Vlada Crne Gore

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

DETALJNI URBANISTIČKI PLANI „VELIKI PIJESAK” OPŠTINA BAR

KONCEPT PLANA

Podgorica, februar 2020. godine

NARUČILAC VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

DETALJNI URBANISTIČKI PLANI „VELIKI PIJESAK” OPŠTINA BAR

KONCEPT PLANA

Podgorica, februar 2020. godine

NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
OBRAĐIVAČ	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PLAN	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „VELIKI PIJESAK” OPŠTINA BAR
FAZA	KONCEPT PLANA

RADNI TIM

RUKOVODILAC RADNOG TIMA	GORDANA RAIČEVIĆ, dipl. ing. arh.
URBANIZAM	GORDANA RAIČEVIĆ, dipl. ing. arh.
SAOBRAĆAJ	ZORAN DAŠIĆ, dipl. ing. građ.
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	NATAŠA NOVOVIĆ, dipl. ing. građ.
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	NADA DAŠIĆ, dipl. ing. el.
ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	RATKO VUJOVIĆ, dipl. ing. el.
PEJZAŽNA ARHITEKTURA	SNEŽANA LABAN, d.i.p.a.
GEODEZIJA	MILUTIN BATURAN, dipl. ing. geo.
ZAŠTITA OD POŽARA	dr RADINKO KOSTIĆ, dipl. ing.
EKONOMSKO DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA	MARINA ŠARANOVIĆ, dipl. ecc.
SARADNICI	ANA RAIČEVIĆ, spec. sci. arh. OLIVERA TATAR, spec. sci. arh.
KOORDINATOR	NIKOLETA PAVIČEVIĆ, dipl. ing. arh.

Podgorica, februar 2020. godine

SADRŽAJ

Radni tim

OPŠTI DIO

Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak”
Programski zadatak za izradu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD 5

2. GRANICE I OBUHVAT PLANA 5

3. ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA 5
3.1. Prirodno geografske odlike 5
3.1.1. Morfološke karakteristike 5
3.1.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike 6
3.1.3. Seizmičnost područja 7
3.1.4. Klimatske karakteristike 7

4. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE 9
4.1. Izvod iz Prostornog urbanističkog plana Opštine Bar 9
4.1.1. Knjiga 1 Podjela planskog područja na prostorno-funkcijske cjeline i podcjeline 9
4.1.2. Plan namjene površina 10
4.1.3. Smjernice za sprovođenje plana 13
4.1.4. Smjernice za izradu planske i razvojne dokumentacije i za direktnu primjenu plana 13
4.1.5. Knjiga 2 GUR Barske rivijere 15
4.2. Izvod iz PPPPN Obalno područje 21
4.3. Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ Opština Bar (Sl. list CG-Opštinski propisi br. 16/11) 26
4.4. **I**zvod iz Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Opština Bar (Sl. list CG – Opštinski propisi, br. 32/16) ……. 31

5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA 34
5.1. Način korišćenja zemljišta 34
5.2. Stanje građevinskog fonda 41
5.3. Programski zahtjevi 47
5.4. Anketni pokazatelji …… 48

FOTODOKUMENTACIJA …… 49

6. PLAN 61
6.1. Namjena površina 61
6.2. Planske intervencije 61
6.3. Podjela na planske zone i podzone 61
6.4. Prostorni koncept 61
6.5. Opšti uslovi za izgradnju objekata 64
6.6. Uslovi za infrastrukturu ……. 67
6.6.1. Saobraćajna infrastruktura …… 67
6.6.2. Energetska infrastruktura …… . 72
6.6.3. Hidrotehnička infrastruktura …….. 73
6.6.4. Telekomunikaciona infrastruktura ……. 75
6.6.5. Pejzažno zelenilo ……. 76
6.7. Mjere zaštite …… 77

OPŠTI DIO

1124.

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 18. jula 2019. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "VELIKI PIJESAK", OPŠTINA BAR

("Službeni list Crne Gore", br. 045/19 od 05.08.2019)

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", opština Bar (u daljem tekstu: DUP).

Član 2

DUP zahvata dijelove KO Dobre vode i KO Pečurice i ograničen je sa sjevera potokom Spijenik, s istoka magistralnim putem M2.4 Bar-Ulcinj, sa zapada i juga granicom morskog dobra, zaključno sa potezom Dubrava.

Orijentacioni obuhvat DUP-a iznosi 50 ha.

Član 3

Za DUP 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

Finansijska sredstva potrebna za izradu DUP-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam, u iznosu od 6.100,00 eura.

Član 5

Rok za izradu DUP-a je šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa rukovodiocem izrade.

Član 6

DUP se izrađuju na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 7

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

Broj: 07-3308

Podgorica, 18. jula 2019. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "VELIKI PIJESAK", OPŠTINA BAR

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", opština Bar (u daljem tekstu: DUP) je da se, shodno razvojnim potrebama, stvore planski preduslovi za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-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 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, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

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.

Programski zadatak za izradu DUP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

DUP zahvata dijelove KO Dobre vode i KO Pečurice i ograničen je sa sjevera potokom Spijenik, s istoka magistralnim putem M2.4 Bar-Ulcinj, sa zapada i juga granicom morskog dobra, zaključno sa potezom Dubrava.

Orijentacioni obuhvat DUP-a iznosi 50 ha i dat je na slici broj 1.

Slika br.1: Orijentacioni obuhvat DUP-a

III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade DUP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je: obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu DUP-a potrebno je planirati sljedeće sadržaje:

- U okviru namjene površina naselja planirati stambene, turističke, centralne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.
- Pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela planiranja koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.
- U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date kroz PPPN OP i PUP Opštine Bar.

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim DUP-om, 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.

Uzimajući u obzir buduće namjene prostora potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

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.

DUP-om treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- 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 i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade DUP-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. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

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 prilozima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

DUP, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- 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.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanistic□kom oblikovanju prostora i unaprijeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Neophodno je da se oko 30% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri c□emu treba voditi rac□una o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje - zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procjeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DUP-a potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade DUP-a potrebno je pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

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

Paralelno sa izradom DUP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana 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), čije elemente treba ugraditi u plan.

DUP se izrađuju na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

DUP, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, 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.

DUP se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

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

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade DUP-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.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt DUP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

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

Predlog DUP-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 DUP-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Vlada Crne Gore je donijela Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak, Opština Bar ("Službeni list CG" broj 45/19).

Sastavni dio Odluke je i Programski zadatak.

Detaljni urbanistički plan “Veliki Pijesak”, Opština Bar urađen je na osnovu Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Programskog zadatka i Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana, zaključenog između:

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

Planski dokument sačinjavaju Programski zadatak, Analiza postojećeg stanja i potrebna obrazloženja planskih rješenja i preporuka, kao i odgovarajući grafički prilozi, odnosno dio dokumentacije, saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18 i 63/18).

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi DUP-a “Veliki Pijesak” sadržan je u prelaznim i završnim odredbama u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi DUP-a “Veliki Pijesak”, Opština Bar.

2. GRANICE I OBUHVAT PLANA

DUP zahvata dijelove KO Dobre Vode i KO Pečurice i ograničen je sa sjevera potokom Spijenik, s istoka magistralnim putem M2.4 Bar-Ulcinj, sa zapada i juga granicom morskog dobra, zaključno sa potesom Dubrava.

Orijentacioni obuhvat DUP-a iznosi 50 ha. Granica zahvata definisana je koordinatama prelomnih tačaka koji su sastavni dio grafičkih priloga.

3. ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

Područje obuhvaćeno granicama Detaljnog urbanističkog plana nalazi se u južnom dijelu Opštine Bar, između mora i magistralnog pravca Bar-Ulcinj.

3.1. Prirodno - geografske odlike

3.1.1. Morfološke karakteristike

Plansko područje obuhvata dio Rta i uvale Meret, niže djelove istoimenog uzvišenja. Najviša tačka u obuhvatu je u istočnom dijelu, i iznosi 28 mnv, odakle teren pada u pravcu sjevera i zapada. Nadmorska visina kontinuirano se povećava prema istoku, dok se u pravcu juga visina neznatno povećava i zatim pada prema moru. Nagib terena je oko 17%, što plansko područje svrstava u morfološki povoljna za izgradnju.

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

U konfiguraciji ovog dijela morske obale 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 rečne 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).

3.1.2. 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, srednjetrijaske, paleocensko–eocenske i gornjeeocenske starosti predstavljeni su glincima, laporcima, pješčarima, konglomeratima i prelaznim varijetetima ovih litoloških članova; vulkanske stijene srednjetrijaske 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.

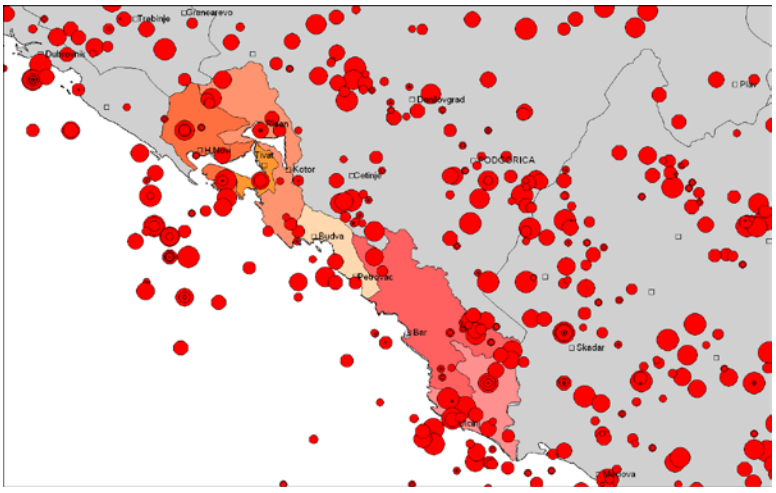
Fizičko–mehaničke osobine ovih stijena su vrlo različite, a u većini su bliske čvrstim stijenama. Često su ispucale i izlomljene, posebno u perifernim djelovima, što je posledica uglavnom gravitacionih pokretanja niz padinu. U prosjeku su dobre nosivosti, a stabilnost terena i njegove seizmičke karakteristike 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.

3.1.3. Seizmičnost područja

Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljeni su podaci i smjernice od strane Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore.
Područje obuhvata Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak", pripada ograničenom prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa.

Seizmičnost područja posljedica je pokreta u tektonskim jedinicama prisutnim na širem području Ulcinja, južnog Jadrana i središnje Crne Gore. Neposredna lokacija DUP-a 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 pordručje 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 seizmogena 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, seizmogena 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.



Prostorna distribucija glavnih udara zemljotresa magnitude veće od 4.0 za Primorski region i okolinu
(Source: NATO SfP BSHAP Project unified Mw catalogue)

3.1.4 Klimatske karakteristike

Područje Bara, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperature najhladnijeg mjeseca je veća od -3 ^{0}C, a manja od 18 ^{0}C. Prosjećna temperature najtoplijeg mjeseca je veća od 22 ^{0}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 vazdušnih 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 ove ruže vjetrova može sezaključiti da najveću čestinu javljanja imaju vjetrovi iz pravca sjeveroistok (NE) 33 %.

Temperatura vazduha
Godišnji hod srednje temperature vazduha za područje Bara karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od 8.8 ^{0}C i najvišom u julu od 24.5 ^{0}C odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16.1 ^{0}C.

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 13 ^{0}C u januaru do 29.1 ^{0}C u julu i avgustu.
Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 37.7 ^{0}C je izmjerena 26 jula 1987 godine.

Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 5 ^{0}C u januaru i februaru do 19.7 ^{0}C u avgustu.
Apsolutno minimalna temperatura od -7.2 ^{0}C izmjerena je 23 janunara 1963 godine.

Relativna vlažnost vazduha
Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosjelnu 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 lit/m2) I minimumom u julu (29.9 lit/m2). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1312.7 lit/m2. 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.

4. IZVOD IZ PROSTORNO - PLANSKE DOKUMENTACIJE

4.1. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar

Obuhvat DUP-a Veliki pijesak nalazi se u GUR-u Barske rivijere, u mješovitoj namjeni - zona A5.

KNJIGA 1

4.1.1. PODJELA PLANSKOG PODRUČJA NA PROSTORNO-FUNKCIJSKE CJELINE I PODCJELINE

A) Barska rivijera - područje postojećeg GUP-a Bara sa proširenjima van GUP-a

Cjelina A) Barska rivijera u okviru područja GUP-a i proširenja predstavlja pretežno kontinualno urbano područje opštine, na priobalnim terenima. Područje je namjenjeno stanovanju, primorskom turizmu, rekreaciji i sportu, centralnim i lokalnim javnim službama i servisima, industriji, robno-transportnom centru, slobodnoj zoni, plovnom (Luka), željezničkom (terminalna stanica) i drumskom saobraćaju (grananje planiranog autoputa Beograd-Bar na magistralne i regionalne puteve), za moguću integraciju u transportno-logistički, lučko-željezničko-drumsko-industrijski klaster, zatim intenzivnoj poljoprivredi (masline, agrumi, povrće, ukrasno bilje i dr. na manjim površinama okućnica u urbanim zonama malih gustina i na većim površinama u okviru zelenog pojasa i kulturnog zelenila područja GUP-a, sa plastenicima, rasadnicima i dr.), parkovskom i šumskom zelenilu i dr.

Površina cjeline A) je oko 8.761 ha. Kriterijumi razgraničenja cjeline A) Barska rivijera su: - primorski predio sa izrazito mediteranskom klimom do okvirne izohipse od 500 m n.v.; - neophodnost regulacije pojasa u zaljeđu područja GUP-a Bara, posebno na terenima mogućim za izgradnju (zaštitni pojas područja GUP-a na visinama od 300 do 500 m n.v.), naročito u zaljeđu Dobrih Voda, Pečurica i Kunja, kao i dijelom u zaljeđu Zubaca i Sustaša; - dispozicija lokacija inicijatora izgradnje, pretežno turističkog smještaja; - razgraničenje Barske rivijere od Regionalnog parka prirode Rumija (jer predložena granica Parka u PP CG zadire i u područje GUP-a), uz mogućnost formiranja manjeg zaštitnog pojasa između granice Barske rivijere i granice Parka; - stilizovanje granice cjeline u odnosu na granice KO i topografske elemente, uz zadovoljenje prethodnih kriterijuma.

Kriterijumi razgraničenja podcjelina A.1, A.2, A.3, A.4 i A.5 su granice katastarskih opština u okviru cjeline A).

Cjelina A) dijeli se na sljedeće podcjeline:
- A.1 Čanj, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom) u okviru cijelih i djelova KO Mišići i Đurmani, površine od oko 881 ha;
- A.2 Sutomore, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom) u okviru cijelih i djelova KO Zagrađe, Sutomore, Zgrada, Papani, Đenđinovići, Zankovići, Miljevići i Brca, površine od oko 1.133 ha;
- A.3 Bar, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom - proširenjem u okviru cijelih i djelova KO Zupci, Sustaš i Tuđemili, zbog zahtjeva za turističkom izgradnjom u građevinskim rejonima naselja i na izdvojenim lokacijama) u okviru KO Šušanj, Bar, Bjeliši, Polje, Burtaiši, Sustaš, Zupci i Tuđemili, površine od oko 2.668 ha;
- A.4 Stari Bar, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom - proširenjem u okviru cijelih i djelova KO Velembusi i Podi zbog zahtjeva za turističkom izgradnjom u građevinskom rejonu naselja i na izdvojenoj lokaciji) u okviru KO Velembusi, Stari Bar, Čeluge, Bartula, Tomba, Zaljevo i Podi, površine od oko 1.602 ha;
- A.5 Pečurice, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom - proširenjem u okviru cijelih i djelova KO Dobre Vode, Grdovići, Pečurice i Kunje, zbog zahtjeva za turističkom izgradnjom u građevinskim rejonima naselja i na izdvojenim lokacijama) u okviru KO Dobre Vode, Pečurice, Kunje i Grdovići, površine od oko 2.476 ha.

4.1.2. PLAN NAMJENE POVRŠINA

- **Korišćenje zemljišta po namjenama**

Na teritoriji opštine Bar zastupljene su površine sljedećih postojećih namjena: 1) šumsko zemljište (obraslo i neobraslo), 2) poljoprivredno zemljište (obradivo i neobradivo), 3) građevinsko zemljište (pod naseljima, vannaseljskim sadržajima supra i površinske infrastrukture i eksploatacionim poljima mineralnih sirovina), 4) neproduktivno zemljište (nepristupačni stenoviti tereni, trstici i dr.) i 5) vodene površine. Gotovo polovinu kopnene teritorije opštine zauzima šumsko zemljište, oko trećinu ćini poljoprivredno zemljište, dok na ostale namene otpada manje od petine kopnene teritorije. Zemljište namjenjeno turizmu (smještaj, sportsko-rekreativna i druga ponuda) obuhvaćeno je najvećim dijelom postojećim i planiranim naseljima (gradskim, turističkim, seoskim), a manjim dijelom se odnosi na lokacije sportsko-rekreativne ponude u prostoru van naselja (sa programskim određenjem u tekstualnom dijelu, bez kartografske naznake u planu namjene površina). Zemljište namjenjeno proizvodnim djelatnostima obuhvaćeno je postojećim i planiranim naseljima.

3) Građevinsko zemljište Ukupna površina postojećeg građevinskog zemljišta (širih građevinskih rejona naselja) opštine Bar obuhvata 8.094 ha, a predviđena je na oko 9.607 ha, ili oko 16% kopnene teritorije opštine. Najveći dio biće pod postojećim i planiranim naseljima, dok je pod deponijom oko 25 ha i pod površinama za eksploataciju mineralnih sirovina oko 135 ha. U građevinsko zemljište pod naseljima računate su površine: cijelog područja GUP-a Bara (iako u zahvatu GUP-a oko 40% čini negrađevinsko zemljište pod urbanim zelenilom, šumom, makijom, maslinjacima, poljoprivrednim zemljištem i stenovitim obalama), planiranih obuhvata naselja Virpazar, Donji Murići i Ostros, planiranih novih turističkih naselja Sozina i Gornji Šestani, postojećih seoskih naselja i tri najveća ostrva Krajinskog arhipelaga sa građevinskim objektima. U građevinsko zemljište računate su i površine planiranih izdvojenih lokacija za turističku izgradnju van područja GUR-a u sklopu cjeline A). *U prostorno-funkcijskoj cjelini A) Barska rivijera, dominantnu površinu građevinskog zemljišta čini područje GUR-a Bara površine 6.102 ha (69,6% cjeline).* Pod izdvojenim lokacijama za turističku izgradnju van GUR-a (u okviru KO Zupci, Tuđemili, Sustaš, Velembusi, Pečurice i Kunje) je ukupno 262 ha (3,0% cjeline), što predstavlja povećanje građevinskog zemljišta cjeline. Pod postojećim selima van GUR-a (u okviru KO Tuđemili, Sustaš, Podi, Grdovići i Kunje) je ukupno 112 ha (1,3% cjeline) i pod postojećom regionalnom deponijom Možura je 25ha (0,3% celine), uz koju se predlaže lokacija za stočno groblje.

gabarita dosezanja najvećih voda i po prosečnoj zauzima oko 100 ha.

Bilans namjena površina

Bilans površina korišćenja ukupnog zemljišta kopnene teritorije opštine Bar 2011. (postojeće stanje) i 2030. (stanje u postplanskom periodu) prikazano je u sledećoj tabeli:

Tabela 31. Bilans namjena ukupnih kopnenih površina opštine Bar 2011. i 2030.

Osnovne namjene	2011.godine		2030.godine	
	Površina u ha	Učešće u %	Površina u ha	Učešće u %
Kopnena teritorija opštine	59.800	100	59.800	100
1. Šumsko zemljište	29.786	49,8	31.086	52,0
2. Poljoprivredno zemljište	18.460	30,9	16.647	27,8
3. Građevinsko zemljište	8.094	13,5	9.607	16,1
4. Neproduktivno zemljište	3.260	5,5	2.260	3,8
5. Kopnene vode i vodno zemljište*	200	0,3	200	0,3

* procjena

U postplanskom periodu šumsko zemljište će se povećati za oko 1.000 ha pošumljavanjem goleti,odnosno zauzimanjem i unapređenjem neproduktivnog zemljišta. Poljoprivredno zemljište će se u postplanskom periodu smanjiti za 1.813 ha, od toga 1.513 ha zbog povećanja građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje Barske rivijere, Virpazara, Ostrosa, Donjih Murića i turističkih naselja Sozina i Gornji Šestani, za uspostavljanje izdvojenih lokacija u cjelini A i 300 ha zbog obrastanja šumom. Stvarno smanjenje poljoprivrednog zemljišta pretvaranjem u građevinsko biće znatno manje od navedenog, budući da će u okviru širih građevinskih rejona ostati znatne poljoprivredne površine okućnica i terena sa dvostrukom namjenom (konjički kompleks za jahanje, ispašu i proizvodnju sijena, djelovi sportsko-rekreativnih parkova za proizvodnju sijena i dr.). Zemljište za izgradnju planiranih sadržaja u tom smislu predstavlja samo dio šireg građevinskog rejona naselja koji je mogao da se utvrdi na karti 1: 25 000. Prenamjena 1.513 ha poljoprivrednog zemljišta u građevinsko izvršiće se uz odgovarajuću nadoknadu po odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu CG.

Detaljniji bilans namjena građevinskog zemljišta opštine po prostorno-funkcijskim cjelinama I podcjelinama prikazan je na sljedećoj tabeli:

Tabela 32. Bilans namjena građevinskog zemljišta opštine Bar 2011. I 2030.

	2011.godine		2030.godine	
	Površina u ha	Učešće u %	Površina u ha	Učešće u %
Kopnena teritorija opštine	59.800	100	59.800	100
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	8.094	13,5/100	9.607	16,0/100
Cjelina A)	6.239	77,1/100	6.501	67,7/100
- podcjelina A.1	682	/10,9	681	/10,5
- podcjelina A.2	931	/14,9	931	/14,3
- podcjelina A.3	1.876	/30,1	1.960	/30,1
- podcjelina A.4	1.249	/20,0	1.255	/19,3
- podcjelina A.5	1.502	/24,1	1.674	/25,7
Cjelina B)	742	9,2/100	1.172	12,2/100
- podcjelina B.1	304	/41,0	304	/25,9
- podcjelina B.2	82	/11,0	512	/43,7
- podcjelina B.3	356	/48,0	356	/30,4
Cjelina C)	1.113	13,7/100	1.934	20,1/100
- podcjelina C.1	175	/15,7	462	/23,9
- podcjelina C.2	938	/84,3	1.472	/76,1

Širi obuhvat naselja Virpazar i Ostros prikazan na karti namjene površina PUP-a odnosi se na postplanski period.

Prostorni razvoj turizma

Cjelina A) Barska rivijera - područje GUP-a Bara iz 2007.g. sa proširenjima (podcjeline A.1 Čanj, A.2 Sutomore, A.3 Bar, A.4 Stari Bar i A.5 Pečurice)

1. Vidovi turizma: 1.1 stacionarni odmorišno-kupališni turizam - od granice opštine Budva do ušća Željezničke rijeke (podcjeline Čanj, Sutomore, Bar i Stari Bar) i od sjevernog početka uvale Veliki Pijesak do granice Opštine Ulcinj (podcjelina Pečurice);

1.2 stacionarni sportsko-rekreativni turizam na vodi i kopnu u Baru (između ušća rijeke Željeznice i Luke, kao i u zelenom koridoru rijeke Željeznice), u Sutomoru i Čanju;

1.3 Nautički turizam (nova velika marina na ušću rijeke Željeznice i mala operativna marina u Sutomoru, kao i uređeni pristani na većim plažama);

1.4 izletnički turizam - duž rivijere (do udaljenih prirodnih plaža, prirodnih i kulturnih dobara rivijere i neposrednog zaljeđa) i prema Rumiji i Skadarskom jezeru;

1.5 tranzitni turizam na postojećim i planiranim tranzitnim pravcima od i preko Bara prema Podgorici, Budvi, Ulcinju, Ankoni, Bariju, Draču, Krfu i dr.;
1.6 manifestacioni turizam u Starom Baru, Baru, Sutomoru i Pečuricama;
1.7 poslovni turizam u Baru.

2. Turistički smještaj - ukupno 25.800 ležaja, od toga:
2.1 u podcjelini A.1 Čanj 5.700 (hoteli, turistička naselja i pansioni 2.000, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 3.500, manji kampovi 200);
2.2 u podcjelini A.2 Sutomore 9.000 (hoteli i pansioni 3.500, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 5.500);
2.3 u podcjelini A.3 Bar - područje GUP-a iz 2007.g. sa proširenjima u okviru KO Zupci, Sustaš i Tuđemili 4.000 (hoteli i pansioni 1.000, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 3.000);
2.4 u podcjelini A.4 Stari Bar – područje GUP-a iz 2007.g. sa proširenjem u okviru KO Velembusi i Podi 1.700 (hoteli i pansioni 500, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 1.200);
2.5 u podcjelini A.5 Pečurice – područje GUP-a iz 2007.g. sa proširenjima u okviru KO Dobre Vode, Grdovići, Pečurice i Kunje 5.400 (hoteli, turistička naselja i pansioni 1.800, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, kućama i dr. 3.400, manji kampovi (200)).
Struktura ukupnih ležaja: hoteli, turistička naselja i pansioni 30% 34,0%, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima i kućama 61,5%, manji kampovi 1,5%, ostalo (gostionice, odmarališta i dr.) 3,0%.
Turistički smještaj planiran je u turističkim kompleksima (dominantna turistička namjena) i u zonama turističkog stanovanja (pretežna turistička namjena). 3. Dnevni izljetnici, pretežno iz Podgorice (1 - satna izohrona), iz bližih crnogorskih gradova (do 2 - satne izohrone) i stacionarni gosti sa Skadarskog jezera, kao i tranziteri - ukupno 6.000. 4. Zaposleni u direktnoj funkciji smještaja, izljetnika i tranzita - ukupno oko 4.000 (30% stalno i 70% sezonski).

Javni sadržaji u funkciji turizma: saobraćajnice - javni saobraćaj duž rivijere, rekonstrukcija starog lokalnog puta Bar-Virpazar, plovni obalski saobraćaj sa putničkim pristaništem u Baru i pristanima u Sutomoru, Čanju, Velikom Pijesku i Uvali maslina, saobraćajna funkcija planirane uspinjače Sutomore – Sozina i perspektivne uspinjače Zupci - Kunora, kao i perspektivno obnavljanje pruge uzanog kolosjeka Bar-Virpazar; tehnička infrastruktura i komunalna oprema, kao i objekti ugostiteljstva, trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, edukacije, zabave, administracije i dr., srazmjerno obimu i standardu smještaja i broju izljetnika i tranzitera.

Javni sportsko-rekreativni sadržaji - uređene javne plaže sa pratećim javnim i sportsko-rekreativnim sadržajima; javni zatvoreni i otvoreni bazeni i poligoni/terminali sportskih klubova u kompleksu planirane marine na ušću Željezničke rijeke, kao i bazeni i drugi interni sportsko-rekreativni sadržaji u sastavu hotela i turističkih naselja; planirana marina sa pratećim sadržajima na ušću Željezničke rijeke i planirana mala operativna marina u Sutomoru; planirani centar sportova na vodi, na obalnom prostoru od Luke (putničkog pristaništa) do ušća rijeke Željeznice; punktovi za škole plivanja i najam plovila na većim plažama; planirani glavni sportski centar u Zupcima, sportski centar Sutomore/Zagrađe i manji sportski centar Čanj/Mišići, kao i pojedinačni sportski tereni na drugim lokalitetima; sportska hala i drugi sadržaji u okviru zelenog sportsko-rekreativnog koridora od ušća rijeke Željeznice do sportskog centra u Zupcima i manji sadržaji u okviru turističkih zona Dobre Vode, Pečurica i Bušata; panoramska funkcija planiranih uspinjača; šetno-izljetnički koridori - longitudinalni duž cijele Barske rivijere i transverzalni kroz zeleni sportsko-rekreativni koridor od ušća rijeke Željeznice do Zubaca i dalje prema Rumiji, kao i transverzalne staze od Čanja, Sutomora, Starog Bara i Dobre Vode prema Rumiji i

Skadarskom jezeru, odnosno iz Uvale maslina ka Šaškom jezeru u opštini Ulcinj; uređene sale i sportski tereni osnovnih i srednjih škola za ljetne rekreativno rentiranje.

4.1.3. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Važeća planska dokumentacija za teritoriju Opštine Bar sadržana je u Registru planskih dokumenata (podaci dostupni na linku http://www.planovidozvole.mrt.gov.me ILAM P /PlanningDocument?m= BR).

Sva planska dokumentacija je analizirana sa aspekta planskih rješenja i dosadašnje njihove realizacije, kao i mogućnosti buduće realizacije istih. Na osnovu ovih analiza dosadašnje realiacije i realnih mogućnosti za njihovu realizaciju u budućnosti, pojedina planska rješenja iz DSL-e, do sada važećeg GUP-a Bara iz 2007.g., DUP-ova, LSL-e i UP-a ugrađena su u ovaj PUP, uz napomenu da se u obalnom pojasu do 100 do 1000 metara od morske obale, koji je apostrofiran kao pogodan za razvoj turizma, investitorske inicijative izvan postojećih izgrađenih površina moraju detaljno analizirati, sagledavati i planirati kroz detaljnije urbanističke razrade, a na osnovu realnih potencijala i ograničenja prostora i režima zaštite i korišćenja prostora (pogotovo infratsrukturnih koridora i predionih cezura iz PPPN za OP). Do izrade plana generalne regulacije moguća je izrada novih planova detaljne razrade (detaljnih urbanističkih planova i državnih i lokalnih studija lokacije), odnosno izmjene i dopune postojećih planova, u skladu sa Zakonom.

Sva planska dokumentacija višeg reda (PP Crne Gore, PPPN za Obalno područje, kao i PPPN za NP "Skadarsko jezero" koji bude imao status važećeg, detaljni prostorni planovi i državne studije lokacije) u odnosu na PUP opštine Bar se poštuje kao stečena obaveza, dok detaljna urbanistička planska (DUP, LSL) i projektna (UP) dokumentacija nižeg reda ostaju na snazi i sprovode se do usvajanja Plana generalne regulacije CG, odnosno do eventualnih donošenja izmjena i dopuna istih. *Posebno se naglašava da se pri izradi planskih rješenja iz navedene planske dokumentacije nižeg reda od PUP-a, mora voditi računa o koridorima infrastrukture i mjerama zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, kao i planskim cezurama, režimima korišćenja prostora i obalnog odmaka iz PPPN za Obalno područje, u odnosu na koje se moraju prilagoditi urbanistički parametri i smjernice za sve planske dokumente detaljne razrade koji se budu donosili ili za izmjene i dopune postojećih planskih dokumenata . Saobraćajna rješenja saobraćajnica nižeg ranga, a koja su prikazana u PUP-u, mogu se mijenjati i prilagođavati kroz izmjene i dopune planske dokumentacije u skladu sa konfiguracijom terena i potrebama prostora.*

4.1.4. SMJERNICE ZA IZRADU PLANSKE I RAZVOJNE DOKUMENTACIJE I ZA DIREKTNU PRIMJENU PLANA

Smjernice za izradu planske dokumentacije i direktnu primjenu Plana za naselja, punktove, izdvojene lokacije i vannaseljske prostore.

U skladu sa odredbama PPPN OP i PPPN NPSJ, opšte smjernice za realizaciju planskih rješenja PUP-a opštine Bar su:

1. Cjelokupno Obalno područje se uređuje prema planskom konceptu, pravilima i smjernicama PPPN za Obalno područje Crne Gore. Planska dokumentacija detaljnijeg nivoa mora se uskladiti sa planskim konceptom PPPN OP, planiranim građevinskim područjima, namjenom površina i režimima korišćenja prostora.
2. Područje opštine se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije CG, na način da se poštuju odredbe i smjernice PPPN OP, tako da se poštuju odredbe i smjernice tog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.
3. Van područja urbanih centara, moguća je detaljna planska razrada kroz izradu Državnih studija lokacije i Lokalnih studija lokacije na osnovu pravila/smjernica ovog Plana.

4. Područja urbanih centara se uređuju prema konceptima Generalne urbanističke razrade (GUR) u okviru PUP-a opštine, detaljnih urbanističkih planova, državnih i lokalnih studija lokacije i urbanističkih projekata, do donošenja Plana generalne regulacije CG.
5. Za specifične i posebno vrijedne prostore (izdvojene lokacije), moguće je raditi Urbanističke projekte ili Urbanističko-arhitektonska konkursna rješenja.
6. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima PPPN za OP i PPPN NPSJ, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.
7.Prilikom dalje planske razrade na područjima koja se nalaze u blizini investicionih projekata koji se izvode na osnovu već potpisanih državnih ugovora odnosno sporazuma o zakupu i izgradnji neophodno je sagledati i ispoštovati eventualna ograničenja iz članova sporazuma odnosno ugovora koja se tiču izgradnje u kontaktnim područjima.
8. Pri definisanju granica planskih dokumenata dalje planske razrade obavezno je poštovati pravila za širenje građevinskih područja naselja i režime korišćenja prostora date u PPPN za OP, koji ukazuju na ranjivost prostora, a kako bi se izbjegli konflikti sa vrijednim ili zaštićenim prostorima.
9. Za područje morskog dobra radi kontinuiteta u planiranju i uređenju ovog prostora u ovom Planu se zadržava podjela na sektore koji su prikazani u grafičkom dijelu plana.
10. Ukoliko je u toku važenja planskog dokumenta došlo do izgradnje objekata u zonama koje su pod određenim režimom prema PPPN OP, pri reviziji planskog dokumenta uzeti u obzir postojeću izgrađenost u tom momentu, bez mogućnosti daljeg širenja.
11. Ukoliko je planski dokument u izradi, obavezno je njegovo usaglašavanje sa definisanim pravilima i režimima korišćenja prostora u PPPN OP.
12. U planske dokumente nižeg reda obavezno se ucrtava obalna linija, linija granice morskog dobra i linija obalnog odmaka od 100 m i 1000 m.
13. Za sve koridore od javnog značaja, kao i važne investicione projekte, plan omogućava manja odstupanja zbog objektivnih prirodnih ograničenja, kao što su klizišta, nepovoljna geološka struktura terena i sl. ali na način da se ne ugroze prirodne i kulturno-istorijske vrijednosti.
14. Nakon određivanja trase saobraćajnice za brzi motorni saobraćaj na nivou glavnog projekta prostor koji je za predmetnu trasu bio planski rezervisan a tehničkom dokumentacijom ne bude bio određen za izgradnju predmetne saobraćajnice, može se planirati za druge namjene, u skladu sa zakonski definisanim pojasevima zaštite oko saobraćajnice, kao i ostalim režimima korišćenja prostora i planiranim namjenama, za mješovite, stambene, turističke namjene, površine za pejzažno uređenje ili drugo poljoprivredno i šumsko zemljište, odnosno postojeće makije i maslinjake.
15. Pri izradi novih i reviziji postojećih planskih dokumenta detaljne razrade obezbijediti da na nivou plana bude minimum 30% zelenih i slobodnih površina javne namjene.
16. Detaljne razrade iz PPPN za OP (Maljevik i Privredna zona Luke Bar) i detalje razrade iz PPPN NPSJ (Donje Krnjice i Donji Murići), su osnov za direktnu implementaciju, odnosno izdavanje UT uslova.
17. Planska rješenja PPPN NPSJ i PUP-a za prostor Nacionalnog parka "Skadarsko jezero" će se sprovoditi: važećim planovima (DPP Bar – Boljare, DSL Virpazar), detaljnom razradom pojedinih lokaliteta ili novim planovima i to: pojedine zone će se detaljno razrađivati kroz detaljnu razradu lokaliteta novim planovima - izradom DSL, UP (za Donje Muriće, Donje Krnjice, Komarno, Ckla, Bobovište i Godinje), odnosno kroz urbanistički projekat za Raduš i Pristan, a na osnovu smjerica iz PPPN NPSJ. kroz studijsku i projektnu dokumentaciju: Studija jezerskog saobraćaja po Skadarskom jezeru, sa smjernicama za uspostavljanje plovnih puteva – u saradnji sa Republikom Albanijom; Studija vodnog saobraćaja izmedju Skadarskog jezera i Jadranskog mora – u saradnji sa Republikom Albanijom; Studija mreže biciklističkih staza u Nacionalnom parku i zaštitnoj zoni; Studija revitalizacije Šestana (obuhvata naselja Mastijerpovići, Karanikići, Dračevica,

Djuravci) i Projekat regulacije hidrološkog kompleksa Skadarsko jezero – rijeka Bojana – rijeka Drim – u saradnji sa Republikom Albanijom;
18. Direktna implementacija, odnosno izdavanje UT uslova iz PPPN za OP predviđena je za zone, objekte i namjene koji su naznačeni za direktnu impelementaciju u PPPN OP: svu saobraćajnu i tehničku infrastrukturu koja je predmet tog Plana, u skladu sa PPPN za OP; rekonstrukciju/obnovu objekata u postojećim gabaritima; izgradnju pojedinačnih objekata u ruralnim područjima za potrebe poljoprivrede, stanovanja za sopstvene potrebe i ruralnog turizma; objekata od posebnog značaja za odbranu, zaštitu i spašavanje; kupališta; objekte pomorskog saobraćaja; šetnice pored mora; lokacije marikulture; rekonstrukciju postojećih stanica za snabdijevanje gorivom; solarne elektrane i vjetroelektrane na Planom predloženim lokacijama i područjima; površine za eksploataciju mineralnih sirovina.
19. Direktna implementacija, odnosno izdavanje UT uslova iz PPPN NPSJ predviđena je za zone, objekte i namjene koji su naznačeni za direktnu impelementaciju u PPPN NPSJ: izgradnju etno sela ili eco lodge; uredjenje kampova u Nacionalnom parku; uređenje ulaza u Nacionalni park; uređenje vidikovaca u Nacionalnom parku; izgradnju/uredjenje pješačkih i biciklističkih staza u NP i zaštitnoj zoni; izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata saobraćajne infrastrukture; izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata tehničke infrastrukture; izgradnju pojedinačnih lokacija za koje su ovim planom date direktne smjernice; rekonstrukciju postojećih objekata izgrađenih u skladu sa zakonom.
20. Ruralna područja se uređuju prema pravilima/smjernicama kroz izradu detaljnih rješenja ili na osnovu direktnih smjernica PPPN za OP, PPPN NPSJ i PUP-a za pojedinačne objektesaobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i z aobjekte suprastrukture prema odeljcima 1.1.3. i 1.1.4., poglavlja 1. glave IV PUP-a.

Smjernice za izradu planske dokumentacije na području opštine Bar:
Generalna urbanistička rješenja naselja u okviru PUP-a: Zavisno od veličine, uloge u mreži naselja i dr., za najznačajnija naselja u opštini urađena su u okviru PUP-a generalna urbanistička rješenja (prezentirana u Knjizi II PUP-a), sa pravilima izgradnje i uređenja za svako naselje pojedinačno, kao osnove – smjernice za dalju razradu u detaljnim urbanističkim planovima i državnim i lokalnim studijama lokacije, kao i za direktnu razradu urbanističkim projektima. Generalna urbanistička rješenja urađena su po prethodnom Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2008. godine (i izmjenama istog Zakona koje su donošene do novog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 2017.god.) za sljedeća naselja: - u cjelini A) – područje Barske rivijere/GUP-a Bara, u okviru podcjelina A.1 Čanj, A.2 Sutomore, A.3 Bar, A.4 Stari Bar i A.5 Pečurice; započeti detaljni urbanistički planovi, urbanistički projekti, državne i lokalne studije lokacije mogu se završiti i zajedno sa donijetim detaljnim urbanističkim planovima, urbanističkim projektima, državnim i lokalnim studijama lokacije važiće u skladu sa Zakonom; direktna razrada GUR-a Barske rivijere moguća je kroz izradu novih detaljnih urbanističkih planova i izmjena i dopuna važeće detaljne urbanističke planske dokumentacije, državnih i lokalnih studija lokacije, kao i urbanističkim projektima. - područja za dalji postplanski period); po potrebi na osnovu ovog rješenja radiće se urbanistički projekti.

KNJIGA 2

4.1.5. GUR BARSKE RIVIJERE

Podjela na zone i cjeline

Osnovu implementacije sistema naselja, odnosno prostorne organizacije područja Generalnog urbanističkog rješenja čine prostorne cjeline određene u dva nivoa — prostorne i urbanističke zone. Prostorna zona je prostorna cjelina istih ili sličnih prostornih i ekoloških karakteristika područja koje obuhvata. Urbanistička zona je prostorna cjelina istih ili sličnih funkcionalnih i urbanističkih karakteristika područja koje obuhvata unutar prostorne zone. Prostorne zone se određuju prema područjima koja zahtijevaju zajedničku urbanističku opremljenost objektima infrastrukture i suprastrukture i koja po pravilu

gravitiraju jednom gradskom centru. Gradske centre čine prostori na kojima se sadržaji mogu organizovati u polifunkcionalne prostorne cjeline. Prema vrsti i značaju objekata i području čije stanovništvo zadovoljavaju, dijele se na primarne i sekundarne. Struktura centara se određuje i planira prema značaju i kapacitetima funkcija gravitacionog područja koje opslužuju. Sledstveno tome, prostorne zone imaju polifunkcionalni karakter i višenamjenske sadržaje sa karakteristikama naselja gradskog karaktera. Otuda prostorne zone ujedno predstavljaju i plansku mrežu naselja sa primarnim, odnosno sekundarnim centrima. Urbanističke cjeline se određuju prema područjima koja imaju zajedničke urbanističke karakteristike. Osnovne karakteristike urbanističke cjeline daje namjena obuhvaćenih površina. Unutar namjene izdvajaju se karakteristične podcjeline prema položaju, načinu izgradnje, prirodnim osobenostima okruženja, morfološkoj slici, kvalitetu rada i stanovanja. Karakter namjene se određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih, odnosno izgrađenih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Namjena u okviru urbanističke cjeline može biti pretežna i mješovita. Pretežna namjena podrazumijeva više od polovine ukupne BGP. Mješovita namjena podrazumijeva uravnotežen odnos ukupne BGP. Javne površine obezbjeđuju se u svim urbanističkim cjelinama (pretežnim namjenama) detaljnom urbanističkom razradom.

Prostorna zona Pečurice koju karakteriše pokrivenost urbanističkim cjelinama odnosno planiranim pretežnim namjenama stanovanje, mješovita namjena, privredna zona, turističke zone, nautički i kupališni turizam.

Urbanističke cjeline su prostori iste ili slične pretežne namjene, morfoloških i oblikovnih karakteristika a detaljna plamirana namjena je prikazana u grafičkom dijelu plana. Ove cjeline su planski razrađene pravilima gradnje za cjeline u kojima je predviđena izgradnja objekata i pravilima uređenja za cjeline kojwe su predviđene za uređenje.

Plan namjene površina

Prva grupa planiranih namjena u urbanističkom rješenju su razvrstane po kategorijama pretežnih namjena: površine za stanovanje manje gustine, površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje veće gustine, **površine za mješovite namjene**, površine centralnih djelatnosti, površine poslovnih djelatnosti, površine za školstvo, površine za zdravstvo, površine za kulturu, površine za sport i rekreaciju, površine za industriju, površine za turizam (površine za hotele i površine za turistička naselja). Površine za stanovanje su površine namjenjene za izgradnju objekata za stalno i povremeno stanovanje. Planom su prema urbanističkim zonama predviđene i posebnim pravilima definisane dozvoljene izgradnje za površine za stanovanje manje gustine, površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje veće gustine i površine za stanovanje visoke gustine. **Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.** Centralne i poslovne djelatnosti su površine koje su pretežno su površine namjenjene za izgradnju objekata centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Objekti koji se grade mogu biti poslovni ili poslovno–stambeni ili stambeni u funkciji tih delatnosti. Na zemljištu sa planiranom namjenom industrija i proizvodnja su površine namjenjene za izgradnju objekata privrede kao što su privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, servisne zone, slobodne zone i skladišta, komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), stovarišta, robnodistributivni centri.

Na zemljištu sa namjenom planiranom kao površine za turizam su površine namjenjene za izgradnju objekata za turizam kao što su 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. Napominje se da je PPPN za OP definisao zonu od 100 do 1000 metara od mora kao prostor namjenjen turizmu, ali bez definisanja konkretnih lokacija i površina, uz obavezu poštovanja režima zaštite, ograničenja prostora i zelenih cezura. Kako se zahtjevi podnosilaca primjedbi dobijeni tokom javne rsprave, kose sa ograničenjima, cezurama i režimima datim kroz PPPN za OP, PUP utvrđuje obavezu da se ovaj pojas namjenjen turizmu detaljno razradi kroz plan generalne regulacije CG i/ili urbanističku dokumentaciju nižeg nivoa u skladu sa Zakonom. Pravila izgradnje za ove planirane namjene površina su definisana u poglavlju 4.2. sa pravilima uređenja i izgradnje za sadržaje suprastrukture.

Druga grupa planiranih namjena u urbanističkom rješenju za površine i uređenje i opremanje naselja su razvrstane po kategorijama pretežnih namjena: površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale infrastrukture, površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada, površine za specijalne namjene, površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja, površine za pejzažno uređenje ograničenog korišćenja, površine za pejzažno uređenje specijalne namjene, površine za poljoprivredu - obradivo zemljište (oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi i livade), ostalo neobradivo zemljište (makije, trstici, bare i močvare i drugo zemljište), površine šuma (privrednih, zaštitnih i šuma sa posebnim namjenom), površina mora, površine ostalih voda i rekultivacija površina eksploatacijskog polja i površine mineralnih sirovina iznad i ispod zemlje. Pravila izgradnje za ove planirane namjene površina su definisana u poglavlju 4.1 Plan i pravila organizovanja i izgradnje javnih površina, infrastrukture i komunalne opreme, sa pravilima uređenja i izgradnje za javne površine, saobraćaj i infrastrukturu.

Program zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara po kategorijama
Barska rivijera Arheološki lokaliteti Ostaci crkve Sv. Vračeva, Kunje i crkve na Velikom pijesku, Pečurice predviđeni su za konzervaciju, uređenje prostora i druge mjere (uz izradu **Urbanističkog projekta sa arhitektonskim rješenjima za crkvu na Velikom pijesku, izmještanje dalekovoda iz zaštićene okoline i regulisanje izgradnje u zaštićenoj okolini ove crkve).** Prostor zaštićene okoline ostataka trikonhosa na Topolici će se urediti. Podvodni lokalitet uvale Bigovica biće detaljnije ispitan, obilježen i zaštićen od nelegalnog korišćenja, uz uređenje prostora, na osnovu Urbanističkog projekta i konzervacijskog projekta. Fortifikacioni objekti Ostaci utvrđenja Nehaj predviđeni su za konzervaciju, uz uređenje prostora za prezentaciju dobra i druge mjere na osnovu konzervacionog projekta. Kulturno-istorijske cjeline Cjelinom je obuhvaćen Stari grad Bar sa Čaršijom i Podgrađem. U Starom gradu zaštita će se ostvarivati konzervacijom i restauracijom objekata, sanacijom oštećenih konstruktivnih dijelova i uređenjem eksternog prostora. Na utvrđenju će se izvršiti neophodni sanacioni radovi zbog osiguranja stabilnosti, kao i radovi na uređenju. Unutar utvrđenja nastaviće se sa konzervacijom i restauracijom objekata po redosledu njihovog kulturološkog značaja i ugroženosti. Obnovljeni objekti urediće se pretežno za javnu prezentaciju, uz uvođenje kulturnih i umjetničkih funkcija (istraživački punkt arheologa, izložbene postavke arheoloških nalaza, modela rekonstrukcije objekata i druge muzejske postavke., koncerti, recitali, umjetnički ateljei, radionice starih zanata i dr.), uz arhaične ugostiteljske, trgovinske i druge sadržaje, bez stanovanja i turističkog smještaja. Prostori eksterijera biće uređeni kao arheološki park, sa ljetnom pozornicom, pešačkim stazama i odmorištima, autohtonom hortikulturom i dr., uz obezbjeđivanje uslova za etapna arheološka istraživanja. Stari grad će biti opremljen kompletnom tehničkom infrastrukturom (vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije i telekomunikacije) diskretno uklopljenom u istorijsko tkivo. U Čaršiji i Podgrađu, namijenjenim za satanovanje, turistički smještaj, javne službe i čistu proizvodnju, zaštita će biti sprovedena obnovom autentičnog lika naselja i rigoroznom regulativom rekonstrukcije i izgradnje eksterijera objekata (vraćanje starog pločnika, detaljni urbanističko-tehnički uslovi za maksimalno očuvanje

starih arhitektonskih elemenata u pogledu volumena, spratnosti, materijala, fasadnih otvora, krovova i dr.). Zapadno od čaršije izgradiće se obilazna kolska saobraćajnica u zelenom koridoru do parkinga ispod ulaza u utvrđenje, uz zabranu izgradnje objekata u ovom koridoru. U Čaršiji, Podgrađu i zaštienoj okolini dobra obezbjediće se uslovi za arheološka istraživanja, kao i stalni nadzor tokom izgradnje i rekonstrukcije. Za cjelinu će se uraditi: Studija zaštite sa planom razvoja, Menadžment plan, više konzervacionih projekata i Urbanistički projekt cjeline. Sakralni objekti Ostaci manastira Ratac, Sutomore štitiće se konzervacijom ii uređenjem prostora na osnovu Urbanističkog projekta. Oko crkava Sv. Roka i Sv. Tekle, Sutomore i crkve Sv. Ilije, Velje Selo urediće se prostor. Na crkvi Sv. Petke, Šušanj izvršiće se sanacija nestručnih intervencija obnove, a na ostacima crkava Sv. Dimitrija, Nehaj, Sutomore i Sv. Katarine, Dobre Vode obaviće se konzervacija i uređenje prostora. Na Omerbašića džamiji izvršiće se rekonstrukcija i sanacija nestručnih intervencija ranije obnove. Memorijalni objekti Na spomeniku palim Crnogorcima u borbi protiv Turaka, Stari Bar, izvršiće se sanacija objekta i uređenje prostora, a na zgradi Šlakovića, Stari Bar, sanacija zgrade. Oko ostalih pet spomen ploča biće uređen prostor. Profani objekti U kompleksu bivšeg dvorca Kralja Nikole, Topolica, Bar, izvršiće se sanacija nestručnih intervencija obnove i uklanjanje neprimjerenih dogradnji, a izgradnja i rekonstrukcija u zaštićenoj okolini kompleksa biće rigorozno kontrolisani. Na zgradi Monopola duvana biće sanirane nestručne intervencije obnove, uz uklanjanje dogradnje i kvalitetniju valorizaciju namjene objekta.

Mjere i pravila zaštite, uređenja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara Prema Studiji zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade PUP-a opštine Bar, za zaštitu kulturnog nasljeđa opštine predviđene su sljedeće mjere i režimi: • U neposrednoj blizini nepokretnih kulturnih dobara nije poželjno planirati gradnju. Ukoliko se u procesu planiranja prostora u neposrednoj blizini kulturnih dobara iznimno predviđaju određene građevinske intervencije, potrebno je u prvom redu voditi računa o integritetu i autentičnosti kulturnih dobara, i posebnu pažnju posvetiti očuvanju vizura. U zaštićenoj okolini kulturnih dobara nije moguće planirati izgradnju objekata većih visina, ili visoke gustine izgrađenosti, kao ni infrastrukturne objekte većih dimenzija.
•Sve intervencije na kulturnim dobrima i u zahvatu zaštićene okoline pojedinačnih nepokretnih kulturnih dobara, biće definisane konzervatorskim uslovima koje donosi Uprava za zaštitu kulturnih dobara. •U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neodgovarajuće gradnje, potrebno je kroz koordinaciju i saradnju nadležnih subjekata izraditi plan sanacije kulturnih dobara. •Podvodna kulturna baština u obuhvatu planskog dokumenta, štiti se u skladu sa aktuelnim domicilnim zakonodavstvom i odrednicama UNESCO konvencije o zaštiti podvodne kulturne baštine („Sl.list Crne Gore" 04/08). •Nadzemni infrastrukturni objekti (dalekovodi, stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, telekomunikacijske antene….), ne smiju se postavljati na način kojim bi bile ugrožene istorijske, arhitektonske, umjetničke, estetske…. vrijednosti kulturnih dobara, potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima. U svim fazama izrade projektne dokumentacije, neophodno je ostvariti aktivnu saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara. •Osim nepokretnim kulturnim dobrima, pažnju je potrebno posvetiti i ostalim segmentima nepokretnog nasljeđa: potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, kulturnim pejzažima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, kao i prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža. •Pri izradi planskih dokumenata razrade PUP-a i arhitektonskih projekata u područjima sa potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, kulturnim pejzažima dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, te prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža, novi objekti treba po gabaritima i proporcijama da budu prilagođeni postojećoj arhitekturi i

ambijentalnim vrijednostima, a u njihov arhitektonski izraz potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog, odnosno zatečenog graditeljstva. •Uređenje i korišćenje prostora potrebno je koncipirati uz aktivniju ulogu kulturnog nasljeđa, u smislu njegovog uključivanja u turističku ponudu, posebno onog segmenta koji je u tom smislu stekao određenu afirmaciju. •Potrebno je težiti ka zadržavanju osnovne fizionomije objekata i cjelina, uz upotrebu tradicionalnih detalja, koje je moguće primjeniti u izvornom obliku, ili ih stilizovati uz očuvanje njegovih osnovnih karakteristika. Za očuvanje vrijednosti tradicionalne arhitekture, optimalan postupak podrazumijeva zadržavanje ili tek nadgradnju osnovne funkcije, kada je u pitanju turistička ponuda. •Elemente kulturnog nasljeđa (tvrđave, ruralne cjeline, puteve i staze, sakralne i profane objekte, i dr.), koji su sačuvani u tragu ili segmentno, moguće je obnoviti i revitalizovati, odnosno valorizovati za održivo korišćenje/razvoj (prenamjenom za savremenu funkciju, koja neće narušiti, već očuvati i unaprijediti izvorne karakteristike i vrijednosti), uz aktivnu saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, u svim fazama izrade projektne dokumentacije: •Očuvanje kulturnog nasljeđa sprovodiće se kroz planirani, kontinuirani proces, uz maksimalno poštovanje načela, da svaki objekat zahtijeva specifi čne postupke i tretmane. •Eventualnu urbanizaciju u okviru postojećih ruralnih struktura, kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, potrebno je kontrolisano planirati, uz predviđanje eventualne gradnje niže gustine i spratnosti u neposrednoj blizini, dok je u okruženju objekata za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, potrebno planirati gradnju koja svojom pozicijom i gabaritima ni na koji način neće konkurisati prepoznatim kulturnim vrijednostima. •U uslovima nove gradnje u granicama potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, te u vizuelnim i fi zičkim kontaktnim zonama kulturnih dobara, gradnju je potrebno planirati uz poštovanje naslijeđenih kulturnih vrijednosti i na njima vršiti/izvršiti arheološka, arhitektonska i konzervatorska istraživanja. •Potencijalni arheološki lokaliteti se zbog kulturnih, istorijskih i ambijentalnih vrijednosti, smatraju vrijednim prostorima i nakon izvršenih istraživačkih radova i pohranjivanja nalaza na drugom mjestu. Zbog toga, ove prostore je potrebno trajno tretirati sa posebnom pažnjom. •Posebnu pažnju u procesu planiranja i uređenja prostora, potrebno je posvetiti kulturnim pejzažima i prostorima sa izraženim ambijentalnih vrijednostima. Izgradnju na ovim prostorima potrebno je svesti na minimum, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri poštuje konfiguracija terena, planira izgrađenost manjih gustina uz obavezu očuvanja vizura.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline kompatibilne namjene su: površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja, površine za pejzažno uređenje ograničenog korišćenja, površine za pejzažno uređenje specijalne namjene, površine saobraćajne infrastrukture, površine objekti i mreže ostale infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca, kao i stanice za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline osnovni parametri energetske efikasnosti objekata su da u segmentu obnovljivih izvora energije korišćenje ovih kapaciteta treba da doprinese supstituciji postojeće potrošnje i da prati ukupan dalji razvoj područja grada. Da bi se realizovalo energetski i ekološki održivo građenje treba težiti ka smanjenju gubitaka toplote iz zgrada poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih kuća važno je predvidjeti sve što je neophodno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna kuća: analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; primjeniti visok nivo toplotne zaštite kompletnog spoljašnjeg omotača kuće, iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog

osunčanja; koristiti energetski efikasne sisteme grejanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati iste sa obnovljivim izvorima energije.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline kao uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata primjenjuju se pravila i propisi kao za izgradnju novih objekata.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline potrebno je za svaku novu izgradnju obezbijediti potreban broj parking ili garažnih mjesta na pripadajućim površinama za parkiranje odnosno na parceli i to po normativima od najmanje 1 parking ili garažno mjesto po jedinici mjere 1 stan ili 100m2 stambenog prtosotora; na 70m2 korisnog prostora za komercijalne i trgovinske sadržaje i medicinske ustanove; na 100m2 korisnog prostora za privredu, poslovanje; na 150m2 korisnog prostora za administraciju, ustanoce i pošte; na 40 gledalaca odnosno posetilaca za bioskope, pozorišta, rekreaciju, sportske terene i hale.

Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti i ostali urbanistički parametri važe, u prvom redu za nove objekte ili obnovu i rekonstrukciju postojeći objekata (pri čemu se naglašava da ukoliko se grade suterenske etaže, ukupna BRGP svih etaža objekta ne smije preći maksimalni indeks izgrađenosti), a legalizacija postojećih objekata koji su premašili urbanističke parametre date u ovom PUPu podliježe navedenom osnovnom minimalnom pravilu da nijesu izgrađeni na postojećim ili planiranim javnim površinama i koridorima infratsrukture, kao i da su u skladu sa režimima korišćenja prostora na kojima je zabranjena izgradnja.

Mješovite namjene su namjenjene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti – manji proizvodni pogoni, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, benzinske pumpe, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja;

Pravila gradnje i oblikovanja za površine za mješovite namjene su: najmanja i najveća dozvoljena širina uličnog fronta za urbanističke parcele su 8,0m i 16,0m najmanja i najveća dozvoljena površina urbanističke parcele su 300m2 i 1000m2 odnos građevinske prema regulacionoj liniji odrediće se kroz dalju urbanističku razradu, a po pravilu je za izgrađene zone kao kod većine izgrađenih objekata, a za neizgrađene zone minimum 5,0m najmanja i najveća dozvoljena visina objekata su 8,0m i 16,0m najmanja i najveća dozvoljena spratnost objekata su P+1 i P+3+Pk maksimalni indeks zauzetosti 0,5 maksimalni indeks izgrađenosti 3,0. Neophodno je napomenuti da sve pomenute namjene ne smiju da ugrožavaju stanovanje bukom, izduvnim gasovima, vibracijama, prašinom i da je za njihovo funkcionisanje neophodno pribavljanje posebnih uslova u skladu sa Zakonom. Sadržaje male privrede, servisa, skladišta i slično, kod kojih dolazi do upotrebe velikih teretnih vozila, locirati uz glavne putne pravce, uz obavezu formiranja zaštitnog zelenila na sopstvenoj parceli najmanje širine 5,0m, prema stambenim parcelama. Za izgradnju poslovnih, komercijalnih objekata, zatim objekata centralnih djelatnosti dozvoljeni su uslovi i urbanistički parametri planirani za stambene objekte. Posebno se naglašava deo koji je u obuhvatu DUP-a Polje-Zaljevo i koji se nalazi u podnžju padina Volujice uz saobraćajnicu koja vodi uz samu Volujicu ka Luci. Ovo su zone koje su navednim DUP-om planirane za poslovne djelatnosti sa stanovanjem, odnosno industriju i malu privredu sa stanovanjem. Naglašava se da se ovde radi o području u

kojem je stanovanje već u značajnoj mjeri prisutno a da se uz njega mogu locirati i proizvodne i poslovne djelatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje u njihovoj kontaktnojzoni. Planiranu zonu industrije locirati uz glavne saobraćajnice, pojedine kompleke ove namjene locirati tako da se omogući pristup velikim teretnim vozilima do svake planirane lokacije/parcele i da ne ugrožava ostale susjedne namjene u okviru mješovite zone. U zoni mješovitih namjena gdje je dominantna namjena stanovanje, manje proizvodne jedinice, kao kompatibilne namjene, mogu funkcionisati samostalno ili se grupisati u proizvodne zone - blokove. U ovim zonama dozvoljene su i sljedeće djelatnosti: tehnički servisi, elektromehaničarske radionice, skladišta građevinskog materijala, tekstilni pogoni (tkanje, prerada, konfekcija), pogoni za proizvodnju hrane i drugo, pod uslovom da ne izazivaju neprijatnosti susjedstvu bukom, vibracijama, izduvnim gasovima, prašinom i slično. Urbanistički parametri i pravila za ove zone su definisani navedenim DUP-om. Napominje se da su namjene za turizam planirane postojećom detaljnom planskom dokumentacijom u grafici PUPa djelimično obuhvaćene i u okviru mješovite namjene, ali se realizuju prema postojećoj detaljnoj urbanističkoj dokumentaciji (u skladu sa smjernicama za sprovođenje PUP-a). Za ostale kompatibilne namjene važe urbanistički parametri i pravila za tu namjenu.

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.

4.2. IZVOD IZ PPPPN OBALNO PODRUČJE

OPŠTA PRAVILA ZA DALJU PLANSKU RAZRADU GRAĐEVINSKIH PODRUČJA I SADRŽAJA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA PREMA ODREDBAMA PPPN OBALNOG PODRUČJA

Građevinska područja su Planom određena za izgradnju objekata i izdvajaju se od ostalih površina koje su kroz namjenu određene za razvoj poljoprivrede, šumarstva ili drugih namjena, koje mogu da se planiraju van građevinskih područja. Građevinska područja su planirana na osnovu stvarne izgrađenosti prostora i realne potrebe za širenjem građevinskih područja, uz uvažavanje režima korišćenja prostora definisanih ovim planom. Dijele se na: 1. Građevinska područja naselja 1.1. urbana 1.2. ruralna 2. Izdvojeni djelovi građevinskih područja naselja 3. Izdvojena građevinska područja izvan naselja

Opšta pravila za građevinska područja

- Umjesto kvantitativnog rasta građevinskih područja i kapaciteta u okviru njih, u planskom periodu obezbijediti povećanje vrijednosti i kvaliteta životnog prostora, uz strogo poštovanje zaštite životne sredine, prirode, kulturnih dobara i kulturne baštine.
- Pri preciznijem definisanju građevinskog područja kroz nižu plansku dokumentaciju poštovati režime korišćenja prostora date ovim planom, sa ciljem zaštite prirodnih, ambijentalnih i kulturnih vrijednosti.
- Na detaljnom planskom nivou, planska rješenja građevinskih područja uskladiti sa geomorfološkim i hidrološkim preduslovima terena.
- Nije dopušteno povećanje broja građevinskih područja kroz usitnjavanje površina.
- Na nižem planskom nivou opredjeliti gustinu stanovanja prema tipu naselja.
- Turističke kapacitete planirati prema parametrima za odgovarajuće zone date ovim planom.
- Kroz detaljnu plansku dokumentaciju, izgradnju usmjeravati u djelimično izgrađene prostore u naselju ili neposredno uz naselje i opremati ih infrastrukturom, sa ciljem povećanja iskorišćenosti već izgrađenog prostora i spriječavanja širenja izgradnje bez adekvatne infrastrukturne opremljenosti. Pri tome sagledati kapacitete

postojeće infrastrukture i mreže objekata javnih funkcija i adekvatno ih unaprijediti u skladu sa budućim potrebama.

- Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni van infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza.
- Planski riješiti degradirane prostore, kao što su bivše industrijske lokacije i napušteni kamenolomi.
- Kroz izradu planske dokumenatcije ažurirati postojeću izgrađenost prostora, prepoznati zone koje su izvan planske dokumentacije i dati odgovarajuća planska rješenja.
- U pojasu 1km od obale u "izdvojenim građevinskim područjima van naselja" koji su opredjeljeni za turizam, nije dozvoljeno planiranje novih naselja za stanovanje.
- U užem obalnom pojasu od 1 km, u postojećim naseljima se daje mogućnost izgradnje objekata za potrebe stalnog stanovanja.
- U svim građevinskim područjima, posebno u pojasu od 1 km, obavezno je obezbjediti infrastrukturu, saobraćajni pristup, javne saobraćajne površine i priključak na kanalizacioni sistem. (kao preduslov izgradnje, što će se definisati detaljnom planskom dokumentacijom).
- Pri detaljnom planiranju obezbijediti dostupnost obali i omogućiti javni interes u korišćenju tog prostora za rekreaciju, uz očuvanje prirodnih plaža.
- Očuvati specifičnost ostrva uz njihovu adekvatnu turističku valorizaciju.

Pravila za građevinska područja urbanih naselja

- Ukoliko je na nivou opštine izgrađenost manja od 40% građevinskog područja, kroz planove je obavezno poštovanje ukupne maksimalne površine utvrđene u PPPN OP.
- U toku planskog perioda moguće je povećati površinu građevinskih područja ukoliko su iscrpljene mogućnosti gradnje unutar postojećih građevinskih područja, a postoje argumentovane razvojne potrebe.
- Moguće je povećanje GP ukoliko je izgrađenost na nivou opštine veća od 40% na način da nakon povećanja, izgrađenost ne bude ispod 40%.
- Moguća je izmjena granica građevinskih područja urbanih naselja u okviru zadate maksimalne površine, uz poštovanje režima korišćenja prostora koji su dati u grafičkom prilogu plana (Planirana namjena površina).
- Uređivanje urbanih područja sprovoditi prema konceptu i smjernicama PUP-a i Generalnoj urbanističkoj razradi, odnosno detaljnoj razradi na nižem planskom nivou.
- Građevinska područja urbanih naselja mogu se preoblikovati u skladu sa lokalnim uslovima, (detaljnije sagledavanje kroz katastar, saniranje neformalne gradnje i sl.), vodeći računa o režimima korišćenja prostora datih ovim planom.
- Rekonstrukciju objekata postojećih dijelova građevinskog područja u naselju treba sprovoditi u skladu sa obavezujućim uslovima iz odgovarajućih planskih dokumenata detaljne razrade.
- Ako nije donešen odgovarajući planski dokument, nije moguće graditi nove objekte, rekonstruisati ili mijenjati pojedinačne objekte ili više objekata.
- Smještajni objekti unutar građevinskog područja naselja planiraju se izvan postojećih javnih površina uz obalu, šetališta i sl.
- Granice detaljne urbanističke razrade će se detaljnije definisati kroz izradu Plana generalne regulacije CG, na način da se uključe urbane strukture sa svojim rezervnim zonama za građevinsko područje. Pri tome treba voditi računa o saobraćajnim koridorima, posebno o koridoru brze saobraćajnice, koja treba da bude van gradskog urbanog tkiva.

Tretman neformalnih/neplanskih naselja i objekata

Glavna mjera za suzbijanje negativne pojave neformalnih naselja i objekata je samo donošenje Plana sa jasnim uslovima izgradnje. Mogućnost legalizovanja neformalnih objekata će zavisiti od lokacije, seizmičke stabilnosti objekta, riješenih imovinsko-pravnih pitanja na objektu i zemljištu i drugih pitanja. Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole koji se mogu smatrati uklopljenim u plansko rješenje ovog plana su oni objekti koji su izgrađeni izvan zona sa režimima na kojima je zabranjena izgradnja objekata, koji nijesu izgrađeni na postojećim i planiranim javnim površinama ili infrastrukturnim koridorima, kao i oni koji ispunjavaju parametre i pravila za izgradnju objekata u pretežnoj ili kompatibilnoj namjeni određenoj ovim planom za površinu u kojoj se predmetni objekti nalaze. Objekti koji se nalaze u obuhvatu GUR-ova, a za zone za koje nisu donijeti planski dokumenti detaljne razrade, mogu se legalizovati uko0liko ispunjavaju parametre propisane za namjenu u kojoj se nalaze, s tim što se PUP-om propisuje da je potrebno da ispune sljedeće uslove: * minimalna udaljenost od susjedne parcele je 1,5 m, izuzetno i manje uz saglasnost susjeda * minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 2 m, izuzetno i manje uz saglasnost organa nadležnog za puteve Za objekte koji imaju veću površinu parcele od PUP-om propisane maksimalne za tu namjenu može se vršiti legalizacija ukoliko ispunjavaju ostale uslove propisane ovim planom, s tim što se propisane indeksi primjenjuju na maksimalnu površinu parcele. U procesu legalizacije treba težiti da se što većem broju neformalnih objekata omogući legitimitet, međutim ne mogu biti legalizovani objekti koji su izgrađeni: u zaštitnom putnom ili pružnom pojasu; na kulturnom dobru i u zoni zaštite kulturnog dobra; u zoni zaštićenih prirodnih dobara; na vodnom zemljištu i u zaštitnim zonama vodoizvorišta; u zonama park šuma, zaštitnih šuma, zelenih površina i slično; na klizištu odnosno eksploatacionom području; na udaljenosti manjoj od 400 m od vojnih objekata koji služe za smještaj eksploziva i municije; na mjestu određenom planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od javnog, odnosno opšteg interesa. Tendencija je da se postojeći objekti neformalne izgradnje vrate u legalne tokove kroz proces legalizacije, a oni koji ne mogu biti legalizovani uklone. Usvajanjem Plana stvoriće se preduslovi za legalizaciju onih neformalnih objekata (uklapanje objekata izgrađenih bez građevinske dozvole u planski dokument) koji budu ispunjavali uslove definisane zakonskom regulativom o legalizaciji neformalnih objekata, i koji mogu da zadovolje planske uslove i uslove izgradnje u seizmički rizičnom području. Planom je omogućeno da se ovi objekti legalizuju direktno na osnovu PUP-a ukoliko su uklopljeni u plansko rješenje (kako je dato u ovom poglavlju), a moguća je i izrada lokalnih planskih dokumenata - detaljnijih razrada za područja koja su „napadnuta“ neformalnom izgradnjom. Tim planskim dokumentima će se, u sklopu definisanja organizacije prostora (sanacija i uređenje lokacija, unaprijeđenje kvaliteta prostora), omogućiti i rješavanje pitanja legalizacije neformalnih objekata koji budu ispunjavali planske uslove, odnosno spriječiti dalje širenje neformalne gradnje kojom se uzurpiraju vrijedne prostorne cjeline (zaštićena kulturna dobra, očuvana priroda i dr.). U dokumentu „Plan pretvaranja neformalnih naselja u formalna i regularizacije objekata sa posebnim osvrtom na seizmičke rizike“ (Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, 2010.) data je metodologija za rješavanje problema neformalne gradnje, uz neophodno obezbijeđenje ažurnih podloga postojećeg stanja u prostoru. To je osnovni preduslov uvođenja u pravni sistem nelegalno sagrađenih objekata. Naglasak je na maksimalnoj kontroli seizmičkog rizika za objekte koji su građeni bez građevinskih dozvola. Evidenciju neformalnih objekata vode i ažuriraju nadležni organi lokalne samouprave i podatke dostavljaju Ministarstvu. Proces legalizacije neformalnih naselja/objekata definisan je Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG bro 64/17, 44/18 i 63/18) i podzakonskih akata koji regulišu ovu oblast. Napomena: za objekte koji se nalaze van planova detaljne razrade, ove smjernice se mogu primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije ili plana detaljne razrade

Planirani razvoj kanalizacije

Radi bolje sanitacije naselja i omogućavanja realizacije prečišćavanja otpadnih voda u konacnim fazama razvoja kanalizacionog sistema, kanalizacija u opštini Bar razvijaće se kao separacioni sistem, sa posebnim kolektorima za otpadne vode naselja i kišne vode. Pošto je u nekim djelovima grada došlo do nastajanja opšteg (mjesovitog) sistema, zbog uvodjenja kišne kanalizacije u postojeće kolektore otpadnih voda, prioritetna akcija je razdvajanje sistema, kako ne bi dolazilo do zagušenja kanalizacije za otpadne vode u kišnim periodima. Kanalizacije industrije i svih drugih privrednih subjekata Bara uvode se u kanalizacije za otpadne vode naselja, nakon eventualnog predtretmana u okviru preduzeća. Predtretmanom se otpadne vode preduzeća moraju dovesti u stanje kvaliteta da smiju da budu puštene u gradski kanalizacioni sistem. Da bi se onemogućilo da otpadne vode sa opasnim efluentima ne dospiju do PPOV – obavljaće se striktna kontrola otpadnih voda svih privrednih subjekata, uključiv i onih u tzv. kućnoj privredi. I za proizvodne pogone koji često rade sa opasnim materijama, važi zahtjev o obaveznom predtretmanu, do nivoa kvaliteta da se otpadne vode smiju da upuste u gradski kanalizacioni sistem. Kanalizacija se razvija najprije autonomno, u okviru već postojecih kanalizacionih sistema Bara, Sutomora,Canja i Virpazara. Nezavisni sistemi će se razvijati na lokacijama Veliki Pijesak, Utjeha i u naseljima pored jezera, kada se za njima ukaze potreba. Do tada važi princip obaveznosti uklanjanja otpadnih voda preko propisnih vododrživih septickih jama. Za svaki od nezavisnih kanalizacionih sistema, na kraju kolektorskog sistema u I fazi razvoja kanalizacije predvidja se po jedan podvodni ispust. U konačnoj fazi razvoja kanalizacije pojedinačni sistemi se mogu povezivati u veće cjeline realizacijom odgovarajućih magistralnih potisnih cjevovoda, sa pumpnim stanicama, kako bi se smanjio broj PPOV. Odluka o tome će se donjeti na bazi ekonomske analize, kada to bude aktuelno. Kolektori kišne kanalizacije se u recipijente upuštaju bez taložnica. Barski kanalizacioni sistem se razvija u okviru sadasnje konfiguracije, sa sljedećim magistralnim pravcima: (a) duz morske obale, na potezu Ratac – Šušanj – Topolica - Luka Bar, sa rekonstruisanim crpnim stanicama Volujica i Topolica, i sa izlivom u otvoreno more podmorskim ispustom iza tunela Volujica; (b) duž doline rijeke Rene, uzvodno sve do Starog Bara; (c) u centralnom dijelu Bara, sa priključkom na obalni kolektor u zoni Topolice; (d) duž desne obale rijeke Željeznice, sa sabirnicima koji dovode otpadne vode iz naselja sa tog višeg područja, /i/ podnožjem brda Volujica za prihvat otpadnih voda naselja Polje-Zaljevo. Zbog usaglašavanja kapaciteta, neophodna je u II fazi razvoja sistema zamjena magistralnih kolektora (kod naselja Šušanj Ø800, u Baru Ø900/1.000). Mreža se rekonstruiše i proširuje na sva naselja povezana sa gradom. Udaljenija naselja na višim kotama se oslanjaju na vododržive septicke jame, koje se prazne i održavaju po principu obaveznosti, na nivou komunalnih sluzbi. Na lokacijama Veliki Pijesak i Utjeha kanalizacija će se razvijati nezavisno, sa primarnim sabirnikom paralelno sa obalom i sa manjim PS koje u njega uvode vodu iz nižih zona (za kuće ispod magistrale), sa podmorskim ispustima lociranim na rtovima, okvirne dužine oko 1.000 m. U sanitarnom uredjenju plaža, gradiće se prikladno rjeseni i vizuelno zaklonjeni mokri čvorovi. Tamo gdje su kanalizacioni kolektori u blizini, ti čvorovi će se neposredno povezivanje sa njima (po potrebi i sa prepumpavanjem iz niže lociranih potpuno vododrzivih rezervoara), a tamo gdje to nije moguće, praznjenje sabirnih rezervoara ostvarivace se cisternama, sa odvoženjem otpadnih voda do kanalizacionih prijemnika.

Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda

U cilju unapređenja infrastrukture u oblasti upravljanja otpadnim vodama, treba se pridržavati Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Službeni list CG“, br.2/17) i Pravilnika o geografskim granicama broju i kapacitetu aglomeracija („Službeni list CG“, br.078/17).

Ova osnovna podjela je poslužila za formiranje koncepcije prečišćavanja otpadnih voda koje se može realizovati na više načina. Definitivna odluka o konkretnim rješenjima doneće se u sklopu izrade tehničke dokumentacije a za PPOV je obavezna izrada detaljnih urbanističkih rješenja na nivou DUP-a, LSL, DSL, UP, kao i kroz plan generalne regulacije. PPOV se mora projektovati i ralizovati u skladu sa svim relevantnim zakonskim propisima. Postoje dvije koncepcije za realizaciju PPOV. Prva koncepcija je da se PPOV realizuje autonomno, u okviru četiri nezavisna sistema - Bar, Sutomore, Čanj i V.Pijesak. Virpazar ima svoj sistem. Druga koncepcija predstavlja formiranje dva PPOV. Jedno bi bilo centralno u Baru za prostor Ratac – Bar – V.pijesak – Utjeha. Drugo postrojenje bi bilo u zoni Sutomora, lokalitet Zagradje za područje Sutomore – Mišići – Čanj. Ovom postrojenju bi se moglo priključiti i područje Buljarice u koju svrhu bi se probio tunel izmedju Čanja i Buljarice. Prva koncepcija ima svoje prednosti (ne postoje dugi potisni cjevovodi, sa svim imlikacijama koje bi pratile njihovu realizaciju u vrlo teškim terenskim uslovima, duž dosta uzanih infrastrukturnih koridora), ali i mane (nesto veći investicioni troškovi samih PPOV, problem eksploatacije PPOV u periodu malih opterećenja van turisticke sezone). Za lokaciju PPOV u Baru odredjena je lokacija sa spoljne strane rta Volujica. Postrojenje bi se realizovalo u zadnjoj III fazi rekonstrukcije kanalizacionog sistema na podrucju Bara. Do tada bi se koristio podmorski ispust, koji bi bio rekonstruisan, a kao medjufaza moglo bi se realizovati samo postrojenje za mehanicki tretman. Prema Master planu iz 2003., očekuje se da bi se oko 2028. godine u ljetnjem periodu postiglo opterecenje otpadnih voda od oko 23.300 m3/dan. PPOV treba planirati u dvije faze, kako bi se ucinilo ekonomicnijim i pogodnijim za eksploataciju. Prostor bi trebalo rezervisati za konacnu fazu izgradnje. Za prečišćavanje otpadnih voda Sutomora postoje dvije opcije. Prva je da se PPOV realizuje u okviru tog kanalizacionog sistema. Iz magistralnog kolektora koji se pruža duž morske obale voda se preko CS Botun prepumpava kroz tunel Golo Brdo. Na kraju tog kolektora biće realizovan podmorski ispust. Pogodna,ekoloski najprihvatljivija varijanta je da se PPOV realizuje u galerijama u stijenskom masivu Golog Brda, tako da ne zauzima dragocjen priobalni prostor, a ujedno, da se širi turisticki prostor ne opterećuje tim sadržajem. To postrojenje bi imalo primarno (mehaničko) i sekundarno (biološko) prečišćavanje, a zatim bi se prečišćena voda mogla da ispusta ili neposredno, ili preko podmorskog ispusta.Postoje posebno sazete dispozicije PPOV, sa upotrebom separatora i biorotora, sto bi omogućilo uspješno smještanje cjelog PPOV u galeriju i efikasnu eksploataciju i u periodu smanjenih opterećenja u hladnom dijelu godine. Druga varijanta za lokaciju PPOV Sutomora je u prostoru Zagrađa, za zajednički uređaj Sutomora,Čanja i Buljarice. Ta varijanta ima niz slabosti (radikalna rekonstrukcija kanalizacionog sistema, sa usmjeravanjem tečenja na suprotnu stranu, realizacija potisnog cjevovoda u vrlo teskim uslovima, kroz uzan priobalni koridor koji je već veoma zaposjednut linijskim infrastrukturnim sistemima. Realizacija PPOV na način kako je to predlozeno (gabaritski sažeto postrojenje, smješteno u stjenskom masivu Golog Brda) ima niz prednosti.

Na lokacijama Veliki Pijesak i Utjeha, uz rješenje vodovoda trebati realizovati i kanalizacioni sistem. Dvije su opcije rješenja: Prva je zaseban sistem sa PPOV u zoni zaledja plaže Utjeha, a druga sistem povezan na centralni barski PPOV Volujica. Kod kanalisanja voda u ruralnim područjima treba razmotriti mogućnost grupisanja više domaćinstava i sakupljenu vodu biološki tretirati u malim uređajima do postizanja kvaliteta tehničke vode koja se može koristiti za zalivanje poljoprivrednih površina.

4.3. IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "VELIKI PIJESAK", OPŠTINA BAR (Sl. list CG – opštinski propisi, br. 16/11)

PLANSKO RJEŠENJE
Koncept organizacije prostora
Organizacija prostora
Da bi se završila započeta izgradnja blokova u okviru postojećih zona, planirana je nova izgradnja na neizgrađenim parcelama, u skladu sa mogućnostima prostora, zamjena postojećih objekata novim, a stvoreni su planski uslovi za pribavljanje građevinskih dozvola za izgrađene objekte uz potrebne i moguće intervencije na njima (dogradnja i nadgradnja postojećih objekata).
GUP-om Bara, područje ovog planskog dokumenta je pretežno namijenjeno za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za turističko stanovanje kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta male gustine stanovanja, sa ciljem kvalitetne valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu. Analizom zahtjeva i potreba korisnika prostora može se ocijeniti da su stvoreni uslovi za realizaciju sadržaja planiranih GUP-om u prvoj fazi realizacije.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedene elemente i analize uz sagledavanje kontaktnih zona i uticaja predmetnog prostora definisana je nova prostorna organizacija.

Prilikom definisanja zona, podzona, blokova i urbanističkih parcela, u najvećoj mogućoj mjeri je vođeno računa o vlasništvu i usklađivanju katastarskih i urbanističkih parcela.
Postojeću uličnu mrežu nije moguće rekonstruisati u svim dijelovima, te se koristi se po utvrđenom režimu jednosmjerni saobraćaj.

Namjena površina
Detaljna namjena površina u zahvatu Plana je stanovanje i turizam, sa svim potrebnim sadržajima koji su kompatibilni tim namjenama:
- uređeno (urbano) zelenilo - zaštitno zelenilo
- sport i rekreacija
- površine za vjerske objekte
- djelatnosti kompatibilne planiranoj namjeni (trgovina, usluge, ugostiteljstvo,servisi),
- površine saobraćajne infrastrukture(kolske, pješačke, kolsko-pješačke ulice, parkirališta),
- površine namijenjene objektima infrastrukturnog opremanja (površine ostale infrastrukture).

Grafičkim prilozima definisana je generalna namjena površina- turističko stanovanje, iz razloga što je veliki broj objekata i prostora izgrađen i nije moguće izdvojiti detaljnu namjenu, jer su namjene stanovanje i turizam kombinovani i u pojedinačnim objektima. Na neizgrađenim parcelama preporučena namjena je turizam.
S obzirom da turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (po GUP-u Bara) odnosno motele, pansione, vile ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene-odmarališta, hosteli, kuće za odmor i sl.u cilju postizanja kvalitetnijih parametara, kao prateća namjena se pojavljuju i turistički kompleksi i turistička naselja na UP većih površina i mogućnost udruživanja manjih UP u cilju izgradnje ovakvih kompleksa i naselja.

Nakon detaljne analize postojeće izgrađene strukture, zaključeno je da površine sa postojećim namjenama treba zadržati uz manje korekcije, odnosno obogaćivanje turističko-stambenog fonda, u cilju obezbjeđenja novih turističkih kapaciteta, a formirati nove površine za izgradnju na neizgrađenom zemljištu.

Sadržaji turizma planirani su u pojedinačnim slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima objektima u prekinutom nizu i kao grupacije objekata-apartmanska naselja i kompleksi sa više objekata (na urbanističkim parcelama velike površine), te preporučena izrada Idejnih urbanističkih rješenja ili Idejnog projekta za UP čija je površina veća od 3000 m2.
U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).
Na urbanističkim parcelama Zona B, podzona B1,blok 2 i Zona A, podzona A1, blok 1,neizgrađene parcele mogu se udružiti u cilju izgradnje sadržaja centralnih djelatnosti (vrtić,ambulanta,dom zdravlja) u skladu sa Programom Opštine.

U cilju definisanja elemenata urbanističke regulacuije, formirane su zone (A i B), a u okviru zona definisane su podzone,blokovi i urbanističke parcele.

Parcela
Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za izdavanje građevinske dozvole.
Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima, kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.
Zone urbanističkih parcela u stvari predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Urbanističkim parcelama u okviru zone je obezbijedjen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.
Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa planskim dokumentom.
U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela, formiranje većih urbanističkih parcela i izgradnja objekata turističkog stanovanja sa poslovnim prostorima u prizemljima pa čak i poslovni objekat u cjelosti u skladu sa potrebama Opštine.

Takođe, ove parcele mogu da budu predmet zamjene u slučajevima realizacije Plana, ukoliko se radi o javnim sadržajima ili izgradnji planirane infrastrukture, saobraćajnica ili uređenih zelenih površina na privatnom zemljištu.
U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele ili više katastarskih parcela predstavlja urbanističku parcelu.
Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru njena površina ne može biti manja od 400 m2.

Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice,imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste (izuzetak Blok 7).

Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na osovine saobraćajnica,a označene u grafičkom prilogu Saobraćaj - poprečni presjeci saobraćajnica. Takođe su definisane i regulacione linije iz razloga što postojeće saobraćajnice zbog izgrađenih objekata nije moguće planirati u odgovarajućim profilima, te je na taj način zaštićen koridor koji obezbjeđuje planiranje saobraćajnica u postplanskom periodu.
Građevinske i regulacione linije čine koridor od 12 m (između građevinskih linija GL) i 8,5 m regulacioni pojas (između regulacionih linija RL).
Građevinska linija na urbanističkim parcelama prema Magistrali definisana je na udaljenosti 15 m od ivice postojećeg kolovoza Magistrale. (Izuzetak UP 198-za PPOV i UP 645; prema posebnim uslovima).
Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi, između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura
Građevinska linija prema susjednim parcelama je na udaljenosti 2,5 m, a za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima ,ona iznosi 10 m od ivice regulacuije.
Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena, ali ne prema saobraćajnicama.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža . Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže (bez ograničenja broja etaža).
Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun gradjevinske bruto površine objekta.

Garažiranje i parkiranje
Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti) .
Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja eteža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama.

Urbanističko-tehnički uslovi
Postojeći objekti
Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje.
Postojeći objekti označeni su na grafičkim prilozima i topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine,ali se postojećim objektima smatraju i svi objekti koji su registrovani na orto-foto snimku dostavljenom od strane Naručioca Plana, a kojih nema na topografsko-katastarskim kartama.
S obzirom da na terenu egzistira veliki broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov, odnosno mogućnost pribavljanja građevinske dozvole, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana.

Ukoliko objekti ne ispunjavaju uslove iz Plana, imaju zatečeni status i predmet su pravne procedure u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati:

- za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti),maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja,a koji nisu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu uz pismenu saglasnost susjeda.

Izuzetak
Na objektima koji su izgrađeni u skladu sa odobrenjem izdatim na osnovu DUP –a „Ponta“, a preko kojih prelazi građevinska linija, mogu se vršiti intervencije do maksimalnih zadatih indeksa i spratnosti poštovanje svih ostalih uslova iz Plana.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte, preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.
Kroz urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata u smislu rušenja dijelova objekta kao što su stepeništa, terase, dijelovi objekta koji prelaze regulacionu liniju) u po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije, horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala, adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru u cilju maksimalnog usklađivanja sa ambijentom. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

Planirani objekti
Na urbanističkim parcelama (nove parcele) planirana je izgradnja objekata u okviru namjene turističko stanovanje, koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks. Za ove objekte dozvoljeni su parametri iskazani kao maksimalni, koji su dati u tabelama.
Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je turističko stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu

Indeks izgrađenosti (max.1,8) i i maksimalna spratnost 5 nadzemnih etaža bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m (slobodnostojeći objekti - 2,5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2,5 m prema slobodnom dijelu parcele); izuzetno:objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.
Kota prizemlja za stambene objekte je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko
objekta,a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj) ili na javnom parking prostoru.

Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja;
Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje,a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže) osim prema saobraćajnicama.

Uređenje parcele
Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.
Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama i namjeni objekata.

Organizaciju lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela velike površine na kojima se gradi više objekata, izvršiti po principu kompleksa od više objekta koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti.

Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora. Na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći turističkoj namjeni (prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta dječja i sportska, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) ne ulaze u obračun indeksa.
Na urbanističkim parcelama za koje je preporučena izrada Idejnog urbanističkog rješenja ili Idejnog projekta. Kroz Idejno urbanističko rješenje ili projekat će se:
- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,
- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,
- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.

Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor. Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su sada

važećim Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom koji uređuje ovu oblast.
Idejno urbanističko rješenje ili projekat mora biti urađeno na ažurnoj topografsko – katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. Idejno urbanističko rješenje predmetne urbanističke parcele ili lokacije, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije.
Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:

- popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.
Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda.

Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj ili drugoj urbanističkoj parceli po normativima.
Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo do RL prema saobraćajnicama i to zelena živica, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina 1,5 m,sokl 40 cm).
Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

4.4. IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA “VELIKI PIJESAK”, OPŠTINA BAR (Sl. list CG – opštinski propisi, br. 32/16)

Postojeće stanje

Zahvat predmetnog planskog dokumenta predstavlja dio važećeg DUP-a "Veliki pijesak" (2011.) kojim je definisan u okviru **Bloka 7**. Blok se sastoji od nekoliko urbanističkih parcela od koje su dvije neizgrađene (**UP 657, UP 660**), dok od **UP 682** nisu formirane zasebne urbanističke parcele za postojeće objekte, zbog nemogućnosti formiranja urbanističkih parcela sa direktnim pristupom sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Time je formirana jedna urbanistička parcela sa većim brojem objekata i katastarskih parcela uz uslov da se za postojeće objekte može izdati građevinska dozvola u skladu sa uslovima za Postojeće objekte, uz korišćenje postojećih pristupa.

Analiza postojećeg stanja

Prostor Izmjena i dopuna DUP-a "Veliki Pijesak" obuhvata prostor ograničen sa sjevero-zapadne strane lokalitetom DUP-om „Veliki Pijesak“, sa istočne strane DUPom „Pečurice-turistički kompleks“, sa sjevero-istočne DUP-om „Pečurice- centar“, dok sa južne strane predmetni zahvat se oslanja na stenovitu obalu. Površina zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Veliki Pijesak" iznosi 2,17 ha. Analiza postojećeg stanja zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Veliki Pijesak" urađena je kroz jednu anketnu zonu.

Karakteristike građevinskog fonda

Namjena postojećih objekata je pretežno stambena u funkciji turizma.

Spratnost postojećih objekata se kreće od prizemnih do prizemlje i četiri sprata. Većina objekata ima suterensku etažu. Stepen očuvanosti fonda je relativno homogen, broj ruševina je mali, objekti su, uglavnom, u dobrom stanju.

Uticaj kontaktnih zona
Smernice za izradu predmetnog planskog dokumenta su preuzete iz GUP-a Bar i usaglašene sa smjernicama važećeg DUP-a " Veliki pijesak", obzirom da zahvat ovog planskog dokumenta predstavlja prostornu cjelinu sa istim.

Ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora
Iz prethodne analize prirodnih i stvorenih uslova, proističe da se ovaj lokalitet, predviđen za urbanu revitalizaciju, nalazi u kontaktu sa lokalitetima, koji su bili predmet izrade DUP-ova u prethodnom periodu i, kao takav ne predstavlja ograničenje za pojedine funkcije tih lokaliteta i obrnuto.

KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA
Polazni stavovi i principi
Izradu ovog planskog dokumenta uslovio je, u svim fazama, princip da planiranje proizilazi iz pravilnog sagledavanja odnosa između faktičkog stanja na terenu i prioritetnih potreba korisnika prostora i njihovog uklapanja u gradsku strukturu.
Razmatranjem ovog odnosa pošlo se od neminovnog zaključka da ekonomski i socijalni procesi određuju prostornu distribuciju djelatnosti i stanovništva, te da su uslovljeni prostornom stvarnošću, pri tom ne zaboravljajući da je DUP osnovni dokument za usmjeravanje oblikovnog izraza grada.

Oblik intervencija koji je primjenjen kao osnov za uređenje predmetnog prostora je urbana revitalizacija. Samo kompleksnom urbanom revitalizacijom moguće je obezbijediti ovom prostoru dalji razvoj osnovne funkcije - turističkog stanovanja.
Urbana revitalizacija podrazumijeva mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije.

U urbanističkom smislu ***zaštita*** se odnosi na mjere za očuvanje urbanističko oblikovnog identiteta, očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj, kao i zaštita urbanog kapaciteta.

Sanacija obuhvata otklanjanje nedostataka u građenoj supstanci, saobraćajnom sistemu, servisima i uslugama, infrastrukturnim vodovima i objektima. Usmjerena je u pravcu funkcionalnog, organizacijskog i ambijentalnog unapređenja prostora. Omogućava uključivanje neizgrađenih površina. Takođe, preporučuje rekonstrukciju pojedinih objekata.

Rekonstrukcija kao mjera obnavljanja urbanog tkiva, podrazumijeva rušenje dotrajalih objekata.
Cilj izrade ovog planskog dokumenta je oživljavanje primarne stambene funkcije područja, kao i otvaranje mogućnosti za kvalitativnu i sadržajnu obnovu građevinskog fonda.

Namjena površina
Predlog namjena površina za zahvat koji se obrađuje ovim planskim dokumentom je sljedeći:
- Površine za stanovanje srednje gustine;
- Površine za turizam;
- Površine javne namjene;
- Ostale prirodne površine;
- Površine za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu;

Model plana i programski pokazatelji
Imajući u vidu da je grad, prije svega, prostor svih građana i, uvažavajući činjenicu da

je DUP planski dokument koji se realizuje u određenom vremenskom periodu, to se mora usaglasiti sa potrebama razvoja za taj period.
Prošlost ne možemo mijenjati, možemo je samo drugačije čitati i tumačiti. Izmjenom plana koja proističe iz potrebe da se plan približi realizatorskim potencijalima u građevinarstvu i potrebama društva, ovaj prostor treba unaprijediti i dati mu mogućnost kvalitetnijeg urbanog razvoja.

Stanovanje
Zona stanovanja je dominantna u zahvatu Plana. Locirana je u zonama postojećeg stanovanja i proširena na slobodne neizgrađene površine interpolacijom novih urbanističkih parcela.

Planerski pristup za ovu zonu je išao u sljedećim pravcima:

- rekonstrukcija postojećih objekata ili njihovo rušenje i zamjena novim, po principu vraćanja osnovnih elemenata tradicionalne urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);
- izgradnja novih objekata na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, objekti u nizu);
- za objekte koji nijesu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrdjenim principima, predlaže se adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru;
- ulična mreža je planirana za rekonstrukciju uz infrastrukturno opremanje, u cilju modernizacije, a na osnovu kontinuiteta tradicije;
- u pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

Urbanistički parametri turističkog stanovanja utvrđeni su prema pravilima I pokazateljima za stambenu izgradnju za područje srednje gustine stanovanja (stepen iskorišćenosti prema GUP-u Bara za gore navedenu namjenu iznosi 40-75%, a 1-2,5 koeficijent izgrađenosti). S obzirom na relativno nizak postojeći indeks izgrađenosti i zauzetosti na nivou cijelog zahvata, obrađivač je donio odluku da za novoplanirane objekte usvoji indeks zauzetosti i izgrađenosti 0,40/1,60.
Izuzetak predstavljaju urbanističke parcele čija je površina manja od 400m2 (što je GUP-om predviđeno kao najmanja površina za višeporodično stanovanjesrednje gustine), obrađivač plana donio je odluku da parametri za iste, budu usklađeni sa parametrima susjedne urbanističke parcele.

- Površina zahvata ..... 2,17 ha
- Površina urbanističkih parcela..... 17.777,47 m2
- Ukupna površina prizemlja..... 7.498,64 m2
- Ukupna bruto građevinska površina 28.401,79 m2
- BGP objekata turizma (hotel) 840,00 m2
- Prosječna veličina stambene jedinice..... 160 m2
- Broj stambenih jedinica..... 128
- Ukupan broj stanovnika ..... 440 st
- Gustina naseljenosti..... 203,68 st/ha
- Indeks zauzetosti za zahvat (PP/PZ)..... cca 0.34
- Indeks izgrađenosti za zahvat (BGP/PZ) ..... cca 1.31

5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
5.1.Način korišćenja zemljišta
Izgrađene površine

Najveći dio prostora se koristi za povremeno (vikend i sezonsko) stanovanje, a objekti stalnog stanovanja su sa stanovima za turiste.

Prilikom obilaska terena i evidentiranja postojećeg stanja, konstatovan je veći broj nenaseljenih objekata, uglavom završenih ili na njima su u toku završni radovi. Takođe, evidentna je i neujednačena spratnost objekata.

Fotografija 1 i 2. Neujednačena spratnost objekata

Fotografija 3, 4 i 5. Neujednačena spratnost objekata

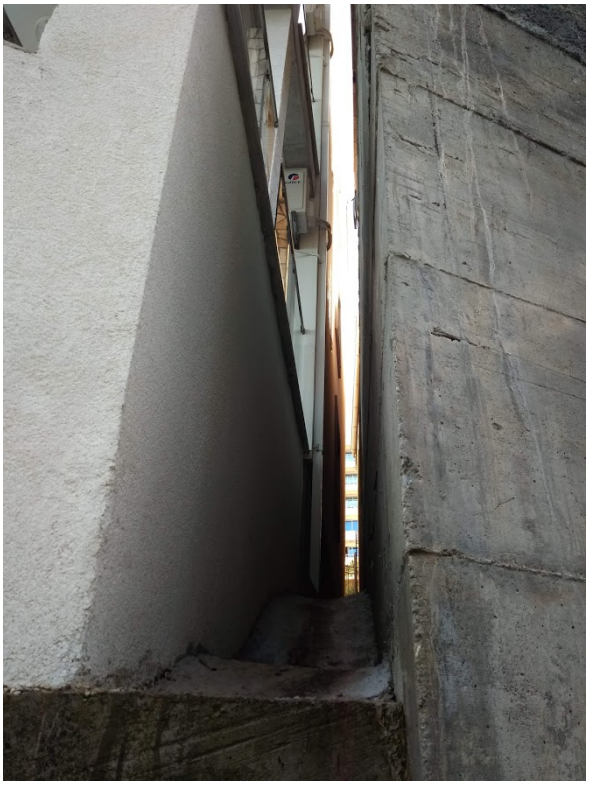
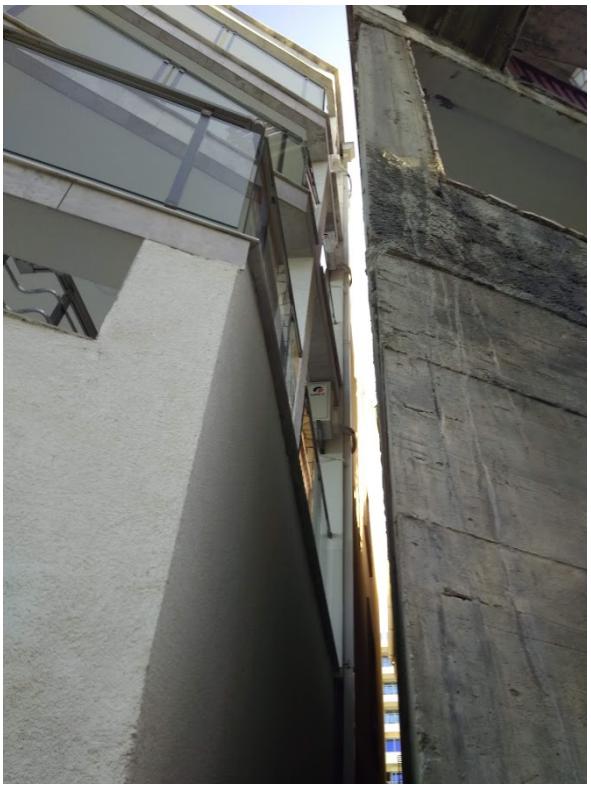
Objekti su formirani, odnosno grupisani ispod magistralnog puta i to sa obje strane potoka. Saobraćajna okosnica je ulica Bratstva i jedinstva na koju se naslanjaju poprečne ulice paralelene sa morem.

Fotografija 6, 7 i 8. Neujednačena spratnost objekata

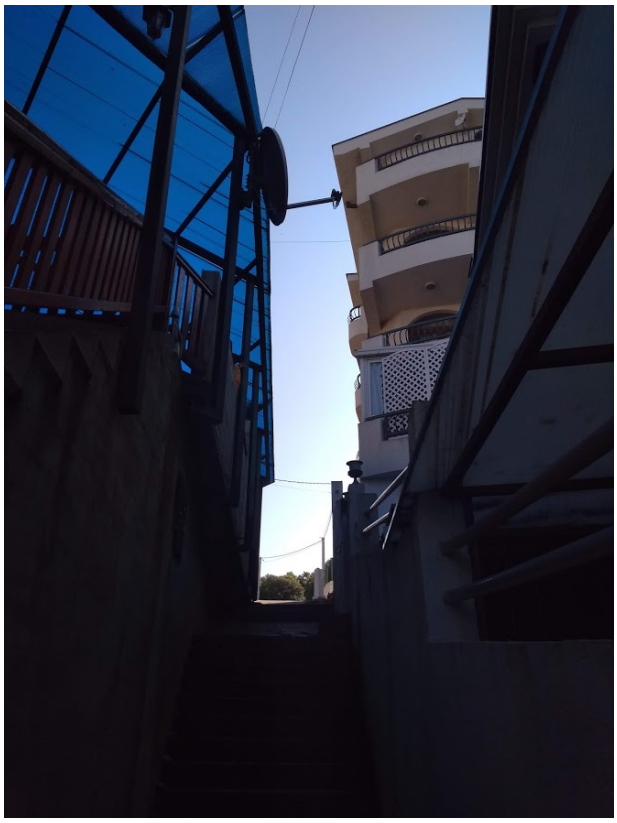
Analizom postojećeg načina korišćenja predmetnog prostora može se konstatovati da je realizacija predmetnog prostora tekla djelimično planski, jer su evidentna velika zauzeća zemljišta, kao i određena prekoračenja u odnosu na važeću plansku dokumentaciju.

Objekti su uglavnom građeni u stilu koji nije primjeren ovom području, na nepropisnoj međusobnoj udaljenosti, bez propisnih kolskih i pješačkih pristupa.

Fotografija 9 i 10. Neprimjeren stil gradnje primorskom podneblju

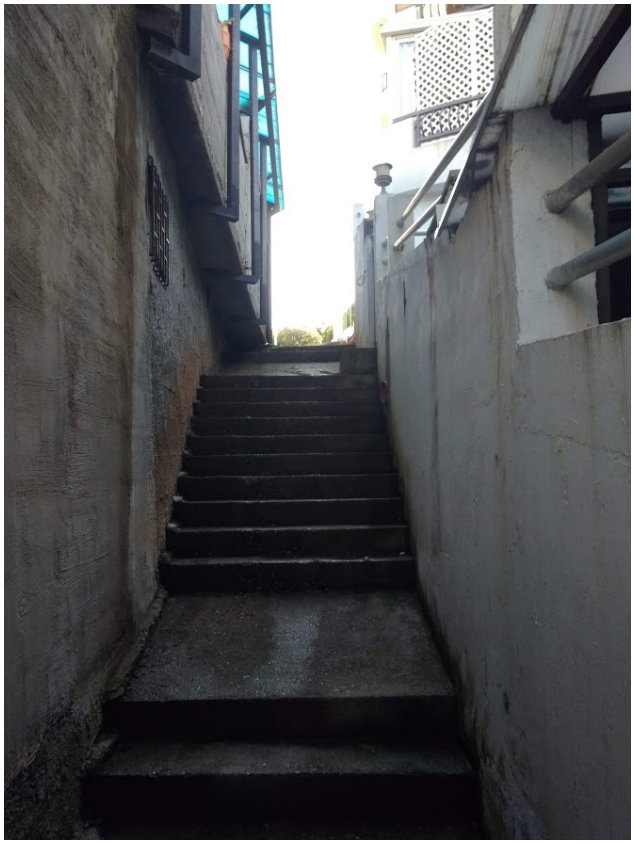



Fotografija 11 i 12. Nepropisna udaljenost između objekata



Fotografija 13 i 14. Neadekvatni prilazi objektima

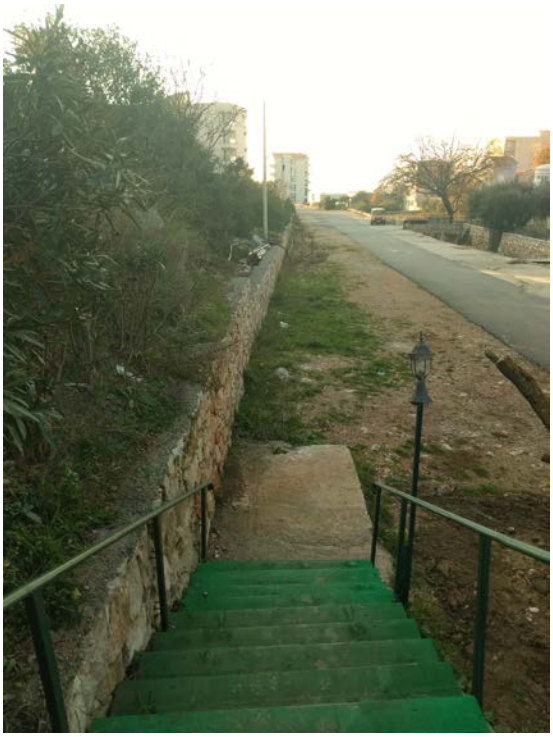
Snabdijevanje stanovništva vodom, električnom energijom kao i funkcionisanje kanalizacije nije na zadovoljavajućem nivou.



Fotografija 15 i 16. Prilazi objektima

Neizgrađene površine

Nešto veće neizgrađene površine prepoznate su pored Magistrale i u zoni uz potok. U okviru prostora koji je predmet ovog Plana ima prostornih mogućnosti za razvoj naselja, međutim zbog stihijske izgradnje objekata mimo urbanističkih principa i pravila, planiranje infrastrukture u naselju i racionalno korišćenja tog zemljišta je otežano.



Fotografija 17. Neizgrađen prostor uz postojeći potok

Fotografija 18. Neizgrađen prostor – "sačuvan" koridor uz postojeći potok

Fotografija 19. Neizgrađen prostor u zahvatu DUP-a

Neizgrađeni prostori, osim okućnica su uglavnom slobodno zelenilo - niske šume i makije.

Fotografija 20. Neizgrađen prostor u zahvatu DUP-a

5.2. Stanje građevinskog fonda

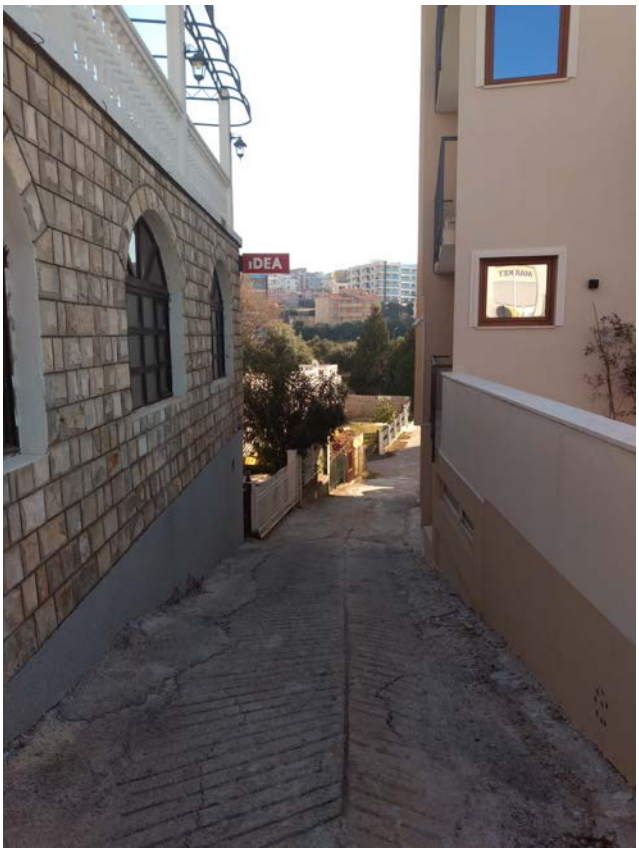
U okviru naselja egzistiraju objekti različitih gabarita. Naselje je formirano od objekata različite spratnosti, P do P+5 (S+P+2+Pk), uglavnom skoncentrisanih uz poprečno formirane ulice.

Na terenu su vidljive intervencije krčenja postojećeg zelenila sa makijama i žbunjem, i izgradnja novih saobraćajnica i objekata.

Predmetni prostor se može smatrati neracionalno izgrađenim. Objekti su uglavnom dobrog kvaliteta u građevinskom smislu, ali su novi i započeti objekti oblikovno i svojom lokacijom neprimjereni prirodnom okruženju.

Većina urbanističkih parcela ima izuzetno veliki indeks zauzetosti, a manji broj parcela i indeks izgrađenosti.

Po pravilu, rastojanja između objekata su manja od propisanih, a do nekih objekata ne postoji kolski prilaz ili su kolski prilazi nepropisnih širina.



Fotografija 17 i 18. Prilaz i odstojanje između objekata

Fotografija 19 i 20. Neizgrađeni prostor u zahvatu DUP-a

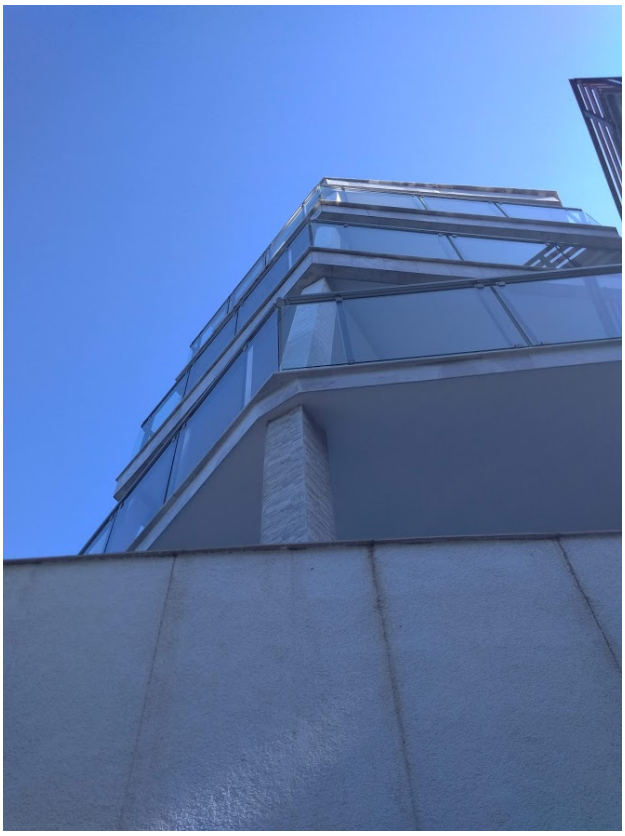
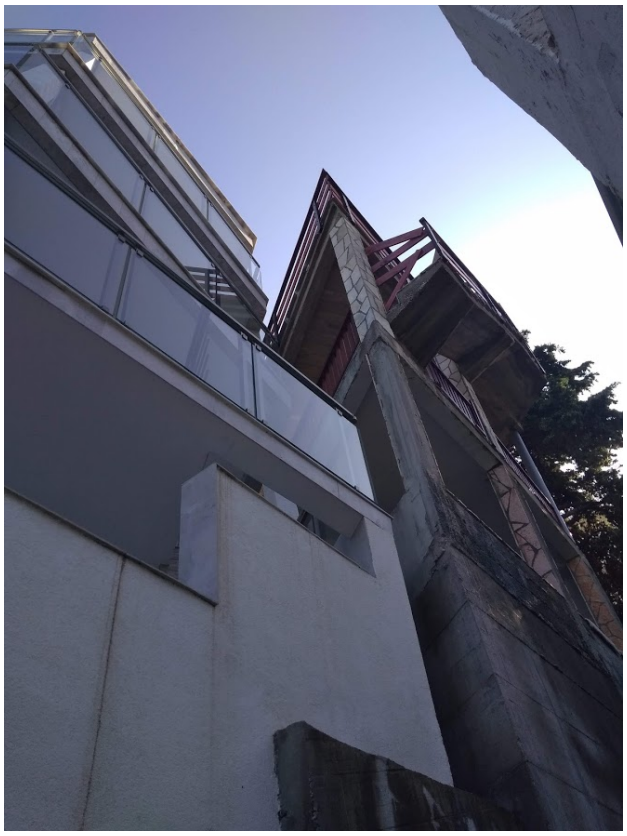
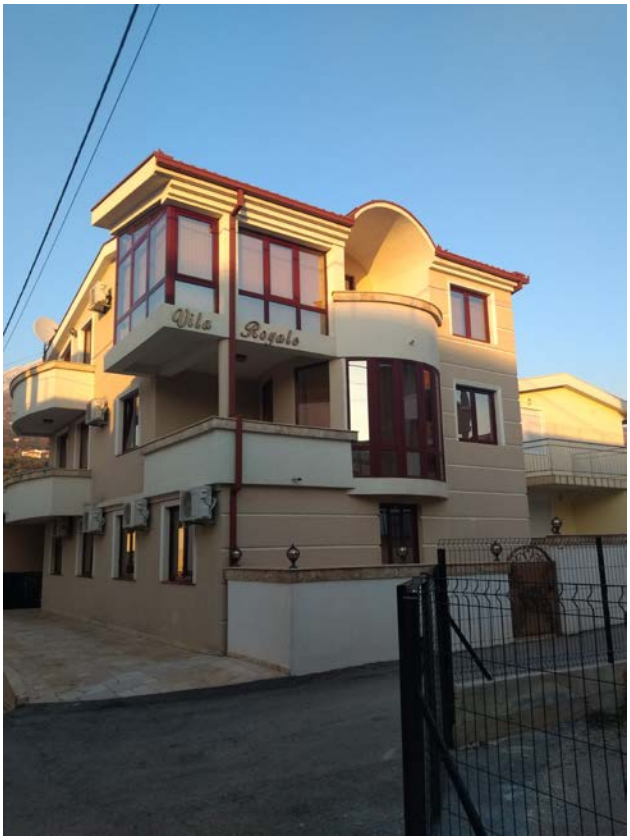
Fotografija 21. Neizgrađeni prostor – neuređen parking prostor u zahvatu DUP-a

Fotografija 22. Neizgrađeni prostor u zahvatu DUP-a

Fotografija 23. Pogled prema plaži Veliki Pijesak

Fotografija 24. Dio pješačke šetnice uz more

Fotografija 25. Dio pješačke šetnice uz more

Fotografija 26, 27, 28 i 29. "Oblikovnost" objekata

Zona zahvata plana se odlikuje neartikulisanom prostornom interpretacijom stanovanja, koja je posebno ugrožena nedostatkom saobraćajnica, ili izvedenih saobraćajnica bez propisanog profila, parking prostora i zelenih površina.

Fotografija 30. Pogled prema plaži Mali Pijesak

5.3. Programski zahtjevi

Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a „Veliki Pijesak", koji definiše potrebu:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene

potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

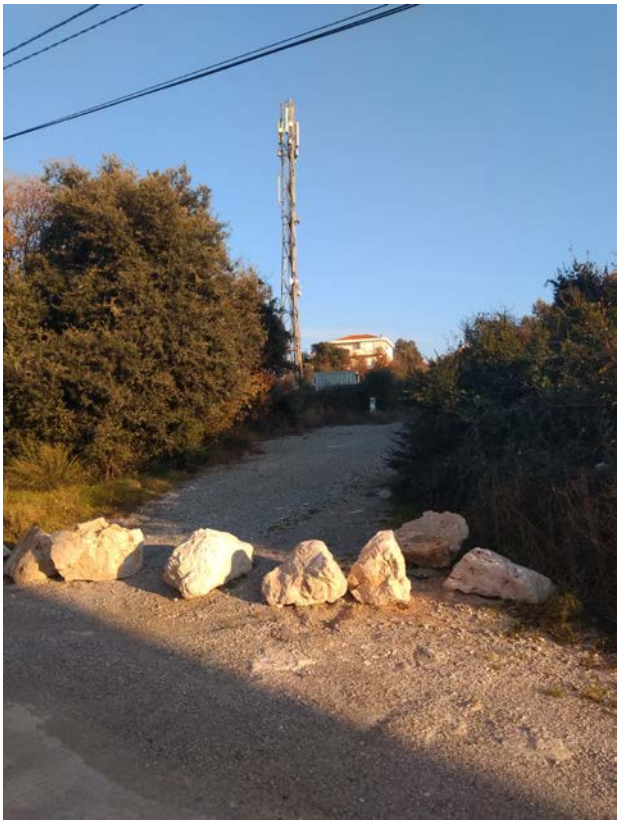
Osnovni cilj koji treba da se postigne je: obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

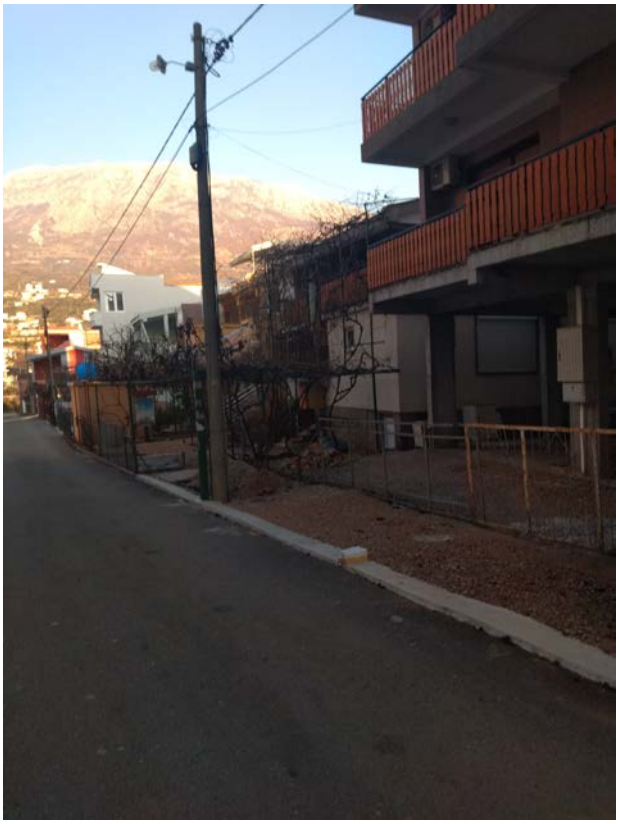
5.4. Anketni pokazatelji

Na osnovu sprovedene ankete, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, korisnici prostora su dostavljali anketne obrasce. Kroz sprovedenu anketu pristiglo je svega 15 popunjenih anketnih obrazaca koji su se odnosili uglavnom na objekte čija je izgradnja u toku, i sa sljedećim zahtjevima:

- izgradnju objekata sa namjenom pružanja usluga u sklopu turističkih djelatnosti (turistička naselja, turistički kompleksi), kao i za stambeno-poslovnu izgradnju u manjoj mjeri.
- stvaranje mogućnosti za" legalizaciju"postojećih objekata,
- povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita postojećih objekata,
- rekonstrukciju u smislu poboljšanja kvaliteta stanovanja,
- dopunu funkcije stanovanja pratećim djelatnostima na prostorima gdje za tim postoji potreba.
- opremanje naselja infrastrukturom i njeno funkcionisanje.

FOTODOKUMENTACIJA





www.MILICAIMRVICA.com

KONOBA
Ribar

PRODAJE SE KUĆA

RECEPTION

6. PLAN

6.1. Namjena površina

Planirana namjena površina usklađena je sa namjenom površina i režimom korišćenja datim PPPN-om Obalno područje i PUP-om Bar. Prostor zahvata DUP-a “Veliki Pijesak” je u skladu sa planovima višeg reda, označen kao prostor “mješovite namjene”.

Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti – manji proizvodni pogoni, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, benzinske pumpe, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Površina za mješovite namjene je preovladajuća. Pored ove površine, predlažu se i površine saobraćajne infrastrukture, površine za pejzažno uređenje javne namjene, površine za vjerske objekte i površine površniskih voda, tj. potoka i njegove regulacije.

6.2. Planske intervencije

Planske intervencije u zahvatu DUP-a “Veliki Pijesak” u skladu sa konceptom plana i smjernicama tj. pravilima gradnje i oblikovanja za površine za mješovite namjene, bi se odnosile na rekonstrukciju sa nadgradnjom i dogradnjom i novom izgradnjom objekata.

6.3. Podjela na planske zone i podzone

Kao osnov za izradu DUP-a poslužio je topografsko-katastarski plan dostavljen od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Republike Crne Gore).

U cilju definisanja elemenata urbanističke regulacuije**,** radi lakše realizacije planiranih namjena i sprovođenje planskog dokumenta, a imajući u vidu da je kroz izradu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak” iz 2011 godine, i Izmjenama i dopunama DUP-a “Veliki Pijesak” iz 2016. godine, prostor definisan kroz zona, podzona i blokova, i isti je kao takav u velikoj mjeri realizovan, zadržano je isto zoniranje.

Navedeno podrazumijeva podjelu prostora na Zone A i B.
Površina Zone A iznosi 30.95 ha, a Zone B 19.84 ha.

Svaka zona je takođe podijeljena na:
Zona A – Podzone A1, A2 i A3
Zona B – Podzone B1 I B2

Svaka zona, tj. podzona ima blokove, i to
Zona A sa podzonama A1, A2 i A3 sadrži Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6, Blok 7, Blok 8 i Blok 9.
Zona B sa podzonama B1 i B3 sadrži Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6 i Blok 7.

6.4. Prostorni koncept

Prostor zahvata DUP-a, koji je u skladu sa smjernicama planova višeg reda prepoznat kao prostor za “mješovitu namjenu” i koji je u velikoj mjeri izgrađen, konceptualno preporučiti za intervencije koje omogućavaju izgradnja objekata tj. hotela visoke kategorije, 4, 5 i više zvjezdica. Objekti hotela visoke kategorije, treba da budu sa maksimalnim indeksima zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, jer se radi o arhitekturi u kontekstu, koja s obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogučava postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren.

Ovo posebno iz razloga što je ova zona kontaktna zona Morskog dobra.

Predložena spratnost za ove objekte u odnosu na kotu ulaza bila bi 6 nadzemnih etaža, a podzemne ukopane etaže ne treba ograničavati, već ih prilagoditi uslovima koje propišu geomehanička ispitivanja terena.

Ovo posebno imajući u vidu komparativne primjere urbanističkih planova koji su tretirali turističke zone (Bečići, Budva, Tivat) gdje su ostvareni maksimalni kojeficijenti izgrađenosti i spratnosti, jer je to jedini način da se stvore pretpostavke za izgradnju hotelskih kompleksa sa zadovoljavajućim brojem smještajnih jedinica i pratećih sadržaja hotelskih kompleksa sa 5 i više zvjezdica. Na taj način, u ovoj južnoj zoni Crne Gore, bi se postiglo povećanje kvaliteta turističke ponude kako Opštine Bar, tako i Crne Gore.

Okosnicu planiranog koncepta čini saobraćajnica uz potok, u grafičkim prilozima označena kao Ulica „1“ kao centralna saobraćajnica koja obuhvata i koordinira saobraćaj sa magistralnog puta u pravcu plaže Veliki Pijesak. Koridor za ovu saobraćajnicu je relativno sačuvan, pa se može reći da je njen profil od 6 m sa dvostranim trotoarom u skladu sa svim propisima. Predviđeno je obogaćivanje navedene saobraćajnice sa mjestimićnim proširenjima koja su nastavak trotoara i imaju ulogu manjih trgova, sa zelenilom, popločanjem, odgovarajućom rasvjetom i adekvatnim urbanim mobilijarom. Parcele u kontaktnoj zoni ove saobraćajnice predvidjeti da se na njima mogu graditi objekti sa ugostiteljskim sadržajima, javnih funkcija - sport, rekreacija.

Urbanistički parametri zahvata DUP-a “Veliki Pijesak”:

- Površina zahvata DUP-a ……. 50.79 ha
- Površina Zone A …….. 30.95 ha
- Površina Zone B …….. 19.84 ha

- Površina za mješovite namjene ……. 37.05 ha
- Površine saobraćajne infrastrukture (koridori saobraćajnica, primarne saobraćajnice, sabirne saobraćajnice i prilazi) ……. 10.37 ha
- Površine za pejzažno uređenje javne namjene …… 2.87 ha
- Površine za vjerske objekte …….. 0.16 ha
- Površine površinskih voda (potok) ……. 0.34 ha

Planirani kapaciteti su iskazani na nivou planskih zona i podzona, dok će kapaciteti na nivou urbanističkih parcela biti iskazani u daljoj fazi planske razrade.

Izgradnja turističkih i ugostiteljskih objekata – hotela je predviđena na slobodnim parcelama. Takođe, preporučljivo je i objedinjavanje manjih urbanističkih parcela, isključivo u svrhu izgradnje hotela. Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.).
Prilikom izgradnje objekata hotela, rukovoditi se maksimalnim korišćenjem denivelacije terena koje su u zahvatu DUP-a velike, i to posebno za garaže, tehničke prostorije u svrhu osnovne namjene objekata, servisne sadržaje, prateće sadržaje i smještajne kapacitete u funkciji osnovne namjene, i sl.

Planskim rješenjem je data mogućnost izgradnje novih objekata. Novi objekti stanovanja i mješovite namjene su planirani u okviru planskih podzona kao interpolacija na površinama iste namjene.

U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju

veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).
Na urbanističkim parcelama Zona B, podzona B1, blok 2 i Zona A, podzona A1, blok 1, neizgrađene parcele mogu se udružiti u cilju izgradnje sadržaja centralnih djelatnosti (vrtić, ambulanta, dom zdravlja, javna etazna garaza i sl.) u skladu sa Programom Opštine Bar.

Za objekte koji svojom oblikovnom materijalizacijom neprimjereni prirodnom okruženju, predlaže se vizuelna sanacija koja će se sprovoditi detaljnim smjernicama koji će biti dati u daljoj fazi planske razrade. Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, uz primjenu materijala primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

Parcela
Urbanističke parcele unutar zona su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, tj. karakterističnim tačkama preloma urbanističkih parcela, koje će u daljoj fazi razrade ovog planskog dokumenta biti prezentovane tabelarno.
Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za izdavanje građevinske dozvole.

Zone urbanističkih parcela predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.
Urbanističkim parcelama u okviru zone je obezbijeđen pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa planskim dokumentom.

Legalizacija objekata
Planom se predviđa legalizacija bespravno izgrađenih objekata. U skladu sa članovima 152, 153, 154, 155 i 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rok za podnošenje prijava za legalizaciju bespravnih objekata završen je u julu 2019 godine. U nadležnim organima Opštine Bar je pristigao veliki broj zahtjeva za legalizaciju objekata u zahvatu DUP-a „Veliki Pijesak“. Obzirom na to da je za ovaj prostor postojao Detaljni urbanistički plan, izgradnja i realizacija objekata je bila u skladu sa smjernicama važećeg plana, ali je evidentno da je u toku izgradnje dolazilo do prekoračenja spratnosti i zauzetosti parcela.

Bespravnim objektom smatra se zgrada koja je izgrađena suprotno propisima.

Bespravnim objektom ne smatra se zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.

Bespravni objekti se mogu legalizovati u skladu sa sa članovima 152, 153, 154, 155 i 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

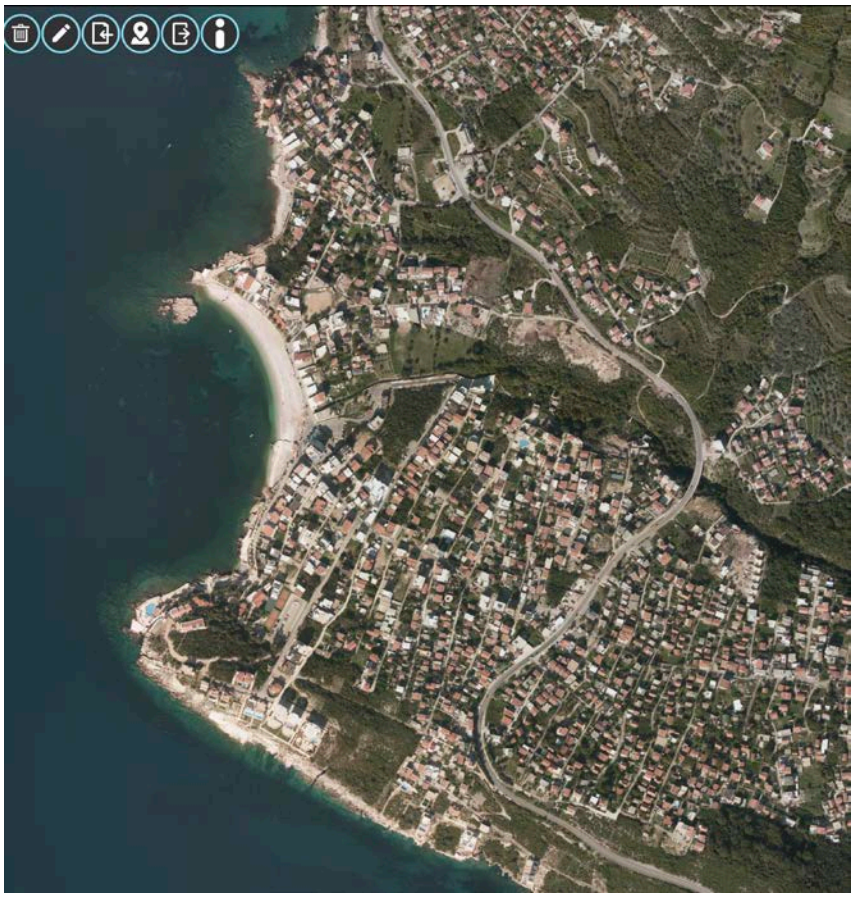
Bespravni objekat može biti:
- izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta,
- koji nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta
- koji se nalazi na orto-foto snimku

Osnovni urbanistički parametri koji treba da zadovolji svaki bespravni objekat su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

Na osnovu urađenog orto-foto snimka od strane Direkcije za nekretnine Crne Gore, ovim planom je predloženo zadržavanje svih izgrađenih objekata. Ovakvim pristupom značajno je povećana ukupna površina objekata stanovanja i objekata mješovite namjene.

Objekti se mogu zadržati i legalizovati isključivo na način i prema postupku iz čl. 152-171 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta
Prilikom usklađivanja koristiti sve elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih, a sve u skladu sa Državnim smjernicama razvoja arhitektura. Detaljne smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnih objekata biće dati u daljoj razradi planskog dokumenta.



Ortofoto snimak Velikog Pijeska

Uklanjanje objekata je predviđeno za objekte koji se nalaze na trasi planiranih saobraćajnica i njihovim koridorima. Objekti koji su predviđeni za uklanjanje biće ukljonjeni tek kada se steknu uslovu za privođenje prostora definisanoj namjeni.

6.5. Opšti uslovi za izgradnju objekata

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;
- Za sve stambene objekte, horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu i maksimalna spratnost 4 nadzemne etaže.
- Za objekte hotela, indeks zauzetosti (0.5-0.8) i izgrađenosti (1.8-5.5) i maksimalna spratnost 5 nadzemnih etaža bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno

dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.

- Predložena spratnost za objekte u odnosu na kotu ulaza bila bi 6 nadzemnih etaža, a podzemne ukopane etaže ne treba ograničavati, već ih prilagoditi uslovima koje propišu geomehanička ispitivanja terena.
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m (slobodnostojeći objekti - 2,5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2,5 m prema slobodnom dijelu parcele); izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.
- Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ili ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj) ili na javnom parking prostoru.
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena;
- Izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom;
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure.

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.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.
U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda.
Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.
Izgradnju turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena).
Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m.
Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.
Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.
Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0 m.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

6.6. Uslovi za infrastrukturu

6.6.1. Saobraćajna infrastruktura

Postojeće stanje

Zahvat DUP-a "Veliki pijesak" se nalazi između Jadranskog mora sa jugozapada i magistralnog puta M-1 sa sjeveroistoka, pri čemu je fizički presječen potokom na sjevernu i južnu padinu.

Postojeće naselje se na južnom dijelu razvijalo ortogonalno u odnosu na ulicu Bratstva – jedinstva sa poprečnim pristupnim ulicama koje se slijepo završavaju. Sjeverni dio naselja uz Jadranski more formirao se približno longitudinalno sa vezom na magistralni put M-1.

Postojeću saobraćajnu mrežu čini dio magistralnog puta M-1koji prolazi kroz zonu, ulica Bratstva – jedinstva koja se odvaja od njega i mreža kolsko-pešačkih saobraćajnica i prilaza širine 2.5-4.0m, koji su geometrijski neoblikovani, promjenljive širine kolovoza (2.50 - 4.00 m), slabog kvaliteta kolovoznog zastora i često se završavaju slijepo. Mreža postojećih prilaza u ovom dijelu naselja nastala je stihijski, bez ikakvih planskih elemenata, a jedini uslov je bio da se obezbijedi najkraći prilaz do objekata i parcela čime se dobila mreža karakteristična za spontana, neplanska naselja sa puno bespravne gradnje. Zato je potrebno postojeću uličnu mrežu rekonstruisati u smislu bolje geometrije i proširenja poprečnih profila, dograditi novu uličnu mrežu i adekvatno je povezati sa postojećom.

Na cijelom području nema organizovanih parking prostora, pa se parkiranje vrši pored ulica i na svim slobodnim površinama u okviru naselja. Tamo gdje su obezbijeđeni kolski prilazi objektima, organizovano je parkiranje u okviru građevinske parcele ili su izgrađene garaže pored objekata ili u sklopu objekata.

Pješačka kretanja stanovništva i turista na području Velikog pijeska, odvijaju se uz magistralni put M-1, uz ulicu Bratstva – Jedinstva, koja povezuje naselje sa plažom, ali nepostojanje trotoara ugrožava i onemogućava bezbjedno kretanje pješaka.

Linije javnog autobuskog saobraćaja od Bara prema Ulcinju prolaze kroz naselja Pečurice i Veliki pijesak magistralnim put M-1. Na magistralnom putu M-1 su izgrađena četiri autobuska stajališta: dva iz pravca Bara i dva iz pravca Ulcinja.

Planirano stanje

Mreža saobraćajnica data konceptom Planaje zasnovana na sledećim osnovama:

- Uklapanje saobraćajnog rešenja datog PUP-om Opštine Bar, GUR-om Opštine Bar;
- Uklapanje saobraćajnog rešenja datog ranijim planskim dokumentima Opštine Bar;
- Poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz kontaktnih zona;
- Razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne;
- Uklapanje postojećih saobraćajnica u mrežu;
- Poštovanje u granicama mogućnosti, postojećih objekata i vlasničke strukture zemljišta;
- Programskog zadatka za izradu DUP "Veliki pijesak";
- Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/04);
- Pravilnika, normativa i standarda koji regulišu predmetnu oblast.

Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.

Primarnu saobraćajnicu čini magistralni put M-1 koja prolazi kroz zonu i koja ima karakter gradske saobraćajnice jer se njom, sem tranzitnog saobraćaja odvijaju i sva kretanja gradskog i prigradskog saobraćaja. Planirano j da se maksimalno smanje bočne smetnje (izgraditi trotoare, sprečiti nekontrolisane ulaze na magistralu iz dvorišta i privatnih

parcela). U tom smislu Jadranska magistrala je predviđena sa profilom iz prethodnog Plana.

Prema GUR-u Bar data je mreža primarnih saobraćajnica za predmetni prostor, a jedna od važnijih novih je Ulica “1” čija se trasa pruža dolinom potoka kroz središnji deo naselja i povezuje naselje Veliki pijesak i Pečurice sa Jadranskom magistralom i Brzom saobraćajnicom. Veza sa Jadranskom magistralom će se ostvariti preko denivelisane raskrsnice koristeći postojeću denivelaciju (most preko potoka). Trasa ove saobraćajnice zahtijeva i regulaciju postojećeg potoka. Omogućava se fazna realizacija ove saobračajnice koju će pratiti i regulacija potoka.

Nova saobraćajnica je ulica sa radnim nazivom ulica “2”, koja se pruža sredinom sjevernog dijela povezujući Ulicu “1” i ulicu Bratstva – jedinstva (preko ulice “7”) sa Jadranskom magistralom. Veza sa jadranskom magistralom ostvarena je raskrsnicom u nivou.

Postojeća Ulica Bratstva – jedinstva kao jedna od primarnih saobraćajnica se zadržava sa svojom trasom i predviđena je za rekonstrukciju u smislu proširenja poprečnog profila koji je planiran sa kolovozom širine 5.5 i trotoarima sa obe strane širine 1.5m.

Ostale saobraćajnice čine sekundarnu saobraćajnu mrežu ovog područja. Jedna od važnijih saobraćajnica sekundarne mreže je novoplanirana ulica ”3” koja se odvaja od Jadranske magistrale i presijeca ulicu “2” i spaja se preko ulice “4” sa ulicom Bratstva-jedinstva. Sve poprečne ulice i prilazi koji se odvajaju od ulice Bratstva-jedinstva sa jedne strane prikuplja ulica “10” i vezuje ih sa Jadranskom magistralom i ulicom “1”, a sa druge strane tu funkciju ima ulica “15” koja ih povezuje sa Jadranskom magistralom. Sve ostale ulice sekundarne mreže imaju profile (I faza) koji se sastoje iz kolovoza sa ili bez trotoara. Preostale pristupne saobraćajnice I faze su prilazi koji omogućavaju pristup do svih urbanističkih parcela i uglavnom su potvrđene po postojećim trasama i u okviru postojeće regulative.

Opšti uslovi

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.
Realizacija saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih. Za svaku saobraćajnicu se ostavlja mogućnost faznog projektovanja i fazne izgradnje.

Svi putevi/ulice utvrđeni Planom su javni putevi/ulice i moraju se projektovati po propisima za javne puteve/ulice, uz primenu odgovarajućih standarda (poprečni profil, situacioni i vertikalni elementi trase, elementi za odvodnjavanje, saobraćajna oprema, signalizacija).
Kako su u pitanju putevi/ulice različitog ranga i različitog značaja – parametri iz propisa koji će se primijeniti, određivaće se u svakom pojedinačnom slučaju projektnim zadatkom.

Procedure na izradi tehničko-investicione dokumentacije i građenju saobraćajne infrastrukture, instalacija tehničke infrastrukture i regulacija vodotoka, je potrebno objediniti i sprovoditi prema važećoj zakonskoj regulativi.

Na grafičkom prilogu data je širina privremene regulacije (I faza) i planirane regulacije (II faza) svake saobraćajnice. Prilkom izrade Glavnih projekata planiranih saobraćajnica vršiće se proširenje do planiranih regulacionih linija. Rastojanje između regulacionih linija je 8.50m (predloženi profil saobraćajnica je5.5m+2x1.5m), kako bi se mogla smjestiti i planirana infrastruktura.

Poprečni profili odnosno linija planirane regulacije je data u širini koja obuhvata kolovoz i trotoar. S obzirom na konfiguraciju terena na nekim djelovima, širina regulacije može odstupiti od planirane i ista će biti definisana kroz izradu tehničke dokumentacije, jer kod

strmog terena prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajnica mogu se pojaviti veći usjeci i nasipi a i potporni zidovi. Oni moraju biti unutar urbanističkih parcela (sa različitim namjenama), a da bi se zadržale planirane širine saobraćajnica, ostavlja se mogućnost "ulaska" u urbanističke parcele zbog izgradnje zida, usjeka, nasipa i to do 1 (3) m.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije saobraćajnica dozvoljena su manja odstupanja i od trase iz Plana, a uslovljena su stvarnim stanjem na terenu (nagibi, usjeci, stabilnost i blizina objekata, planirana ili postojeća infratsruktura itd).

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat sadrži i Projekat uređenja terena, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).
Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga. Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine.

S obzirom da je geodetska podloga razmjere R 1:1000, ovim planom su orijentaciono definisane kote raskrsnica. Visinske kote raskrsnica biće precizno definisana kroz izradu glavnih projekata ovih saobraćajnica, nakon snimanja potrebne geodetske podloge za izradu projektne dokumentacije. Preporuka je da se za planirane saobraćajnice, gdje duž njih nema izgrađenih objekata, prvo urade Glavni projekti ulica i tačno odrede kote nivelete radi postizanja potrebnih podužnih i poprečnih nagiba radi uklapanja sa okolnim prostorom. Takođe tačnost trasa postojećih saobraćajnica odgovara tačnosti snimljenih geodetskih podloga.

Postojeće i planirane saobraćajnice:

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije planiranih ulica treba izvršiti geomehanička ispitivanja.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobijanja preciznih podataka za izradu nivelacionog plana.
- Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu treba prilagoditi terenu i kotama postojećih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima, a priključke kotama izvedenih saobraćajnica.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije moguća su manja odstupanja od trase u smislu uskladjivanja trase sa stvarnim stanjem na terenu i pristupima pojedinim parcelama.
- Na grafičkom prilogu su dati analitičko-geodetski elementi za obilježavanje krivina, karakteristični poprečni profili, širine saobraćajnica i radijusi krivina za svaku saobraćajnicu.
- Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena su date u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ
- Kolovoznu konstrukciju sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena.
- Predviđa se fleksibilna kolovozna konstrukcija s habajućim slojem od asfalt betona. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom završni sloj raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti atmosferskom kanalizacijom u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem.

- Površine gdje nije predviđena kišna kanalizacija projektovati u nivou terena što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u zelene površine. Duž ovih površina se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine.
- U zoni raskrsnice nije dozvoljeno podizanje ograda, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u odvijanju saobraćaju.
- Šahtovske instalacije po mogućnosti, osim fekalne, treba locirati van površine kolovoza za motorni saobraćaj.
- Na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima
- Trotoar raditi od asfalta, betona livenog na licu mjesta ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala u zonama visoko vrijednog krajolika. Poprečni nagib trotoara je minip=1,0%.
- Prilikom projektovanja i izgradnje ulica moguće je smanjiti širinu trotoara na djelovima gdje izgradnja istih zahtijeva velike intervencije,(rušenja djelova objekata, potpornih zidova, itd), ali da širina trotoar ne bude manji od 1,0 m.
- Na svim djelovima staza i trotoara, gdje može doći do padanja pješaka niz veće padine, potrebno je postaviti zaštitne ograde.
- Oivičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama postaviti oborene ivičnjake. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu, postojećem stanju saobraćajnica i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0,5%,a poprečni max 7%).
- Ulice, u zavisnosti od ranga koji je dat planom, projektovati po mogućnosti da ne prelazi maksimalni podužni nagib (Sabirne ulice 7% (10%), pristupne ulice 10% (14%) - tehnička upustva za projektovanje lokalne gradske mreže (PGS-LM/08).
- Poprečni nagib saobraćajnice u pravcu je minip=2,0%, a u krivinama zavisno od radijusa, a max ip=7%.
- Vitoperenje kolovoza se vrši oko osovine. U slučaju otežanog vitoperenja, moguće je kolovoz izvesti sa kontra nagibom, ali u skladu sa propisima za projektovanje gradskih saobraćajnica.
- Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računske brzine.
- Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Tehnička dokumentacija uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ovog plana.
- Saobraćajnica treba da bude opremljena rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom
- Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede.
- Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je obraditi i ozeleneti autothonim zelenilom, kako bi se što manje narušio prirodni ambijent na mjestu izgradnje saobraćajnice.
- Zastor kolsko-pješačkih prilaza može biti od asfalta, betona, makadam i sl.
- Priključenje parcela na kolske saobraćajnice treba riješiti u nivou kolovoza ili oborenim ivičnjacima.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije saobraćajnica obavezan sastavni deo je Projekat saobraćajne signalizacije i ako je potrebno projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Parkiranje
Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svakoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana za potreban broj PM za postojeće objekte, preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana. Investitor može pitanje parkiranja riješiti i na drugi način u skladu sa posebnim opštinskim propisima (npr. učešće u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže i dr. U ovim slučajevima, i u ovom planu moguća je izgradnja zajedničkih javnih parkirališta i garaža na opštinskim parcelama uz magistralni put M-1.).

Ukoliko se više UP udružuju i realizuju kao jedinstveni kompleks, moguće je parkiranje rješavati za kompleks u cjelini u okviru jedne UP (izgradnja garaže (podzemne i/ili nadzemne) i/ili površinski parking, a prema normativima iz ovog Plana) i uz saglasnost nadlezne službe Opstine Bar.

Biciklistički saobraćaj
Planskom dokumentacijom višeg ranga nijesu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj se može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima ZOBS-a. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski i trgovački sadržaji, i dr.) može se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

Pješački saobraćaj
Za bezbedno kretanje pešaka je planirana izgradnja sistema pešačkih komunikacija koja se sastoje od trotoara i pješačkih staza na pravcima koji prihvataju najveće pešačke tokove.
Duž obale planirana je šetna staza lungo mare (u zonu Morskog Dobra) na kojoj se mogu graditi proširenja manjeg obima kao i formirati pjacete (trgovi).

Taksi saobraćaj
Lokacijaza taksi stanica na području DUP-a nije planirana. Ukoliko se ukaže potreba lokaciju može da odredi nadležni opštinski organ za poslove saobraćaja, u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po normama JUS-a i poželjno je da budu zasnovane po principu „prvi ušao - prvi izašao”.

Javni masovni prevoz putnika
Javni gradski prevoz je planiran postojećom trasom magistralnog puta M-1. od Bara prema Ulcinju sa stajalištima u zoni. Stajališta javnog prevoza treba postavljati, po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obeležiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

Uslovi za kretanje invalidnih lica
Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.48/13 i 44/15).

6.6.2. Energetska infrastruktura

Uvod

Obezbijeđenje redovnog i pouzdanog snabdijevanja električnom energijom je neophodan preduslov za dugoročan razvoj svakog područja.

Na osnovu planova razvoja posmatranog područja i potreba pojedinih potrošača za električnom energijom kao i postojećeg stanja, biće izvršena analiza potreba električne energije budućih potrošača u zahvatu ovog plana. Prognoza potrošnje električne energije izvršiće se proračunom vršnog opterećenja prema kategorijama potrošača u zavisnosti od strukture i namjene objekata.

U cilju iznalaženja najpovoljnijeg rješenja, prilikom planiranja, biće uzeti u obzir sledeći faktori:

- potrebe u snazi postojećih i planiranih objekata;
- dispozicija postojećih i planiranih objekata;
- planovi višeg reda;
- postojeće stanje i dispozicija elektroenergetskih objekata;
- potreban kvalitet i sigurnost u snabdijevanju objekata električnom energijom;
- savremena tehnička rješenja i oprema;
- važeći standardi, propisi i preporuke.

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Nadzemni vodovi

Pri izgradnji i intervencijama na nadzemnim vodovima visokog napona pridržavati se važećeg Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ “Službeni List SFRJ“ br 65/88 i 18/92.

U zaštitnom koridoru dalekovoda nije dozvoljena gradnja objekata.

Transformatorske stanice 10/0,4kV na području Plana

Nove transformatorske stanice trebaju biti u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

Predviđene trafostanice su montažno-betonski tipski objekti sa srednjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV.

Trafostanica treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona.

Primarni namotaj transformatora 10 kV treba da bude prespojiv na napon 20 kV.

Svim trafostanicama 10/0,4kV potrebno je obezbjediti pristupni put minimalne širine 3m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila.

Do trafostanica 10/0,4kV omogućiti priključenje elektroenergetskih vodovode 1kV i 10kV u vidu podzemnih vodova.

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kompletnu novu mrežu 10kV izvesti podzemno kablovima XHE 49-A 1x240/25mm^2, 12/20kV ili sličnim uz saglasnost stručne službe operatora distributivnog sistema.

Kablove polagati slobodno u kablovski rov dubine najmanje 0,8 m a širine prema broju kablova. Na mjestima prolaza kablova ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine min. 1,0 m.

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

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba operatora distributivnog sistema ne uslovi drugi tip kabla.

Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa. Za prioritetne potrošače obezbijediti dvostrano napajanje.
Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska sa tipski odabranim elementima.

Pri projektovanju mreža predvidjeti zaštitu od opasnog napona dodira i zaštitu od prenapona.
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.
Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja
Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjetljenja.

Napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25 mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16 mm²; 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.

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

6.6.3. Hidrotehnička infrastruktura
Uvod
Koncept planskog rješenjahidrotehničke infrastruktura za predmetni planski dokument lokacije Veliki pijesak urađenj je na osnovu sledećih inputa:

- potrebe za vodom iskazane kroz normu potrošnje 250 l/st/dan;
- dispozicija postojećih i planiranih objekata;
- planovi višeg reda;
- postojeće stanje i dispozicija hidrotehničke infrastrukture i objekata;
- potreban kvalitet i kontinuitet u funkcionisanju planiranog hidrotehničkog infrastrukturnog sistema;
- savremena tehnička rješenja i oprema;
- važeći standardi, propisi i preporuke.

Snabdijevanje vodom
Vodosnabdijevanje predmetnog zahvata planirano je sa Magistralnog cjevovoda regionalnog vodovoda koji se proteže duž magistralnog puta Bar-Ulcinj. Dimenzionisanje mreže obaviće se na osnovu računskih potreba za vodom iskazanih kroz **normu potrošnje 250 l/st/dan. Zahvatanje vode vršiće se preko rezervoara s tim što će se dalje rešavati ppz. Biće predviđena rezervoar koji će zavisno od potreba za protivpožarnom vodom koji će biti smješten 25 m (da bude obezbijeđen nadtpitisak 2.5bara) iznad najvisočije kote predmetong plana.**

Konekcija na Regionalni vodovod je koncipirana da ide planiranim cjevovodom DN160 PEHD do predmetne lokacije i to uz trup novoplanirane pristupne saobraćajnice, gravitaciono.
Vodovodna mreža je planirana da se gradi duž trotoara budućih saobraćajnica i pješačkih staza u cilju povezivanja u prstenove sa kojim se obezbeđuje uravnoteženost pritisaka i

sigurnost u vodosnabdijevanju. Za ulične cjevovode usvojen je najmanji profil DN110 mm, a prema potrebi potrošnje dimenzionisana je na profile DN160.
Za snabdijevanje urbanističkih parcela u jediničnu cijenu uličnih cijevovoda DN110 mm uračunat je i dovod kućnih priključaka do urbanističkih parcela koji bi se položili u istom rovu.
Za izradu vodovodne mreže planirane su cijevi od PEVG PE10 za radne pritiske 10 bara, a fazonski komadi i armatura od livenog gvožđa u betonskim šahtovima.
Duž vodovodne mreže na propisnom rastojanju biće planirani podzemni hidranti. Planirani profili cijevovoda imaju propusnu moć da u potpunosti zadovoljavaju potrebe za vodom planiranog broja stanovnika i objekata.

U sljedećim fazama izrade planske i projektne dokumentacije, ulične hidrante predvidjeti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Evakuacija otpadnih voda
Visinski položaj lokacije Veliki pijesak i planiranih saobraćajnica uslovile su da se područje zahvata lokacije podijeli na dva slivna područja i usmjeri ka planiranom **biološkom uređaju za prečišćavanje otpadnih voda** dimenzionisanom tako da pokrije potrebe predmetnog plana.

Podaci preuzeti iz “Studije lokacije za prečišćavanje otpadnih voda u Opštini Bar” Knjiga 3, verzija 04/2019 koju potpisuje Fitchner Water & Transpotartion GmbH.

PPOV Veliki Pijesak
Veliki Pijesak – Lokacija 1:

Sa mosta:

Sa glavnog puta (©Google Street View)

Razrada rješenja odvođenja otpadnih voda biće data kroz Nacrt Plana.

Profilii ulične kanalizacione mreže određene su na osnovu mogućih padova duž saobraćajnica i nesmetanog održavanja instalacija, tako da je minimalni profil planiran Ø200 mm, a maksimalni Ø250 mm.

Atmosferska kanalizacija
Konfiguracija terena na zahvatu lokacije Veliki pijesak uslovili su da koncept sakupljene atmosferske vode sa saobraćajnih površina usmjere na dva ispusta iz razloga racionalnosti izgradnje planirane mreže.
Sakupljanje i odovđenje atmosferskih voda planirano je samo sa saobraćajnih površina oivičenim trotoarima, dok je sa ostalih površina planirano da se atmosferske vode evakuišu u teren.

Na osnovu intenziteta padavina od 242 l/s/ha za vreme trajanja padavina od 15 minuta za povratni period od 2 godine i koeficijenta oticaja sa saobraćajnica 0,9 biće izvršeno je dimenzionisanje uličnih kanala za sakupljanje i odvođenje atmosferskih voda.
Minimalni usvojeni profil za ulične kanale za odvođenje atmosferskih voda je Ø315 mm, a najveći Ø400 mm. Na osnovu mogućih padova uličnih cjevovoda odabrani profili u potpunosti zadovoljavaju potrebe za odvođenjem sakupljenih atmosferskih voda a brzine koje se postižu u cevovodima ne prelaze 3 m/s što govori od racionalnosti usvojenih profila.
Na rastojanju od 25-40 m planirana je izgradnja AB slivnika i revizionih slivnika.

Na svim parking površinama planirana je izgradnja separatora ulja i lakih naftnih derivata koji ispunjavaju propisane norme i standarde. Ispusti su planirani u recipijente.
Kanalizaciona atmosferska mreža je planirana da se gradi od PE korugovanih cijevi klase prema dubini ukopavanja.

Precizne uslove za projektovanje i izgradnju mreže atmosferske kanalizacije treba obezbediti od“Vodovod i kanalizacija” doo. iz Bar, što je potrebno ugraditi u urbanističko – tehničkim uslovima za projektovanje.

6.6.4. Telekomunikaciona infrastruktura
Imajući u vidu programski zadatak za izradu DUP-a „Veliki Pijesak“, kojim se potencira iznalaženje realnih rješenja u prostoru za nove razvojne programe i potrebe lokalne zajednice, treba pristupiti uređenju odnosno unapređenju cjelokupne tehničke infrastrukture. U okviru ovih zahtjeva ovim konceptom se izdvaja i tretira modernizacija postojeće i izgradnja nove elektronske komunikacione infrastrukture(EKI).

Koncept razvoja EKI na području DUP-a „Veliki pijesak“, između ostalog, treba uskladiti sa opštim ciljevima izrade PUP-a Bar od kojih izdvajamo:
- Ubrzanje ekonomskog rasta i razvoja i smanjenje regionalne nerazvijenosti;
- Modernizovanje postojeće i izgradnja nove infrastructure;
- Obezbijeđenje jednakosti u pristupu uslugama i resursima;
- Poboljšanje sistema upravljanja prostorom, i
- Unaprijeđenje učešće javnosti u procesu planiranja elektronske infrastrukture.

U okviru modernizovanja komunikacione kanalizacione infrastrukture podrazumijeva se zamjena dotrajale i oštećene kanalizacione infrastrukture novom i to naravno većeg kapaciteta kao i proširenje postojeće funkcionalne kanalizacione infrastrukturte. Za sve poteze-djelove prostora obrađivanog DUP-a, koji su se naknadno razvili takođe planirati novu kablovsku komunikacionu kanalizaciju. Svakako da prethodno prati i zamjena dotrajalih kablova pristpne mreže sa novim uz preporuke da se kablovi sa bakarnim provodnicima mijenjaju sa optičkim kablovima.

Zamjena, modernizacija i proširenje ukupne komunikacione infrastrukture, neminovno se odražava i na izgradnju novih, tehnološki naprednijih, komutacionih čorova, baznih i radio-difuznih stanica i repetitora i slično, što je glavna odrednica ovog razvojnog koncepta. U tom cilju će se na trasama naselja ili djelova naselja predvidjeti mogućnost izgradnje novih komunikacionih resursa.

Trase nove elektronske komunikacione infrastrukture, treba u principu da se poklapaju sa trasama postojećih i planiranih saobraćajnica. Nove priključne i komunikacione resurse graditi u blizini ili na glavnim trasama nove ili modrnizovane elektronske komunikacioine infrastrukture.

Predloženim konceptom elektronskih komunikacija u procese priključenja i komunikacija se uključuju svi raspoloživi resursi svih zainteresovanih operatora, a ne samo operatera koji je „prisutan“ na razmatranom području. Drugim riječima novim rješenjima operatori će biti u mogućnosti da autonomno i nezavisno ponude načine priključenja i komunikacija i definišu koncepte tehničkih rješenja za priključenje i komunikacije svih korisnika sadržaja sa područja DUP--a „Veliki pijesak“ na raspoložive savremene komunikacione širokopojasne servise.

6.6.5. Pejzažno zelenilo

Postojeće stanje
Prema predionoj regionalizaciji Crne Gore (Studija Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore, Republički zavod za urbanizam i projektovanje - Podgorica, 2015.), zahvat DUP-a "Veliki pijesak" se nalaze u okviru *Predjela primorskog regiona*, odnosno na regionalnom nivou u okviru područja karaktera predjela 1.5 *Predjeli Barskog područja*, a na lokalnom nivou u okviru područja 1.5.1. *Priobalni predjeli Barskog područja.* Karakterističan izgled pejzažu *Priobalnih predjela Barskog područja* daju: brdoviti tereni na krečnjacima, rtovi, pješčane uvale, stjenovita obala, vazdazelena vegetacija makije i garage, tradicionalne terase sa maslinjacima, naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima, graditeljsko nasljeđe.

Na području Velikog pijeska predio je pretrpio velike promjene zbog stihijske nelegalne izgradnje objekata. Dominira *izgrađeno zemljište* sa izuzetno velikoim indeksom zauzetosti. Najveći broj objekata se koriste za povremeno (vikend i sezonsko) stanovanje. Slobodne površine stambenih objekata su, uglavnom, neuređene i nefunkcionalne.

U zoni zahvata Plana nema uređenih zelenih površina javnog korišćenja.
Neizgrađene površine su neuređene i zapuštene. Prirodna vegetacije je degradirana i svedena na fragmentisane površine šikara, ugaženih livada uz okućnice i manje površine pod šumskom vegetacijom (*Quercus pubescens, Quercus ilex, Pinus halepensis*).

Planirano stanje
Koncept pejzažnog uređenja planskog zahvata zasnovan je na: smjernicama PUP-a Bar, planiranim namjenama i predionim karaktaristikama prostorne cjeline.

Cilj planskog pristupa:
- urbana afirmacija prostora kroz stvaranje urbanih prostora u zelenilu
- usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina
- usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika u skladu sa Pravilnikom, normativima i standardima za ovu oblast
- očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.)

- formiranje zelenih prodora u izgrađenom tkivu) koji će se koristiti kao javne zelene površine
- podizanje drvorednih zasada duž glavnih saobraćajnica od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- očuvanje maslina i maslinjaka
- formiranje zaštitnih pojaseva uz saobraćajnice i postojeći vodotok (Spijenik i Sintin potok)
- povezivanje planiranih zelenih površina sa kontaktnim zonama u jedinstven sistem zelenila
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila (površina pod šumskom vegetacijom i pojedinačnih primjeraka autohtonih i kultivisanih drvenastih vrsta)
- upotreba autohtonih biljnih vrsta i egzota otpornih na ekološke uslove sredine u skladu sa predionim specifičnostima.

Planom su predviđene sljedeće kategorije zelenih površina:

- **Zelene površine javne namjene (PUJ)** - Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS), Skver (S).
- **Zelene površine ograničene namjene (PUO)** – zelene površine u okviru mješovite namjene.
- **Zelene površine specijalne namjene (PUS)** - Zaštitni pojas (ZP), Zelenilo infrastrukture (ZIK).

Detaljne smjernice za njihovo uređenje biće definisane u daljoj planskoj razradi.

Veliki značaj u oblikovanju slike naselja, afirmaciji prostora, očuvanju predionih odlika, stvaranju zelenih prodora i ublažavanju različitih negativnih uticaja imaće *Zaštitni pojasevi* koji su predviđeni uz saobraćajnice i postojeći vodotok. Zeleni zaštitni pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni-higijenski, rekreativni i dekorativni pojasevi.

6.7. Mjere zaštite

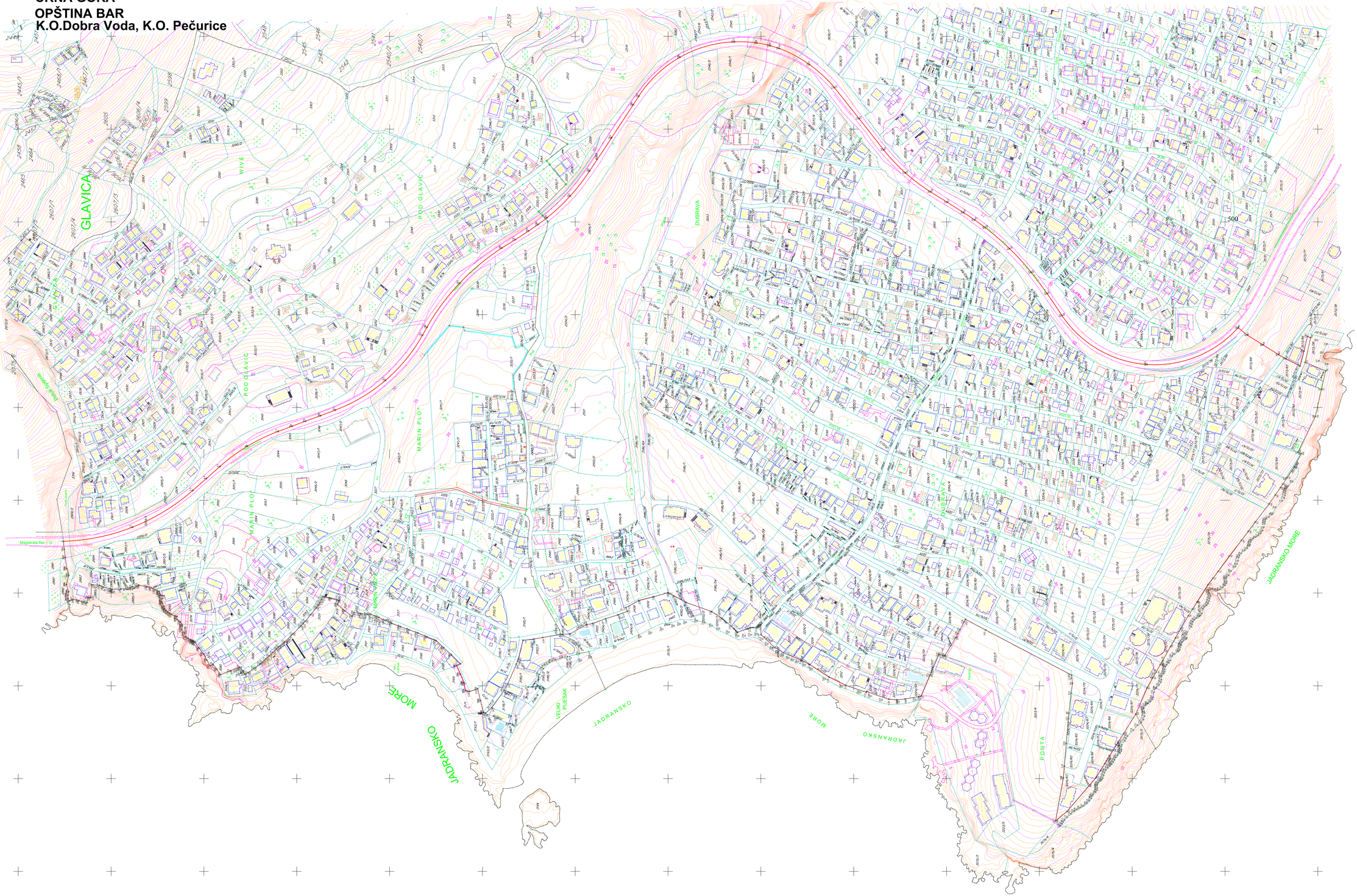
U narednoj fazi izrade planskog dokumenta, sve planirane intervencije i uslovi za izgradnju objekata u zahvatu moraju biti usklađene sa mjerama zaštite i to:

- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- Mjere zaštite od požara i eksplozija;
- Mjere za upravljanje otpadom;
- Mjere za upravljanje komunalnim otpadom;
- Mjere zaštite kulturnih dobara;
- Mjere zaštite životne sredine;
- Mjere zaštite prirode.

Takođe, u narednoj fazi izrade planskog dokumenta sprovodiće se srateška procjena uticaja (SPU) o kojoj će biti sačinjen Izvještaj.

GRAFIČKI DIO

CRNA GORA
OPŠTINA BAR
K.O.Dobra Voda, K.O. Pečurice



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA
GRANICE ZAHVATA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

1	6996155.61 4655751.42	130	6996091.83 4655131.57
2	6996170.97 4655676.90	131	6996084.24 4655145.55
3	6996210.61 4655612.00	132	6996066.31 4655143.82
4	6996228.34 4655602.78	133	6996057.25 4655157.93
5	6996238.34 4655582.78	134	6996017.25 4655167.24
6	6996256.21 4655553.17	135	6996067.13 4655181.30
7	6996274.79 4655525.60	136	6996066.08 4655200.00
8	6996276.19 4655505.09	137	6996069.76 4655208.09
9	6996286.27 4655490.43	138	6996069.57 4655216.51
10	6996287.77 4655484.41	139	6996063.44 4655224.03
11	6996297.31 4655474.31	140	6996064.69 4655240.14
12	6996308.25 4655464.30	141	6996069.69 4655246.26
13	6996337.94 4655454.53	142	6996069.64 4655264.37
14	6996386.17 4655359.89	143	6996039.76 4655301.95
15	6996386.78 4655359.89	144	6996039.76 4655272.58
16	6996471.82 4655279.19	145	6996002.26 4655272.58
17	6996480.51 4655284.53	146	6994994.98 4655276.54
18	6996487.02 4655289.86	147	6994974.48 4655286.07
19	6996487.02 4655340.86	148	6994974.48 4655296.07
20	6996504.32 4655230.35	149	6994971.44 4655299.00
21	6996507.56 4655230.35	150	6994971.44 4655312.00
22	6996522.92 4655183.48	151	6994969.85 4655313.19
23	6996566.31 4655180.87	152	6994969.69 4655319.13
24	6996626.19 4655137.60	153	6994969.69 4655337.74
25	6996636.09 4655131.44	154	6995001.89 4655319.74
26	6996654.11 4655128.44	155	6995001.89 4655327.31
27	6996664.11 4655028.46	156	6995021.89 4655327.31
28	6996682.01 4655004.32	157	6995023.71 4655323.54
29	6996687.01 4654990.93	158	6995023.71 4655334.54
30	6996687.01 4654980.93	159	6994994.07 4655341.58
31	6996669.70 4654947.80	160	6994994.61 4655349.81
32	6996664.70 4654947.80	161	6995000.54 4655359.77
33	6996611.11 4654894.83	162	6995000.54 4655369.77
34	6996552.94 4654844.44	163	6995000.54 4655379.93
35	6996532.44 4654844.44	164	6995000.73 4655389.24
36	6996532.42 4654817.26	165	6995067.29 4655387.81
37	6996519.98 4654797.84	166	6995067.29 4655397.81
38	6996519.98 4654781.84	167	6995067.29 4655411.80
39	6995522.51 4654769.78	168	6995077.29 4655420.77
40	6995522.51 4654752.78	169	6995077.29 4655430.77
41	6995471.16 4654732.57	170	6995078.68 4655438.43
42	6995445.61 4654708.67	171	6995079.96 4655440.46
43	6995422.61 4654708.67	172	6995079.96 4655450.46
44	6995422.61 4654673.58	173	6995079.96 4655460.46
45	6995386.35 4654663.96	174	6995069.00 4655464.46
46	6995386.35 4654648.96	175	6995069.00 4655464.38
47	6995378.77 4654476.57	176	6995068.02 4655471.70
48	6995368.77 4654476.57	177	6995068.02 4655473.70
49	6995358.87 4654442.39	178	6995068.79 4655473.24
50	6995352.40 4654434.64	179	6995068.79 4655477.03
51	6995352.40 4654424.64	180	6995068.79 4655487.03
52	6995360.98 4654415.16	181	6995078.16 4655484.89
53	6995378.61 4654411.10	182	6995069.60 4655480.75
54	6995388.61 4654411.10	183	6995069.60 4655490.75
55	6995398.61 4654425.88	184	6995069.60 4655500.75
56	6995399.46 4654391.50	185	6995069.73 4655504.28
57	6995419.72 4654386.51	186	6995069.73 4655514.31
58	6995290.35 4654422.77	187	6995042.17 4655510.71
59	6995290.35 4654432.77	188	6995042.17 4655520.71
60	6995292.09 4654442.54	189	6995042.60 4655528.67
61	6995296.01 4654425.26	190	6995032.23 4655528.61
62	6995296.01 4654415.26	191	6995032.23 4655538.61
63	6995317.76 4654407.86	192	6995032.67 4655538.77
64	6995319.69 4654440.36	193	6995032.67 4655538.36
65	6995196.16 4654462.56	194	6995032.67 4655548.36
66	6995196.16 4654472.56	195	6995032.14 4655552.66
67	6995196.16 4654482.56	196	6995032.59 4655562.66
68	6995196.16 4654474.82	197	6995032.59 4655557.82
69	6995196.15 4654482.33	198	6995032.16 4655561.53
70	6995196.15 4654492.33	199	6995032.54 4655567.87
71	6995123.64 4654492.33	200	6995032.54 4655577.87
72	6995115.86 4654513.13	201	6995017.75 4655586.09
73	6995115.86 4654523.13	202	6995017.75 4655596.09
74	6995090.36 4654530.29	203	6995017.75 4655606.09
75	6995082.64 4654539.04	204	6995027.76 4655586.86
76	6995074.14 4654549.04	205	6995027.76 4655596.86
77	6995061.72 4654553.26	206	6995027.76 4655606.86
78	6995061.72 4654563.26	207	6995048.71 4655609.38
79	6995042.67 4654558.77	208	6995048.71 4655619.38
80	6995022.02 4654569.69	209	6995048.11 4655611.25
81	6995022.02 4654579.69	210	6995048.11 4655621.25
82	6995008.35 4654577.88	211	6995048.48 4655614.37
83	6994987.91 4654584.12	212	6995051.29 4655617.08
84	6994968.47 4654588.53	213	6995051.29 4655627.08
85	6994948.88 4654609.13	214	6995052.40 4655620.53
86	6994939.79 4654614.77	215	6995060.46 4655623.75
87	6994939.79 4654624.77	216	6995060.46 4655633.75
88	6994939.81 4654625.94	217	6995060.46 4655643.75
89	6994940.01 4654626.31	218	6995068.92 4655625.29
90	6994940.01 4654636.31	219	6995068.92 4655635.29
91	6994918.16 4654625.58	220	6995078.14 4655632.14
92	6994908.67 4654634.20	221	6995078.98 4655634.96
93	6994908.67 4654644.20	222	6995078.98 4655644.96
94	6994884.11 4654648.51	223	6995078.98 4655654.96
95	6994884.11 4654658.51	224	6995081.33 4655640.90
96	6994884.11 4654668.51	225	6995084.38 4655652.58
97	6994900.93 4654674.20	226	6995089.44 4655643.07
98	6994910.93 4654674.20	227	6995089.44 4655653.07
99	6995001.55 4654666.24	228	6995089.50 4655663.44
100	6995001.13 4654665.24	229	6995093.76 4655645.34
101	6995001.13 4654675.24	230	6995093.76 4655655.34
102	6995071.66 4654719.63	231	6995093.76 4655665.34
103	6995052.26 4654789.87	232	6995099.76 4655647.73
104	6995052.26 4654799.87	233	6995099.76 4655657.73
105	6995014.97 4654809.23	234	6995103.47 4655662.54
106	6995011.18 4654817.92	235	6995109.58 4655666.53
107	6994988.83 4654827.58	236	6995109.83 4655661.22
108	6994985.61 4654844.57	237	6995108.61 4655670.50
109	6994985.61 4654854.57	238	6995108.61 4655680.50
110	6994985.14 4654862.23	239	6995109.97 4655686.45
111	6994960.90 4654880.85	240	6995109.90 4655688.88
112	6994960.90 4654890.85	241	6995109.90 4655698.88
113	6994920.98 4654908.84	242	6995108.21 4655712.34
114	6994909.98 4654926.80	243	6995108.93 4655721.21
115	6995027.15 4654966.80	244	6995108.93 4655731.21
116	6995027.58 4654966.80	245	6995089.15 4655725.78
117	6995039.56 4654976.59	246	6995089.71 4655726.00
118	6995041.11 4654984.89	247	6995090.29 4655729.13
119	6995055.72 4654998.86	248	6995091.73 4655734.95
120	6995055.72 4655008.86	249	6995092.07 4655744.69
121	6995062.52 4655003.85	250	6995092.07 4655754.69
122	6995062.53 4655011.73	251	6995094.18 4655746.45
123	6995062.53 4655021.73	252	6995094.18 4655756.45
124	6995064.16 4655031.48	253	6995101.40 4655745.78
125	6995072.71 4655041.99	254	6995109.01 4655748.09
126	6995072.71 4655051.99	255	6995109.01 4655758.09
127	6995099.98 4655060.78	256	6995138.40 4655747.78
128	6995100.46 4655099.99	257	6995138.29 4655749.34
129	6995096.94 4655115.45		

500

LEGENDA

granica zahvata DUP-a

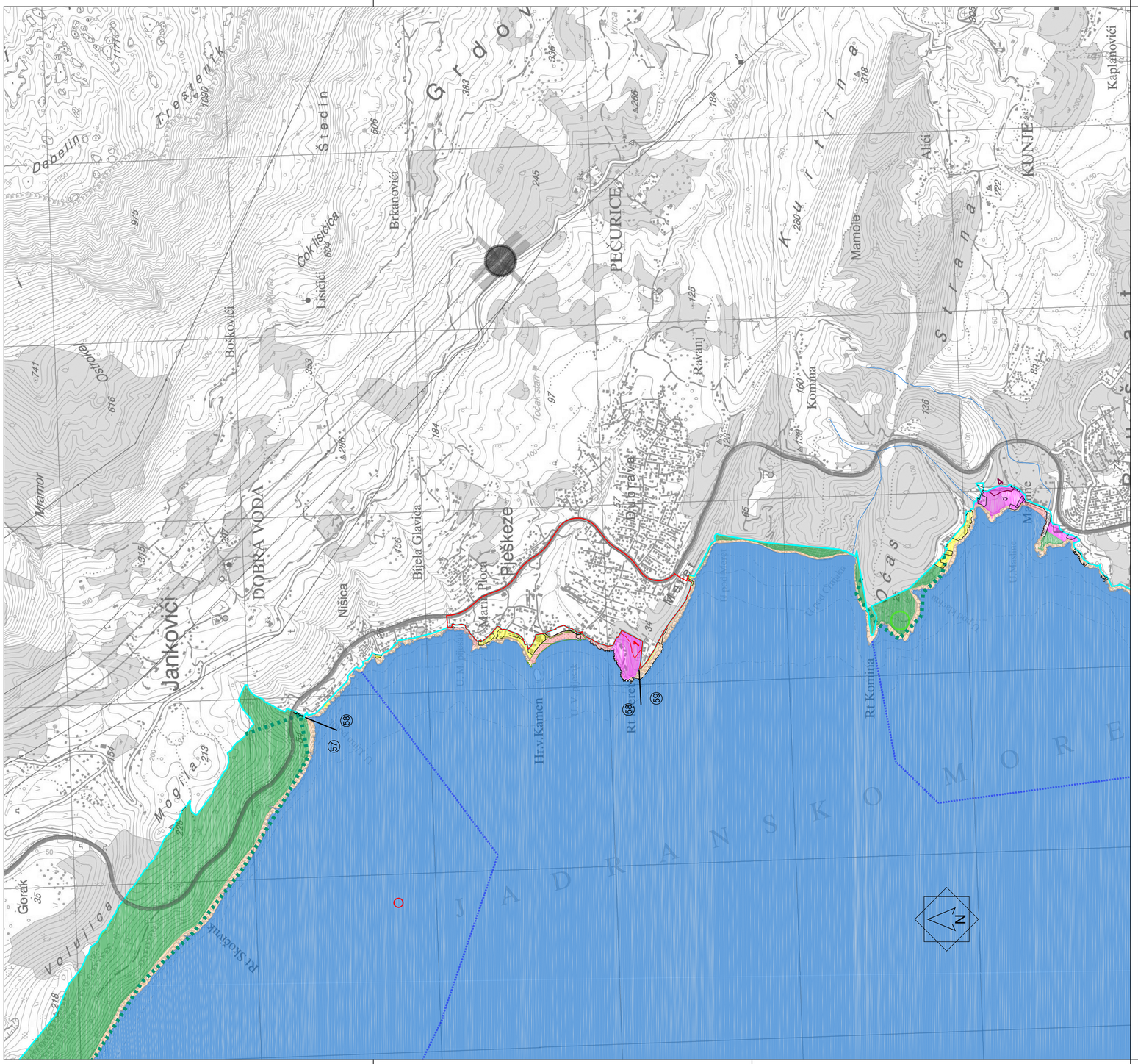
1, 8, 13 karakteristične tačke granice zahvata DUP-a

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Postojeće stanje

TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obradivač	**Razmjera**
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista: 01



LEGENDA

GRANICE
- Granica države
- Granica opština
- Granica morskog dobra
- Sektor
- Granica obalnog pojasa od 1000 m

NAMJENA POVRŠINA
Obala
- Kupalište
- Funkcionalno zaleđe kupališta
- Izgradjena obala (mula,mandraći, privezišta, kupališta)
- Stjenovita obala / krš
- Lučki kompleks
- Brodogradilište-remont brodova

Građevinske zone
- Naseljska struktura
- Površine za turizam
- Posebne površine za turizam /ostrvo Sv. Marko, ostrvo Sv. Nikola i Ada Bojana/
- Mješovita namjena (nautički, turistički, komercijalni i stambeni sadržaj)
- Komunalno-servisna zona
- Postojeća izgrađenost

Površine za sport i rekreaciju
- Zone sporta i rekreacije
- Internacionalni ronilački centar
- Jedriličarski klub
- Otvoreni bazen

Površine za poljoprivredu i ribarstvo
- Poljoprivredne površine
- Posebna područja poljoprivrede (Maslinada)
- Zona marikulture
- Eksploatacija peloida

Prirodne površine
- Travnate površine
- Šuma
- Park-šuma
- Makija, šibljaci, garig
- Vegetacija dina
- Močvara
- Solila

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA
- "Brza saobraćajnica"
- Denivelisana raskrsnica
- Magistralni put
- Regionalni put
- Željeznička pruga
- Stalni drumski granični prelaz
- Stalni granični pomorski prelaz
- Sezonski granični pomorski prelaz
- Stalni granični vazdušni prelaz
- Aerodrom
- Međunarodna luka
- Lokalna luka
- Marina
- Privezište
- Kruzer terminal
- Terminal integralnog transporta
- Trajektno pristanište
- Pristanište
- Privez tehničkih i radnih plovila
- Ribarska luka
- Sidrište

REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

Zaštićena područja međunarodnog značaja
- Zaštićeno područje svjetske baštine UNESCO - a

Ostala zaštićena područja
- Postojeća zaštićena prirodna područja
- Potencijalna zaštićena prirodna područja
- Vrijedni morski habitati
- Predione cezure - zeleni prodori (strogi režim)
- Predione cezure - zeleni prodori (fleksibilni režim)

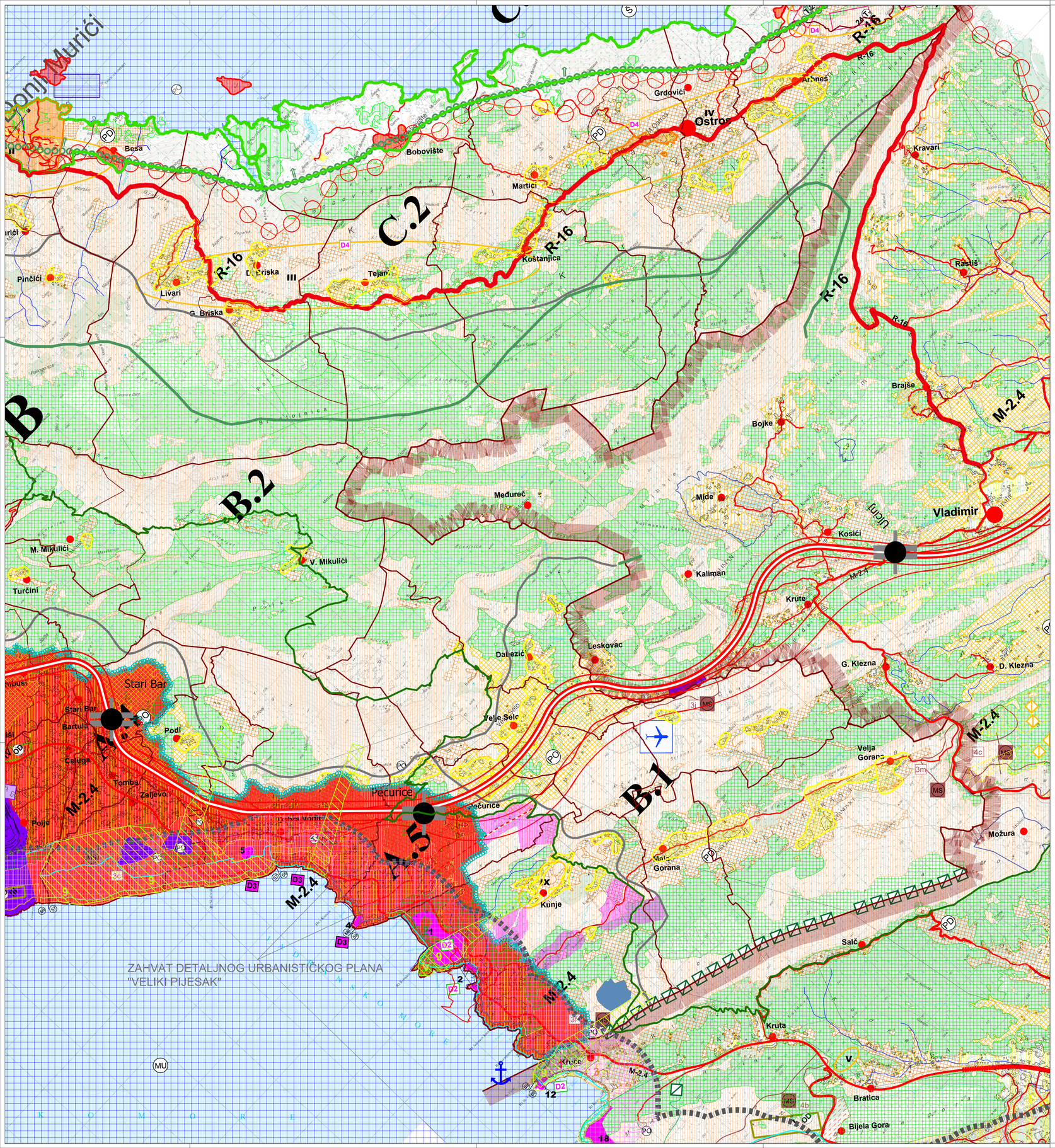
Obalni odmak - 100m od obalne linije
- 1 Izgrađena obala odmak - se ne može primijeniti
- 2 Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava
- 3 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma
- 4 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma i dodatne mjere
- 5 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa
- 6 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa uz dodatne mjere
- 7 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije
- 8 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije te uz dodatne mjere
- 9 Bez adaptacije
- 10 Uslovi za proširenje zone odmaka

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Postojeće stanje

IZVOD IZ PPPN Obalno područje

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	N
Obrađivač	**Razmjera**
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	1:50000
	Broj lista 03



LEGENDA

Granice

- Državna granica
- Granica opština
- Granica katastarske opštine
- Granica naselja
- Granica zahvata PPPN OP
- Unutrašnje morske vode
- Granica Morskog dobra
- Sektori
- Granica Gur-a Bara
- Granica NP Skadarsko jezero
- Granica parka prirode Rumija (predlog)
- Linija odmaka 100m
- Pojas između 100 i 1000m namjena turizam
- Linija odmaka 1000m

Mreža naselja

- Centar regionalnog značaja /Bar-Ulcinj/
- Značajni lokalni centar /Sutomore i Virpazar/
- Lokalni centar /Ostros /
- Primarno seosko naselje

NAMJENA POVRŠINA

- Postojeća izgrađenost
- 1. Površine naselja
- 2. Površine za turizam
- 3. Mješovita namjena
- 4. Industrija, skladišta, radne zone
- Detaljna razrada za zonu Luke Bar iz PPPN za obalno područje

2a. Turističke zone prema indikatorima od D1 - D5

- D2 — Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2
- D3 — Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli - D3
- D4 — Zone u ruralnim područjima - D4
- D5 — Ostale turističke zone - D5

I, II, III, ... **2b.** Lokacije za ruralni razvoj

2c. Turističko-ekološka zona

*Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu turističku valorizaciju:

Bar
23. Dobre Vode
24. Ckla

5. Površine za sport i rekreaciju

- Lokacije za golf terene (prema strategiji)
- Površine za golf terene (prema planskoj dokumentaciji)
- Površine za sport i rekreaciju
- Internacionalni roniłački centar

6. Površine za industriju i proizvodnju

- IP — Površine za industriju i proizvodnju

7. Poljoprivredne površine

- Intenzivne poljoprivredne površine (obradivo zemljište)
- Posebna područja poljoprivrede (očuvanje kulturnog nasleđa i karaktera predjela)
- Ostale poljoprivredne površine (druge poljoprivredne zemljiše sa izrazenim ograničenjima)
- Lokacija za marikulturu

8. Šumske površine

- Šumske površine
- Park šume

9. Vodne površine

- Površina unutrašnjeg mora
- Površina teritorijalnog mora
- Površina epikontinentalnog pojasa
- Solila i solane
- Zaslanjene vode ušća za rijeke koje se ulivaju u more
- Jezera
- Rijeka

10. Ostale prirodne površine

- Ostale prirodne površine
- Stijenovite obale (grebeni, stijene, garig)
- Plaže

11. Površine tehničke infrastrukture

Elementi transportnog sistema

- Autoput
- Autoput - alternativna trasa
- "Brza saobraćajnica"-planirana
- Magistralni put
- Magistralni put-planirani
- Regionalni put
- Regionalni put-planirani
- Lokalni/opštinski put
- Lokalni/opštinski put-planirani
- Ostali putevi/staze
- Eurovelo 8
- Željeznička pruga
- Željeznička pruga-planirana
- Žičara - planirana
- Koridor za postplanski period
- Denivelisana raskrsnica
- Aerodrom
- Stalni granični pomorski prelaz
- Istočno Jadranski plovni put
- Međunarodna luka
- Marina
- Sidrište
- Kruzer terminal
- Terminal integralnog transporta
- Pristan
- Benzinska pumpa - postojeća
- Autobuska stanica
- Željeznička stanica
- Vjetroelektrane
- Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

12. Površine posebne namjene i specijalni režimi korišćenja

- YU — Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (Deponija Mozura)
- OD — Površine za potrebe odbrane

Lokacije:
II Vrsuta (Bar)
III Strelište Bigovica (Bar)
IV Kasarna "Pero Četković" (Bar)
V Crni Rt (Bar)
VI dio Luke (Bar)
VII Dom vojske (Bar)

- Oštećeni prirodni ili kulturni pejzaž - preoblikovanje PO
- Koncesiona područja
- Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja

3a "Haj-Nehaj" Naljeđbi - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
3b "Veli Zidac " - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
3c "Kruševica" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
3d "Kolari" - TG kamen /Kotor/ koncesiono područje
3e "Todorov krš" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
3f "Mozura - Orinovi" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje
3g "Volujica" - TG kamen /Bar/ koncesiono područje

3h "Bijelo Polje" Crmnica - bentonita /Bar/
3i "Rijeka kuma" Crmnica - bentonita /Bar/
3j "Vukić" - AG (ukrasnog) kamena /Bar/
3k "Brsnjge" - dolomita /Bar/

3l "Crni krš" - pojava vulkanita /Bar/
3m "Velja Gorana" - pojava TG kamena /Bar

A Granica cjelina i podcjelina opštine
- Banska rivijera i područje DUP-a Bara sa proširenjem
- A.1 Čanj - Mišići
- A.2 Sutomore
- A.3 Šušanj
- A.4 Stari bar
- A.5 Pečurice

B Središnje brdsko-planinsko područje opštine
- B.1 Mrkovsko polje - Gornje
- B.2 Šire područje Rumije
- B.3 Gornja Crmnica

C Skadarsko jezero
- C.1 NP Skadarsko jezero
- C.2 Crmnička - Krajinsko zaleđe Skadarskog jezera / zaštitna zona Nacionalnog parka

Generalna urbanistička rešenja u PUP-u - smjernice za urbanističku razradu
Razrada detaljnim urbanističkim planovima, detaljnim urbanističkim rješenjima i urbanističkim projektima (Banska rivijera područje DUP-a Bara, Virpazar - ISO, Virpazar, Ostros, Donji Murići, Gornji Šestani, Sostina)
Razrada detaljnim urbanističkim planovima, detaljnim urbanističkim rješenjima i urbanističkim projektima - naselja u podcjelini C.1 i lokaliteti na Sutomanu
Izdvojene lokacije za turističku izgradnju u cjelini A sa prevrilna urađenja i izgradnja u PUP-u
Građevinski rejoni seoskih naselja (obuhvaćaju građevinsko i negrađevinsko zemljište)

Planirani režimi prema PPPN za Obalno područje

- Obalni odmak, od 100m od obalne linije
- Izgrađena obala odmak - se ne može proširiti
- Mogućа adaptacija odmaka
- Mogućа adaptacija
- Mogućа adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma
- Bez adaptacije
- Linija odmaka 1000m od obalne linije
- Pojas između 100 i 1000m mogućа namjena turizam
- Predložene izmjene - želeni pravci (drugi režim)
- Predložene izmjene - želeni pravci (ekološkim režim)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Postojeće stanje

IZVOD IZ PUP-a OPŠTINE BAR - NAMJENA PROSTORA -

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	1:25000
	Broj lista 02

CRNA GORA
OPŠTINA BAR
K.O.Dobra Voda, K.O. Pečurice

10kV -ukida se

DV 10kV -ukida se

DV 10kV -ukida se

GLAVICA

POD GLAVIC

MARIN PLO

VELIKI PIJESAK

DUBRAVA

PONTA

JADRANSKO MORE

Magistrala Bar - U

Trasa vjetrenik

500

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA
GRANICE ZAHVATA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

1	6595518.81 4655751.42	130	6595091.83 4655131.57
2	6595175.97 4655676.90	131	6595094.24 4655145.55
3	6595224.46 4655598.10	132	6595074.46 4655154.73
4	6595223.40 4655587.52	133	6595074.46 4655154.73
5	6595236.34 4655582.78	134	6595072.35 4655187.24
6	6595274.16 4655572.51	135	6595072.35 4655187.24
7	6595274.16 4655572.51	136	6595069.98 4655193.50
8	6595279.78 4655505.08	137	6595055.75 4655206.06
9	6595289.27 4655495.43	138	6595055.75 4655206.06
10	6595291.15 4655474.41	139	6595052.24 4655225.54
11	6595291.15 4655474.41	140	6595052.24 4655225.54
12	6595335.29 4655454.36	141	6595049.43 4655256.26
13	6595377.73 4655364.53	142	6595028.64 4655261.37
14	6595423.33 4655324.53	143	6595028.64 4655261.37
15	6595423.33 4655324.53	144	6595023.94 4655283.44
16	6595471.82 4655279.19	145	6595002.26 4655372.59
17	6595471.82 4655279.19	146	6594979.90 4655289.54
18	6595480.51 4655250.57	147	6594979.90 4655289.54
19	6595497.22 4655240.06	148	6594975.48 4655296.67
20	6595504.42 4655230.39	149	6594971.44 4655304.80
21	6595537.56 4655205.41	150	6594966.90 4655305.15
22	6595537.56 4655205.41	151	6594966.90 4655305.15
23	6595560.51 4655160.97	152	6594964.49 4655318.13
24	6595626.30 4655137.60	153	6594957.05 4655318.74
25	6595626.30 4655137.60	154	6595053.07 4655319.80
26	6595677.01 4655087.13	155	6595053.07 4655319.80
27	6595694.11 4655028.49	156	6595027.80 4655327.91
28	6595694.11 4655028.49	157	6595027.80 4655327.91
29	6595686.85 4654989.93	158	6595023.62 4655333.58
30	6595687.01 4654980.19	159	6595041.07 4655341.68
31	6595688.15 4654947.85	160	6595041.07 4655341.68
32	6595644.85 4654929.84	161	6595052.78 4655339.71
33	6595644.85 4654929.84	162	6595052.78 4655339.71
34	6595577.91 4654882.83	163	6595066.54 4655378.53
35	6595532.35 4654844.46	164	6595063.73 4655388.24
36	6595532.35 4654844.46	165	6595063.73 4655388.24
37	6595521.65 4654798.48	166	6595074.46 4655404.68
38	6595510.06 4654781.64	167	6595077.89 4655411.55
39	6595510.06 4654781.64	168	6595077.89 4655411.55
40	6595474.78 4654739.27	169	6595077.17 4655429.07
41	6595471.15 4654732.07	170	6595076.99 4655436.43
42	6595445.61 4654708.87	171	6595076.99 4655440.43
43	6595422.20 4654691.66	172	6595080.87 4655448.15
44	6595422.20 4654691.66	173	6595080.87 4655448.15
45	6595405.51 4654685.46	174	6595080.87 4655454.46
46	6595385.16 4654485.87	175	6595084.01 4655463.08
47	6595367.97 4654469.21	176	6595084.01 4655463.08
48	6595367.97 4654469.21	177	6595087.87 4655473.37
49	6595356.26 4654442.36	178	6595089.87 4655475.04
50	6595356.26 4654442.36	179	6595089.87 4655475.04
51	6595342.11 4654419.15	180	6595076.74 4655476.22
52	6595340.76 4654415.16	181	6595076.76 4655484.89
53	6595340.76 4654415.16	182	6595076.76 4655490.51
54	6595375.31 4654407.82	183	6595068.26 4655493.20
55	6595375.31 4654407.82	184	6595068.26 4655493.20
56	6595338.41 4654381.95	185	6595068.75 4655504.28
57	6595319.15 4654366.17	186	6595047.20 4655512.91
58	6595319.15 4654366.17	187	6595047.20 4655512.91
59	6595251.19 4654421.22	188	6595038.92 4655522.17
60	6595250.26 4654418.24	189	6595039.92 4655525.67
61	6595250.26 4654418.24	190	6595039.92 4655525.67
62	6595224.21 4654437.68	191	6595033.93 4655533.28
63	6595224.21 4654437.68	192	6595025.57 4655536.77
64	6595219.60 4654440.36	193	6595025.57 4655536.77
65	6595205.35 4654443.53	194	6595019.91 4655545.54
66	6595205.35 4654443.53	195	6595019.91 4655545.54
67	6595178.39 4654467.96	196	6595009.26 4655558.26
68	6595166.14 4654474.80	197	6595010.54 4655557.82
69	6595166.14 4654474.80	198	6595010.54 4655557.82
70	6595139.59 4654488.59	199	6595007.54 4655571.37
71	6595123.46 4654507.29	200	6595007.54 4655581.37
72	6595119.31 4654518.39	201	6595007.54 4655581.37
73	6595119.31 4654518.39	202	6595007.54 4655588.26
74	6595099.99 4654530.20	203	6595021.26 4655595.16
75	6595082.84 4654535.64	204	6595021.26 4655595.16
76	6595075.71 4654539.56	205	6595034.26 4655600.56
77	6595075.71 4654539.56	206	6595034.26 4655600.56
78	6595051.73 4655522.39	207	6595051.71 4655609.38
79	6595042.22 4655558.77	208	6595047.68 4655610.00
80	6595042.22 4655558.77	209	6595047.68 4655610.00
81	6595014.66 4655574.32	210	6595049.68 4655612.69
82	6595008.78 4654577.86	211	6595049.48 4655614.37
83	6594987.55 4654584.12	212	6595051.28 4655617.06
84	6594986.32 4654586.14	213	6595051.28 4655617.06
85	6594968.85 4654611.71	214	6595053.87 4655620.93
86	6594939.75 4654616.77	215	6595060.46 4655623.76
87	6594939.81 4654618.98	216	6595060.46 4655623.76
88	6594930.81 4654622.44	217	6595066.29 4655623.48
89	6594930.81 4654622.44	218	6595066.29 4655623.48
90	6594918.80 4654627.80	219	6595077.53 4655626.07
91	6594916.16 4654629.56	220	6595074.66 4655626.14
92	6594916.16 4654629.56	221	6595074.66 4655626.14
93	6594905.51 4654638.84	222	6595074.66 4655637.51
94	6594882.32 4654646.51	223	6595079.74 4655638.06
95	6594864.74 4654652.33	224	6595079.74 4655638.06
96	6594864.74 4654652.33	225	6595085.44 4655642.07
97	6594856.82 4654674.30	226	6595085.44 4655643.07
98	6594856.82 4654674.30	227	6595085.44 4655643.07
99	6595003.51 4654668.18	228	6595090.35 4655645.44
100	6595002.51 4654664.38	229	6595090.35 4655645.44
101	6595002.51 4654664.38	230	6595097.17 4655647.24
102	6595071.85 4654779.63	231	6595097.64 4655648.40
103	6595071.85 4654779.63	232	6595097.64 4655648.40
104	6595032.72 4654822.17	233	6595101.47 4655648.12
105	6595034.09 4654808.25	234	6595103.47 4655652.54
106	6595031.38 4654817.57	235	6595103.47 4655652.54
107	6594988.81 4654841.58	236	6595106.93 4655661.22
108	6594988.81 4654841.58	237	6595106.81 4655670.50
109	6594984.84 4654853.36	238	6595106.46 4655677.26
110	6594985.15 4654862.23	239	6595104.37 4655688.45
111	6594982.86 4654888.30	240	6595104.37 4655688.45
112	6594982.86 4654888.30	241	6595098.46 4655708.35
113	6595000.36 4654908.64	242	6595108.21 4655712.54
114	6595022.56 4654947.40	243	6595108.21 4655712.54
115	6595022.56 4654947.40	244	6595099.08 4655721.79
116	6595027.54 4654956.98	245	6595099.13 4655725.16
117	6595027.54 4654956.98	246	6595099.13 4655725.16
118	6595024.14 4654969.28	247	6595099.39 4655729.10
119	6595005.13 4654989.99	248	6595091.73 4655734.96
120	6595005.13 4654989.99	249	6595091.73 4655734.96
121	6595062.82 4655003.85	250	6595091.37 4655744.89
122	6595062.82 4655003.85	251	6595091.37 4655744.89
123	6595057.54 4655023.37	252	6595097.66 4655748.50
124	6595064.15 4655031.48	253	6595101.60 4655745.79
125	6595064.15 4655031.48	254	6595101.60 4655745.79
126	6595090.01 4655053.59	255	6595119.48 4655745.58
127	6595089.88 4655080.76	256	6595126.42 4655747.78
128	6595100.46 4655099.99	257	6595138.29 4655749.34
129	6595095.52 4655115.45		

LEGENDA

- granica zahvata DUP-a
- 1, 8, 13 karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
- turističko stanovanje
- sakralni objekat
- komunalna infrastruktura
- uređeno zelenilo
- vodotoci
- dalekovod 10 kV ukida se planom

dalekovod do 10 kv ukida se planom

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

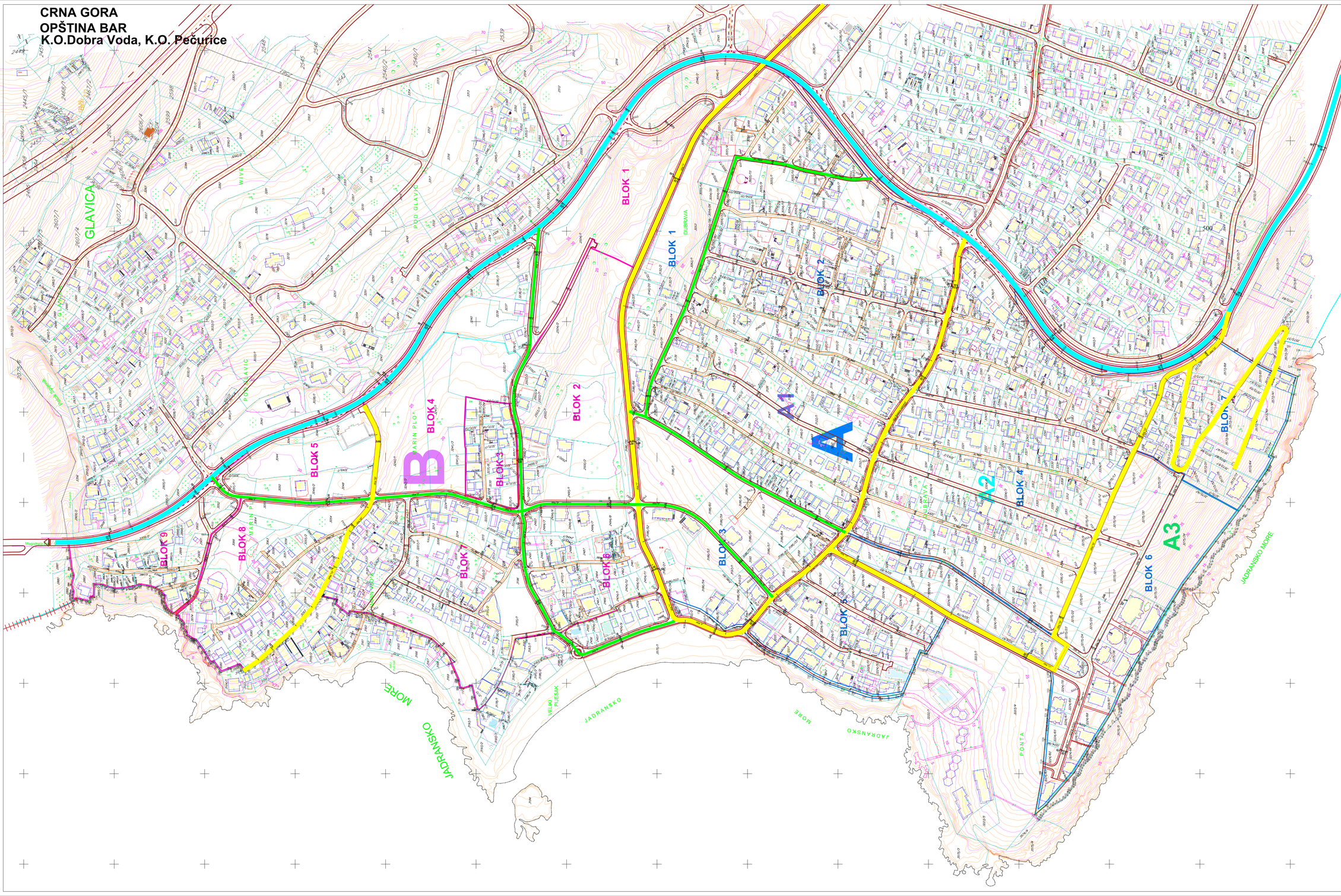
Postojeće stanje

IZVOD IZ DUP-A "VELIKI PIJESAK"

- NAMJENA POVRŠINA -

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	**Razmjera**
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista 04

CRNA GORA
OPŠTINA BAR
K.O.Dobra Voda, K.O. Pečurice



KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA
GRANICE ZAHVATA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

1	6596155.81	4605731.42	130	6596091.83	4605131.57
2	6595170.57	4605876.90	131	6596084.24	4605145.55
3	6595170.57	4605876.90	132	6596079.46	4605154.16
4	6595223.43	4605937.32	133	6596079.46	4605154.16
5	6595236.34	4605982.78	134	6596072.25	4605167.24
6	6595274.14	4606040.83	135	6596068.69	4605174.08
7	6595274.14	4606040.83	136	6596068.69	4605174.08
8	6595278.78	4605935.08	137	6596065.75	4605206.06
9	6595278.78	4605935.08	138	6596065.75	4605206.06
10	6595281.51	4605908.24	139	6596063.64	4605220.24
11	6595281.51	4605908.24	140	6596063.64	4605220.24
12	6595287.21	4605458.43	141	6596062.44	4605228.50
13	6595287.21	4605458.43	142	6596062.44	4605228.50
14	6595377.57	4605364.53	143	6596028.84	4605261.57
15	6595377.57	4605364.53	144	6596028.84	4605261.57
16	6595433.39	4605263.44	145	6596002.26	4605272.59
17	6595433.39	4605263.44	146	6596002.26	4605272.59
18	6595471.82	4605279.19	147	6594996.97	4605282.09
19	6595471.82	4605279.19	148	6594996.97	4605282.09
20	6595497.21	4605240.06	149	6594979.49	4605296.87
21	6595497.21	4605240.06	150	6594979.49	4605296.87
22	6595535.57	4605221.52	151	6594969.60	4605305.09
23	6595555.64	4605184.46	152	6594969.60	4605305.09
24	6595555.64	4605184.46	153	6594969.65	4605313.99
25	6595626.35	4605137.90	154	6594969.65	4605313.99
26	6595626.35	4605137.90	155	6594969.13	4605318.13
27	6595677.01	4605042.33	156	6594969.13	4605318.13
28	6595677.01	4605042.33	157	6594969.07	4605318.90
29	6595684.11	4605028.49	158	6595021.85	4605327.91
30	6595684.11	4605028.49	159	6595021.85	4605327.91
31	6595687.05	4604980.19	160	6595023.52	4605332.55
32	6595687.05	4604980.19	161	6595024.07	4605341.88
33	6595644.91	4604884.22	162	6595024.07	4605341.88
34	6595644.91	4604884.22	163	6595056.54	4605399.61
35	6595577.77	4604867.93	164	6595056.54	4605399.61
36	6595552.52	4604844.46	165	6595063.73	4605388.24
37	6595552.52	4604844.46	166	6595063.73	4605388.24
38	6595521.49	4604798.68	167	6595071.49	4605404.68
39	6595521.49	4604798.68	168	6595071.49	4605404.68
40	6595516.00	4604781.64	169	6595072.89	4605411.55
41	6595516.00	4604781.64	170	6595072.89	4605411.55
42	6595483.68	4604724.07	171	6595078.42	4605424.67
43	6595471.15	4604732.57	172	6595078.42	4605424.67
44	6595471.15	4604732.57	173	6595078.89	4605436.43
45	6595422.05	4604691.66	174	6595078.89	4605436.43
46	6595422.05	4604691.66	175	6595078.89	4605436.43
47	6595385.95	4604665.87	176	6595084.51	4605443.08
48	6595385.95	4604665.87	177	6595084.51	4605443.08
49	6595367.51	4604629.37	178	6595084.51	4605443.08
50	6595358.95	4604442.36	179	6595086.67	4605473.04
51	6595358.95	4604442.36	180	6595086.67	4605473.04
52	6595343.91	4604442.47	181	6595086.67	4605473.04
53	6595360.95	4604415.16	182	6595076.76	4605464.89
54	6595360.95	4604415.16	183	6595076.76	4605464.89
55	6595373.19	4604407.82	184	6595076.76	4605464.89
56	6595349.98	4604413.97	185	6595084.29	4605469.05
57	6595319.57	4604396.17	186	6595084.29	4605469.05
58	6595319.57	4604396.17	187	6595084.29	4605469.05
59	6595321.10	4604421.72	188	6595084.29	4605469.05
60	6595292.20	4604418.04	189	6595092.92	4605525.87
61	6595292.20	4604418.04	190	6595092.92	4605525.87
62	6595234.24	4604433.21	191	6595092.92	4605525.87
63	6595217.31	4604437.88	192	6595093.57	4605536.77
64	6595217.31	4604437.88	193	6595093.57	4605536.77
65	6595198.14	4604442.47	194	6595093.57	4605536.77
66	6595198.14	4604442.47	195	6595074.14	4605552.51
67	6595198.14	4604442.47	196	6595074.14	4605552.51
68	6595198.14	4604474.95	197	6595074.84	4605553.82
69	6595198.14	4604474.95	198	6595074.84	4605553.82
70	6595159.10	4604481.75	199	6595074.84	4605553.82
71	6595123.46	4604507.29	200	6595012.04	4605581.97
72	6595123.46	4604507.29	201	6595012.04	4605581.97
73	6595109.01	4604518.38	202	6595012.04	4605581.97
74	6595090.36	4604530.20	203	6595021.26	4605593.76
75	6595090.36	4604530.20	204	6595021.26	4605593.76
76	6595071.11	4604541.46	205	6595021.26	4605593.76
77	6595071.11	4604541.46	206	6595046.49	4605604.97
78	6595051.13	4604553.39	207	6595046.49	4605604.97
79	6595042.22	4604558.77	208	6595047.88	4605610.00
80	6595042.22	4604558.77	209	6595047.88	4605610.00
81	6595014.83	4604574.33	210	6595047.88	4605610.00
82	6595008.78	4604577.86	211	6595049.48	4605614.37
83	6594998.53	4604583.74	212	6595049.48	4605614.37
84	6594998.53	4604583.74	213	6595049.48	4605614.37
85	6594948.68	4604609.13	214	6595056.37	4605625.55
86	6594948.68	4604609.13	215	6595056.37	4605625.55
87	6594936.01	4604616.24	216	6595056.37	4605625.55
88	6594936.01	4604616.24	217	6595066.59	4605632.44
89	6594921.57	4604626.44	218	6595066.59	4605632.44
90	6594919.91	4604627.80	219	6595071.53	4605639.07
91	6594919.91	4604627.80	220	6595071.53	4605639.07
92	6594908.97	4604634.36	221	6595071.53	4605639.07
93	6594901.11	4604638.84	222	6595078.39	4605637.01
94	6594901.11	4604638.84	223	6595078.39	4605637.01
95	6594854.14	4604671.61	224	6595083.40	4605646.08
96	6594854.14	4604682.50	225	6595083.40	4605646.08
97	6594854.14	4604682.50	226	6595083.40	4605646.08
98	6594822.01	4604684.38	227	6595083.40	4605646.08
99	6594822.01	4604684.38	228	6595083.40	4605646.08
100	6594811.53	4604685.03	229	6595083.40	4605646.08
101	6594811.53	4604685.03	230	6595097.17	4605646.24
102	6594811.53	4604685.03	231	6595097.17	4605646.24
103	6594811.53	4604685.03	232	6595097.17	4605646.24
104	6594811.53	4604685.03	233	6595097.17	4605646.24
105	6594811.53	4604685.03	234	6595097.17	4605646.24
106	6594811.53	4604685.03	235	6595097.17	4605646.24
107	6594811.53	4604685.03	236	6595106.83	4605661.22
108	6594811.53	4604685.03	237	6595106.83	4605661.22
109	6594811.53	4604685.03	238	6595106.83	4605661.22
110	6594811.53	4604685.03	239	6595106.57	4605669.45
111	6594811.53	4604685.03	240	6595106.57	4605669.45
112	6594811.53	4604685.03	241	6595106.36	4605708.35
113	6594811.53	4604685.03	242	6595106.36	4605708.35
114	6594811.53	4604685.03	243	6595107.40	4605721.78
115	6594811.53	4604685.03	244	6595095.08	4605721.78
116	6594811.53	4604685.03	245	6595095.08	4605721.78
117	6595535.55	4604979.59	246	6595089.71	4605726.00
118	6595541.11	4604984.89	247	6595090.29	4605729.13
119	6595605.12	4604998.86	248	6595090.73	4605734.95
120	6595622.71	4605041.89	249	6595090.73	4605734.95
121	6595622.53	4605053.85	250	6595090.37	4605744.69
122	6595622.53	4605011.73	251	6595094.18	4605746.45
123	6595622.53	4605011.73	252	6595094.18	4605746.45
124	6595564.19	4605031.48	253	6595101.40	4605745.79
125	6595672.71	4605041.89	254	6595109.01	4605748.09
126	6595672.71	4605041.89	255	6595109.01	4605748.09
127	6595598.91	4605060.78	256	6595138.39	4605747.14
128	6595610.46	4605099.99	257	6595138.39	4605749.34
129	6595606.90	4605115.45			

primarna saobracajnica
sabirne ulice iz GUR-a
vazrnje sabirna ulice
regulaciona linija
povrsina koridora za ulice
ivica kolovoza - I faza-sabirne ulice
ivica kolovoza - I faza-pristupne ulice

LEGENDA

	granica zahvata DUP-a
1, 8, 13	karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
	granica morskog dobra
A, B	oznaka zone
A1, B2	oznaka podzone
	granica zone A
	granica zone B
	granica podzone A1
	granida podzone A2
	granica podzone A3
	granica podzone B1
	granica podzone B2

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje
PODJELA PROSTORA DUP-A
- ZONIRANJE -

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obradivač	**Razmjera**
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista 05

CRNA GORA
OPŠTINA BAR
K.O.Dobra Voda, K.O. Pečurice

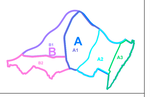
KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH TAČAKA
GRANICE ZAHVATA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

1	6599155.81 4605731.42	130	6599091.83 4605131.57
2	6599170.97 4605676.90	131	6599084.24 4605145.55
3	6599197.61 4605597.30	132	6599078.46 4605154.15
4	6599220.11 4605587.53	133	6599076.46 4605164.15
5	6599236.34 4605582.78	134	6599072.25 4605167.24
6	6599254.24 4605553.17	135	6599069.24 4605181.50
7	6599274.19 4605520.02	136	6599069.89 4605186.16
8	6599282.13 4605507.82	137	6599069.89 4605192.16
9	6599290.57 4605492.41	138	6599069.57 4605210.21
10	6599291.11 4605474.41	139	6599070.24 4605229.54
11	6599291.11 4605454.41	140	6599070.24 4605238.26
12	6599328.83 4605404.36	141	6599074.69 4605258.26
13	6599377.93 4605364.33	142	6599078.64 4605281.57
14	6599413.33 4605334.83	143	6599080.64 4605293.57
15	6599433.94 4605324.53	144	6599083.94 4605303.64
16	6599471.62 4605279.19	145	6599092.26 4605272.59
17	6599480.52 4605262.07	146	6599092.26 4605254.53
18	6599490.17 4605250.07	147	6599078.39 4605239.90
19	6599512.17 4605239.07	148	6599078.39 4605239.90
20	6599534.44 4605239.02	149	6599078.39 4605239.90
21	6599537.17 4605205.41	150	6599068.90 4605305.15
22	6599537.17 4605185.41	151	6599068.90 4605312.15
23	6599538.07 4605165.41	152	6599068.90 4605318.13
24	6599538.31 4605137.60	153	6599067.05 4605318.74
25	6599538.31 4605117.60	154	6599067.05 4605318.74
26	6599537.71 4605097.59	155	6599063.97 4605318.99
27	6599564.11 4605028.49	156	6599021.80 4605327.81
28	6599563.71 4605004.33	157	6599021.80 4605334.33
29	6599588.57 4604969.93	158	6599033.52 4605333.58
30	6599588.57 4604949.93	159	6599033.52 4605333.58
31	6599588.57 4604929.93	160	6599033.52 4605347.89
32	6599644.91 4605400.84	161	6599052.79 4605359.71
33	6599677.91 4605400.84	162	6599052.79 4605367.71
34	6599677.91 4605407.83	163	6599052.79 4605367.83
35	6599552.56 4605464.46	164	6599069.73 4605388.24
36	6599552.56 4605464.46	165	6599069.73 4605388.24
37	6599521.10 4605466.68	166	6599070.49 4605404.68
38	6599510.00 4604781.64	167	6599072.89 4605411.55
39	6599520.72 4604758.75	168	6599072.89 4605411.55
40	6599493.01 4604736.28	169	6599077.12 4605424.31
41	6599493.01 4604736.28	170	6599077.12 4605424.43
42	6599449.11 4604738.87	171	6599079.46 4605440.68
43	6599422.03 4604891.86	172	6599080.87 4605448.15
44	6599422.03 4604891.86	173	6599080.87 4605448.15
45	6599348.02 4604838.96	174	6599082.03 4605454.46
46	6599385.39 4604485.87	175	6599084.01 4605463.08
47	6599385.39 4604485.87	176	6599084.01 4605463.08
48	6599367.51 4604458.51	177	6599086.67 4605470.37
49	6599356.95 4604442.36	178	6599086.67 4605475.04
50	6599352.40 4604434.64	179	6599086.67 4605475.04
51	6599344.71 4604419.11	180	6599089.91 4605479.58
52	6599344.71 4604419.11	181	6599089.91 4605479.58
53	6599339.78 4604411.10	182	6599089.90 4605483.20
54	6599375.11 4604407.82	183	6599089.90 4605483.20
55	6599375.11 4604407.82	184	6599089.90 4605483.20
56	6599339.78 4604381.55	185	6599089.92 4605488.26
57	6599319.67 4604396.17	186	6599047.20 4605512.91
58	6599319.67 4604396.17	187	6599047.20 4605512.91
59	6599291.11 4604421.72	188	6599047.20 4605512.91
60	6599290.29 4604418.04	189	6599039.92 4605525.67
61	6599284.21 4604425.29	190	6599039.92 4605525.67
62	6599224.25 4604433.22	191	6599039.90 4605533.19
63	6599224.25 4604433.22	192	6599039.90 4605533.19
64	6599213.90 4604442.36	193	6599039.90 4605533.19
65	6599205.55 4604445.93	194	6599018.91 4605545.94
66	6599178.33 4604447.80	195	6599018.91 4605545.94
67	6599178.33 4604447.80	196	6599018.91 4605558.26
68	6599168.94 4604474.95	197	6599015.84 4605557.82
69	6599168.94 4604474.95	198	6599015.84 4605557.82
70	6599139.90 4604485.53	199	6599015.84 4605557.82
71	6599123.46 4604507.29	200	6599012.04 4605569.87
72	6599115.84 4604513.19	201	6599012.04 4605569.87
73	6599109.01 4604516.39	202	6599023.46 4605590.21
74	6599109.01 4604516.39	203	6599023.46 4605590.21
75	6599082.94 4604520.94	204	6599027.79 4605598.96
76	6599075.11 4604539.56	205	6599034.29 4605600.58
77	6599075.11 4604539.56	206	6599034.29 4605600.58
78	6599044.11 4604553.77	207	6599044.11 4605608.93
79	6599042.23 4604558.77	208	6599047.68 4605610.20
80	6599042.23 4604558.77	209	6599047.68 4605610.20
81	6599014.63 4604574.33	210	6599047.68 4605610.20
82	6599008.78 4604577.56	211	6599046.48 4605614.37
83	6599007.52 4604584.12	212	6599053.23 4605622.91
84	6599983.93 4605496.14	213	6599052.89 4605619.93
85	6599983.93 4605496.14	214	6599052.89 4605619.93
86	6599983.93 4605496.14	215	6599052.89 4605619.93
87	6599936.45 4605416.88	216	6599064.30 4605623.38
88	6599936.45 4605416.88	217	6599064.30 4605623.38
89	6599931.33 4605422.29	218	6599064.30 4605623.38
90	6599918.99 4605427.80	219	6599077.53 4605628.07
91	6599918.99 4605427.80	220	6599077.53 4605628.07
92	6599918.99 4605427.80	221	6599078.96 4605628.94
93	6599901.11 4605438.94	222	6599078.96 4605637.01
94	6599901.11 4605438.94	223	6599078.96 4605637.01
95	6599884.11 4605470.11	224	6599091.33 4605642.96
96	6599884.11 4605470.11	225	6599091.33 4605642.96
97	6599884.11 4605470.11	226	6599091.44 4605643.27
98	6599870.47 4605466.18	227	6599099.00 4605644.57
99	6599870.47 4605466.18	228	6599099.00 4605644.57
100	6599851.63 4605466.18	229	6599099.00 4605644.57
101	6599060.66 4604757.71	230	6599097.17 4605646.34
102	6599060.66 4604757.71	231	6599097.17 4605646.34
103	6599052.16 4604802.13	232	6599096.95 4605667.73
104	6599052.12 4604802.13	233	6599101.67 4605668.32
105	6599034.04 4604802.13	234	6599101.67 4605668.32
106	6599011.91 4604817.92	235	6599109.58 4605668.33
107	6599011.91 4604817.92	236	6599109.58 4605668.33
108	6599008.94 4604844.57	237	6599109.58 4605670.32
109	6599004.64 4604853.38	238	6599109.69 4605677.26
110	6599004.64 4604853.38	239	6599109.69 4605677.26
111	6599003.88 4604868.87	240	6599109.69 4605677.26
112	6599002.96 4604886.50	241	6599109.36 4605708.39
113	6599002.96 4604886.50	242	6599109.36 4605708.39
114	6599000.56 4604926.63	243	6599109.63 4605721.21
115	6599022.98 4604947.40	244	6599099.08 4605721.76
116	6599022.98 4604947.40	245	6599099.08 4605721.76
117	6599026.15 4604975.39	246	6599099.71 4605726.00
118	6599026.15 4604975.39	247	6599099.71 4605726.00
119	6599005.15 4604998.99	248	6599099.73 4605734.36
120	6599005.66 4604999.99	249	6599099.17 4605740.77
121	6599005.66 4604999.99	250	6599099.17 4605740.77
122	6599002.53 4605011.75	251	6599098.16 4605746.49
123	6599007.41 4605025.37	252	6599097.68 4605746.50
124	6599012.31 4605040.99	253	6599097.68 4605746.50
125	6599009.11 4605048.29	254	6599109.61 4605748.29
126	6599099.01 4605053.00	255	6599119.18 4605745.58
127	6599099.08 4605099.79	256	6599119.18 4605747.10
128	6599105.46 4605099.99	257	6599138.29 4605749.34
129	6599099.83 4605119.45		

MN površine za mješovite namjene
PUJ površine za uređeno zelenilo
VO površine za sakralni objekat
VPŠ površine regulisanog potoka
granica urbanističke parcele
primarna saobracajnica
sabirne ulice iz GUR-a
vaznije sabirna ulice
regulaciona linija
povrsina koridora za ulice
ivica kolovoza - I faza-sabirne ulice
ivica kolovoza - I faza-pristupne ulice

LEGENDA

granica zahvata DUP-a
granica morskog dobra
1, 8, 13 karakteristične tačke granice zahvata DUP-a
A, B oznaka zone
A1, B2 oznaka podzone
granica zona A
granica zpne B
granica podzone A1
granica podzone A2
granica podzone A3
granica podzone B1
granica podzone B2



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK"

Planirano stanje
NAMJENA POVRŠINA

Investitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
Obrađivač	**Razmjera**
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000
	Broj lista 06