručilac		Razmjera
Vlada Crne Gore		R 1:1 000
Obrađivač		Broj lista
Ministarstvo održivog razvoja i turizma		06



LEGENDA

GRANICE PLANA



Granica plana



Granica sektora morskog dobra

ELEM. URBANISTIČKE REGULACIJE

Granica urbanističke parcele

UP 1 Oznaka urbanističke parcele

Građevinska linija GL1

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

Linija kolovoza

Linija trotoara

Osovina saobraćajnice

lungo mare

nivelacija saobraćajnica

Koordinate tjemena ulica

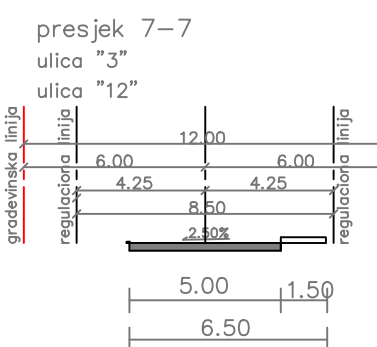
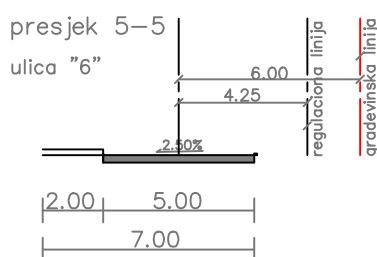
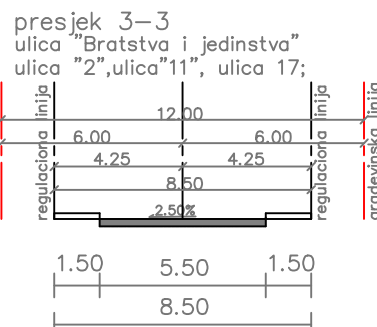
T15	6595035.36	4654982.32
T16	6595022.98	4654952.00
T17	6595000.51	4654917.55
T18	6594980.55	4654855.04
T32	6595075.65	4654776.75
T33	6595022.35	4654618.17

P39	6595037.20	4654898.18
P40	6595035.86	4654885.43
P41	6595064.13	4654849.89
P42	6595087.87	4654894.72

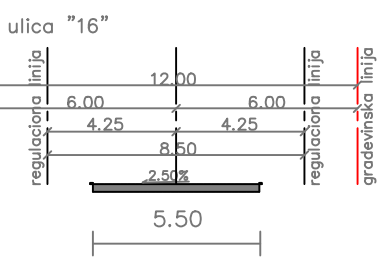
O59	6595026.21	4654624.13
O60	6595041.60	4654646.50
O61	6595052.20	4654661.90
O62	6595167.33	4654891.26
O73	6595014.50	4654660.79
O74	6594996.55	4654626.73
O75	6594904.87	4654657.14
O76	6595055.89	4655003.93

O121	6595023.78	4654849.13
O122	6595043.68	4654800.51
O123	6594910.31	4654674.09
O124	6594895.78	4654660.16

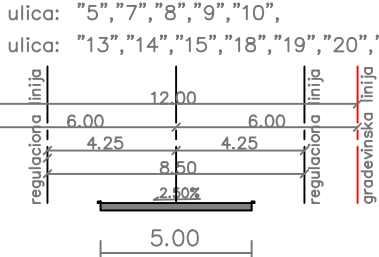
Poprečni presjeci



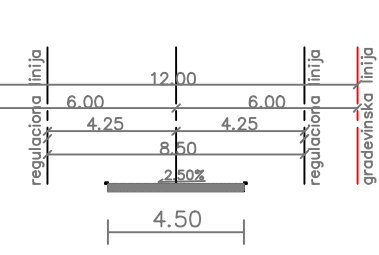
presjek 8-8



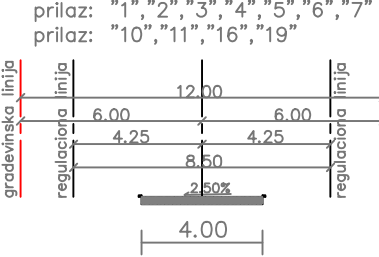
presjek 9-9



presjek 10-10



presjek 11-11



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" RUŽA VJETROVA,
OPŠTINA BAR - IZMJENE I DOPUNE

Planirano stanje	Nacrt plana	JUL 2019
Naziv lista	Oznaka sjevera	
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA		
Naručilac	Razmjera	
Vlada Crne Gore	R 1:1 000	
Obrađivač	Broj lista	
Ministarstvo održivog razvoja i turizma	08	

**PROGRAM
ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE O NACRTU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE
STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 58 - TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" -
RUŽA VJETROVA, OPŠTINA BAR I NACRTU IZVJEŠTAJA O STRATEŠKOJ
PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

Javna rasprava o Nacrtu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, opština Bar i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, održaće se u organizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Javna rasprava će trajati 15 radnih dana od dana oglašavanja u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma. [/www.mrt.gov.me/](http://www.mrt.gov.me/)

Datum održavanja javne rasprave odrediće se nakon utvrđivanja Nacrta Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, opština Bar, od strane Vlade Crne Gore.

Posebno obavještenje o javnoj raspravi Ministarstvo će dostaviti Opštini Bar, kao i organu za tehničke uslove u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave.

Javna rasprava sprovešće se u skladu sa članom 33 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a predlozi, sugestije i komentari mogu se slati putem e-mail-a: javna.rasprava@mrt.gov.me ili direktno na arhivu Ministarstva održivog razvoja i turizma.