

**PROGRAM
ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE O NACRTU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "VELIKI PIJESAK", OPŠTINA BAR I NACRTU IZVJEŠTAJA O
STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

Javna rasprava o Nacrtu Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", Opština Bar i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, održaće se u organizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma.

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

Datum održavanja javne rasprave odrediće se nakon utvrđivanja Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", Opština Bar od strane Vlade Crne Gore.

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

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



Vlada Crne Gore

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

DETALJNI URBANISTIČKI PLANI „VELIKI PIJESAK” OPŠTINA BAR

NACRT PLANA



Podgorica, jul 2020. godine

NARUČILAC

VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

**DETALJNI URBANISTIČKI PLANI „VELIKI PIJESAK”
OPŠTINA BAR**

NACRT PLANA

Podgorica, jul 2020. godine

NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
OBRAĐIVAČ	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PLAN	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „VELIKI PIJESAK” OPŠTINA BAR
FAZA	<u>KONCEPT PLANA</u>
<u>RADNI TIM</u>	
UKOVODILAC 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, jul 2020. godine

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

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

Krečnjačke, deluvijalne i proluvijalne breče nalaze se na padinama, ispod karbonatnih stijena, duž podnožja Sozine i Rumije – Lisinja. Obično su odložene preko fliševa ili porfirita, po kojima su često, transportovane u niže predjele. Na području Dobre vode, breče nastale iz trijasnih stijena Lisinja, nalaze se u kontaktu sa gornje krednim karbonatnim stijenama u produžetku grebena Volujice.

Transportovane preko eocenskog fliša u niže predjele, po sastavu su pretežno karbonatne breče vezane takođe karbonatnim i mjestimično glinenim vezivom, zbog čega se, pored breča pojavljuju i breče sa drobinom. Po krupnoći zrna su vrlo heterogene, od blokova do sitne drobine.

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

3.1.3. Seizmičnost područja

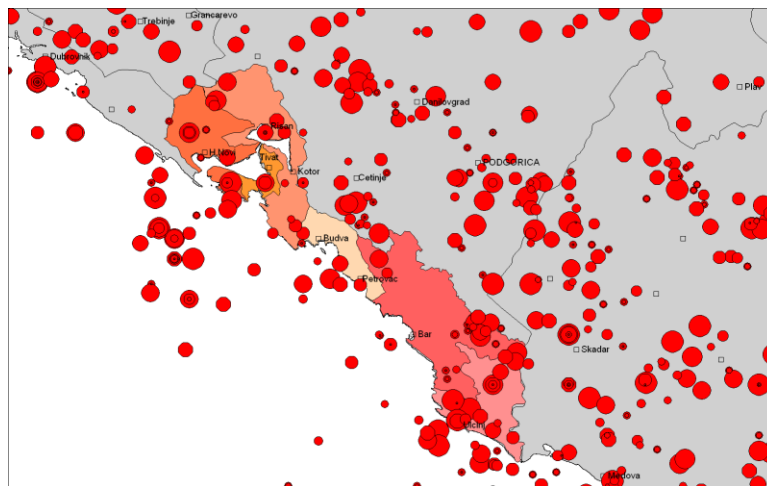
Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljeni su podaci i smjernice od strane Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore.

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 područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva –Cukali. Zona Budva-Cukali navučena je preko Paraautohtona duž reversne dislokacije, dok je tektonska jedinica Visoki krš navučena preko tektonske jedinice zona Budva-Cukali.

Trasa ovog navlačenja ima dinarski pravac pružanja, sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Na Slici 1 prikazan je položaj tektonskih jedinica i glavni- regionalni rasjedi mapirani na ovom području.

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



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 °C, a manja od 18 °C. Prosječna temperature najtoplijeg mjeseca je veća od 22 °C.

Vjetar

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

Na osnovu obrade podataka o brzini i pravcu vjetra za period 1981-2010 godine sa meterološke stanice u Baru, dobijena je klimatološka ruža vjetrova. Na osnovu ove ruže vjetrova može se zaključiti 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 °C i najvišom u julu od 24.5 °C odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16.1 °C.

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 13 °C u januaru do 29.1 °C u julu i avgustu.

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 37.7 °C je izmjerena 26 jula 1987 godine.

Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 5 °C u januaru i februaru do 19.7 °C u avgustu.

Apsolutno minimalna temperatura od -7.2 °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 namijenjeno

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 platenicima, 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, Đeđinovići, 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 (obrađivo i neobrađivo), 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 čini poljoprivredno zemljište, dok na ostale namene otpada manje od petine kopnene teritorije. Zemljište namijenjeno 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 namijenjeno proizvodnim djelatnostima obuhvaćeno je postojećim i planiranim naseljima.

3) Građevinsko zemljište Ukupna površina postojećeg građevinskog zemljišta (širih građevinskih reiona 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 računata 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 računata 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.

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 rejonata ostati znatne poljoprivredne površine okućnica i terena sa dvostrukom namjenom (konjički kompleks za jahanje, ispašu i proizvodnju sijena, dijelovi sportsko-rekreativnih parkova za proizvodnju sijena i dr.). Zemljište za izgradnju planiranih sadržaja u tom smislu predstavlja samo dio šireg građevinskog rejonata 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 (podcjelina 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 (podcjelina Čanj, Sutomore, Bar i Stari Bar) i od sjevernog početka uvala 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 izljetnički 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 infrastrukturnih 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 ucrta 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 između 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 implemetaciju 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 implemetaciju u PPPN NPSJ: izgradnju etno sela ili eco lodge; uređenje kampova u Nacionalnom parku; uređenje ulaza u Nacionalni park; uređenje vidikovaca u Nacionalnom parku; izgradnju/uređenje 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 planirana 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 podnosioca primjedbi dobijeni tokom javne rasprave, 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 (israživački 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 stanovanje, 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 zaštićenoj okolini dobra obezbjeđiću 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 i uređenjem prostora na osnovu Urbanističkog projekta. Oko crkava Sv. Roka i Sv. Tekle, Sutomore i crkve Sv. Ilije, Velje Selo uređiću se prostor. Na crkvi Sv. Petke, Šušanj izvršiću 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 izvršiću se rekonstrukcija i sanacija nestručnih intervencija ranije obnove. Memorijalni objekti Na spomeniku palim Crnogorcima u borbi protiv Turaka, Stari Bar, izvršiću 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, izvršiću 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 specifične 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 fizičkim 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 ambijentalnim 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 energetske i ekološke 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 energetske 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 energetske 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 prostora; 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, ustanove 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 infrastrukture, 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 bitnu 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 kontaktnoj zoni. Planiranu zonu industrije locirati uz glavne saobraćajnice, pojedine komplekse ove namjene locirati tako da se omogućiti 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 PPPPN 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. Dije se na: 1. Građevinska područja naselja 1.1. urbana 1.2. ruralna 2. Izdvojeni dijelovi 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 opremiti 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 dokumentacije 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 obezbijediti 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 ukoliko 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 stvorice 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 obezbijedenje 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 uvođenja kišne kanalizacije u postojeće kolektore otpadnih voda, prioritarna 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 dopiju 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 postojećih 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 septičkih jama. Za svaki od nezavisnih kanalizacionih sistema, na kraju kolektorskog sistema u I fazi razvoja kanalizacije predviđa 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 sadašnje konfiguracije, sa sljedećim magistralnim pravcima: (a) duž 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 prihvatanje 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 septičke jame, koje se prazne i održavaju po principu obaveznosti, na nivou komunalnih službi. 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 uređenju 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 vododrživih 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 realizovati 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 Zgradje za područje Sutomore – Mišići – Čanj. Ovom postrojenju bi se moglo priključiti i područje Buljarice u koju svrhu bi se probio tunel između Čanja i Buljarice. Prva koncepcija ima svoje prednosti (ne postoje dugi potisni cjevovodi, sa svim implikacijama 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 turističke sezone). Za lokaciju PPOV u Baru određena je lokacija sa spoljne strane rta Volujica. Postrojenje bi se realizovalo u zadnjoj III fazi rekonstrukcije kanalizacionog sistema na području Bara. Do tada bi se koristio podmorski ispust, koji bi bio rekonstruisan, a kao međufaza 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 opterećenje otpadnih voda od oko 23.300 m³/dan. PPOV treba planirati u dvije faze, kako bi se učinilo ekonomičnijim 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, ekološki 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 turistički 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 sažete dispozicije PPOV, sa upotrebom separatora i biorotora, što 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 Zgrada, 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 teškim uslovima, kroz uzan priobalni koridor koji je već veoma zaposjednut linijskim infrastrukturnim sistemima. Realizacija PPOV na način kako je to predloženo (gabaritski sažeto postrojenje, smješteno u stijenskom 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 kanaliziranja 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 priložima 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, pansioni, 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 zahtijevaju 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 regulacije, 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 regulacije.

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 građevinske 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 etaža 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 prilogima 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 dotrajavao, 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 objekata 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 međusobna 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 DUP-om „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. Stepenn 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 prioriternih 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 m ²
• Ukupna površina prizemlja.....	7.498,64 m ²
• Ukupna bruto građevinska površina	28.401,79 m ²
• BGP objekata turizma (hotel)	840,00 m ²
• Prosječna veličina stambene jedinice.....	160 m ²
• 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.

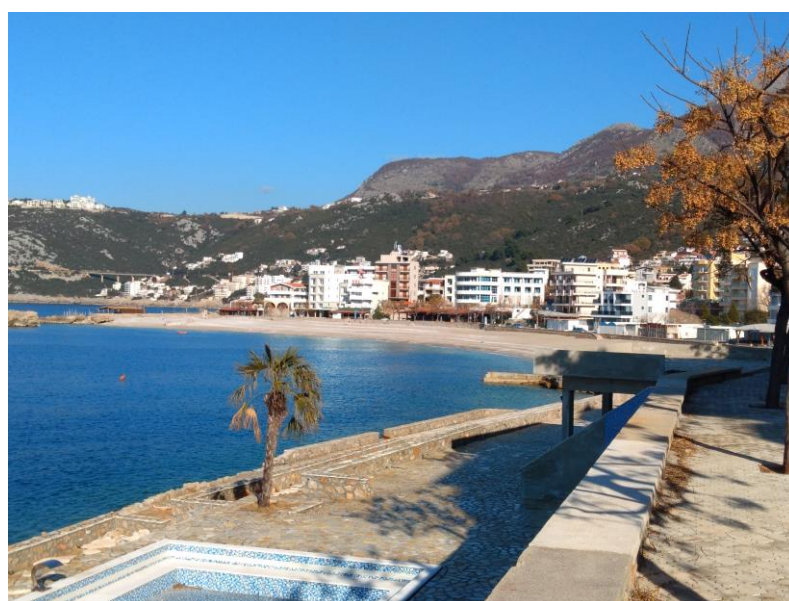


Fotografija 1 i 2. Neujednačena spratnost objekata



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.



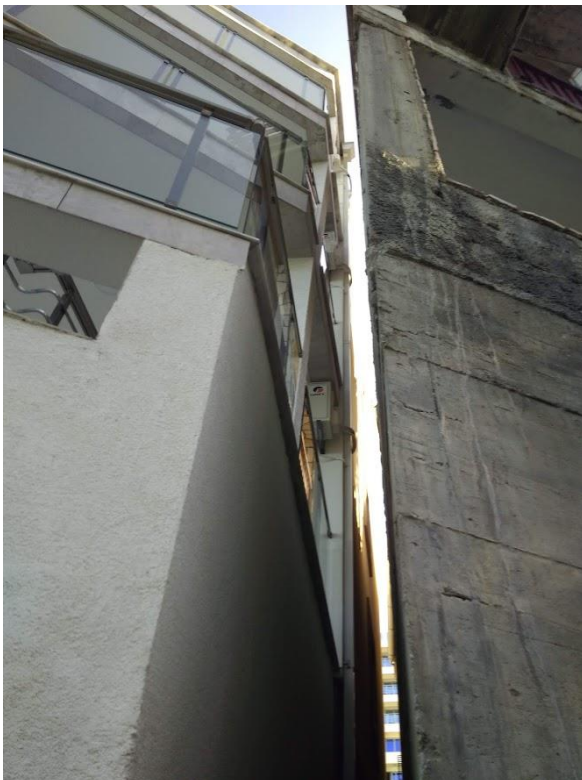
Fotografija 6, 7 i 8. Neujednačena spratnost objekata

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.

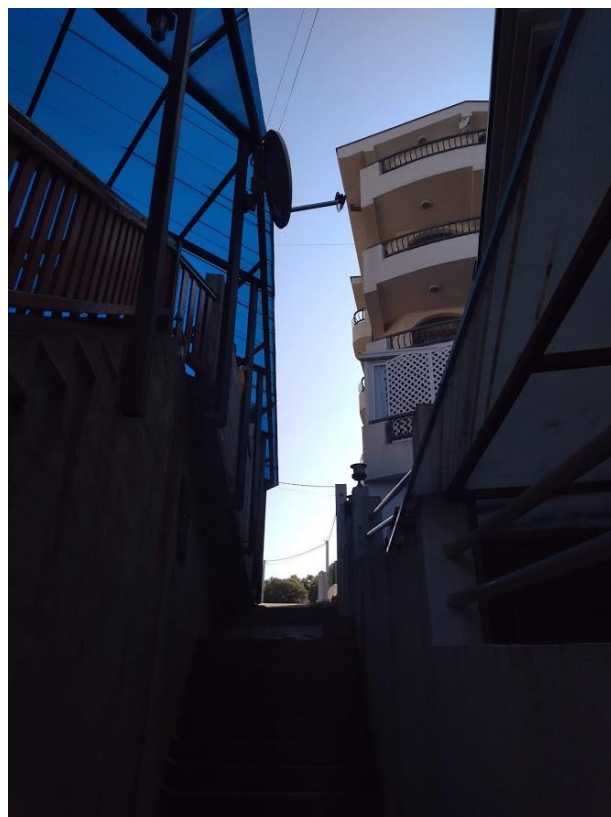
Objekti su uglavnom građeni u stilu koji nije primjeren ovom području, na nepropisnoj međusobnoj udaljenosti, bez propisnih kolskih i pješačkih pristupa.



Fotografija 9 i 10. Neprimjeren stil gradnje primorskom podneblju

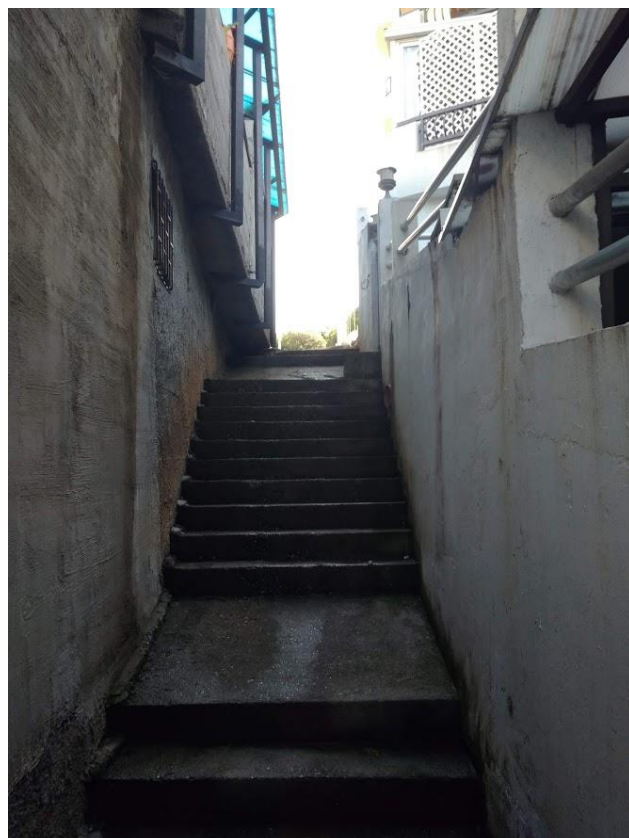


Fotografija 11 i 12. Npropisna udaljenost između objekata



Fotografija 13 i 14. Neadekvatni prilazi objektima

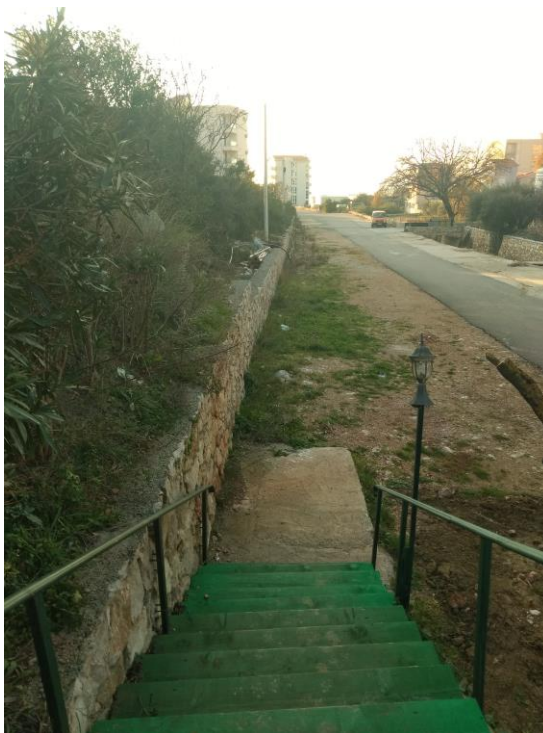
Snabdijevanje stanovništva vodom, električnom energijom kao i funkcionisanje kanalizacije nije na zadovoljavajućem nivou.



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.

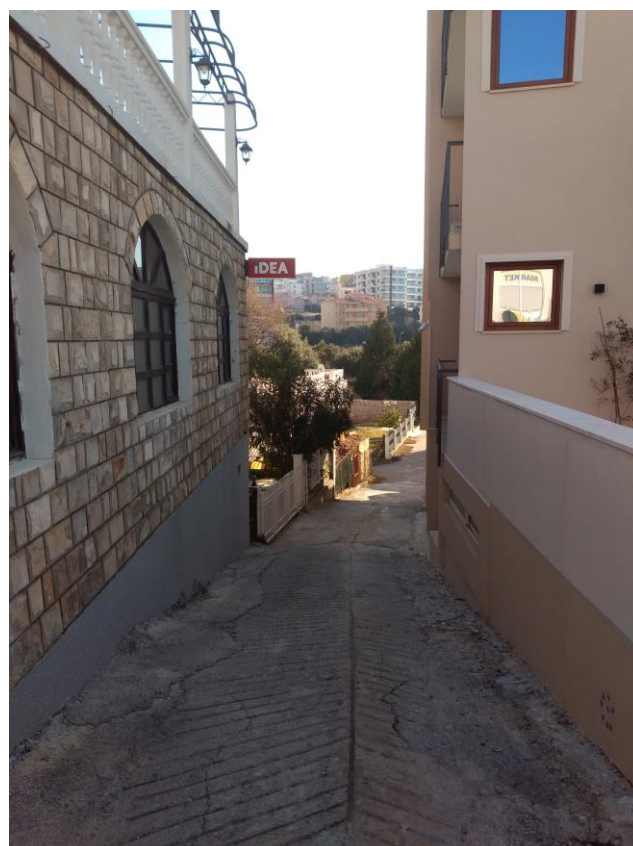
Na terenu su vidljive intervencije krčenja postojećeg zelenila sa makijama i žbunjem, i izgradnja novih saobraćajnica i objekata.

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.

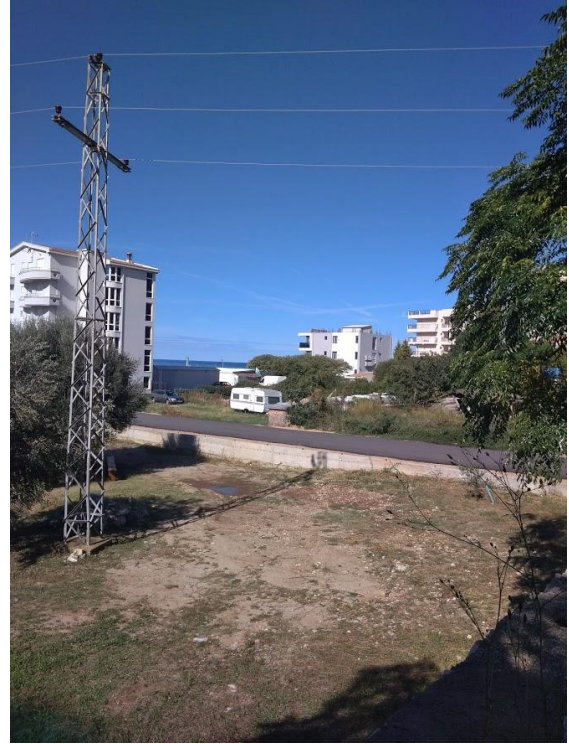
Većina urbanističkih parcela ima izuzetno veliki indeks zauzetosti, a manji broj parcela i indeks izgrađenosti.

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

Terenskom procjenom je konstatovano da je među objektima dosta objekata podignuto bespravno, ili su kao takvi uknjiženi sa teretom "nema dozvolu". Među takvim objektima najbrojniji su oni koji su sagrađeni kao individualni stambeni objekti za rješavanje stambenih potreba i izdavanje turistima za boravak u sezoni, a manji broj objekata je izgrađen za poslovanje.



Fotografija 17 i 18. Prilaz i odstojanje između objekata



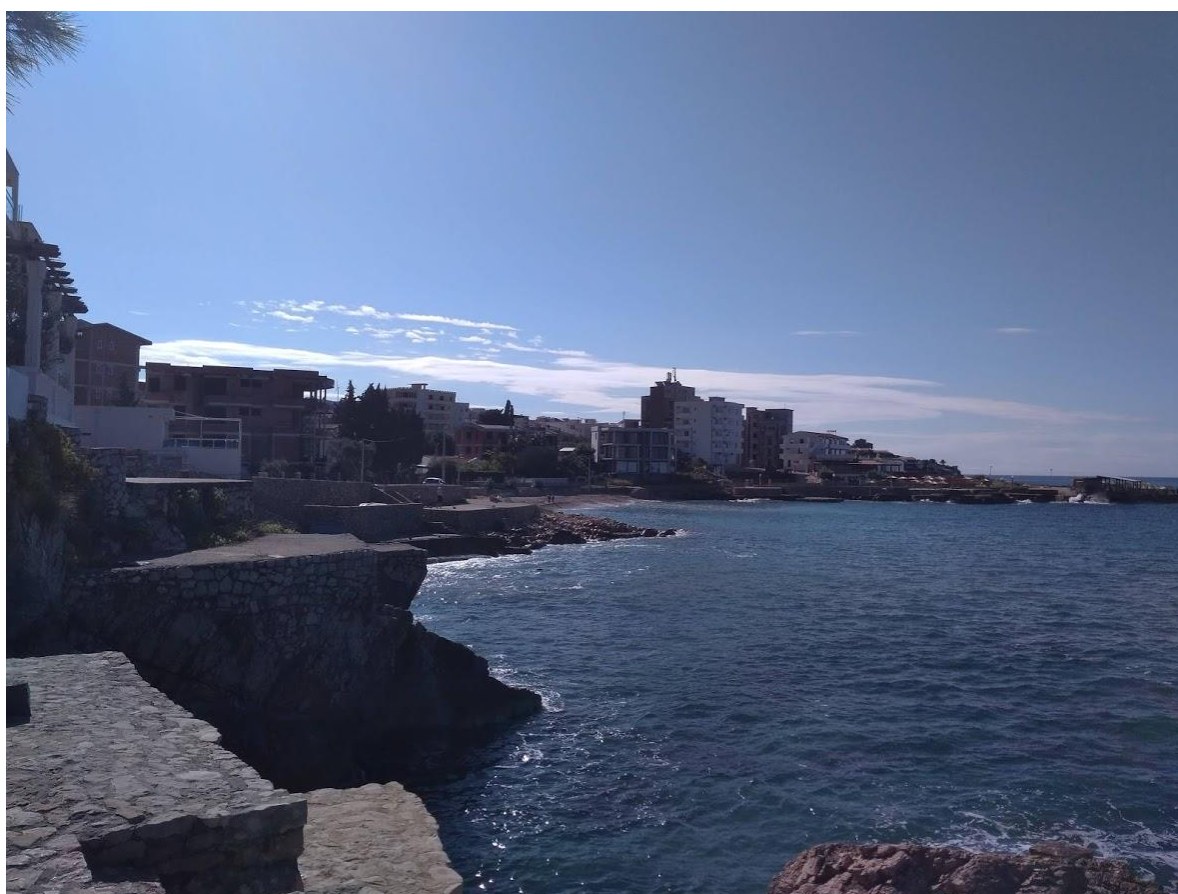
Fotografija 19 i 20. Neizgrađeni prostor u zahvatu DUP-a



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



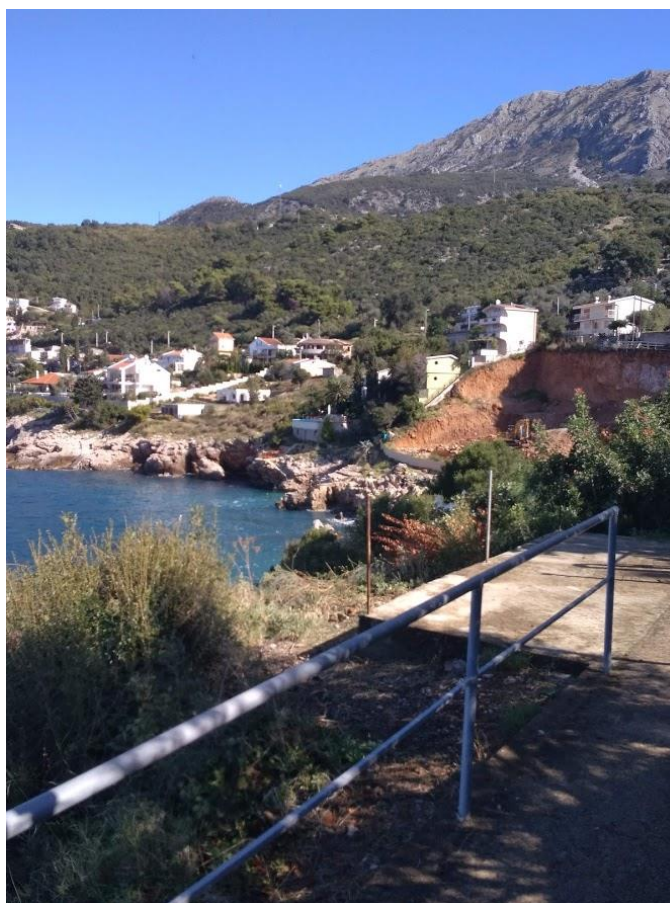
Fotografija 22. Neizgrađeni prostor u zahvatu DUP-a



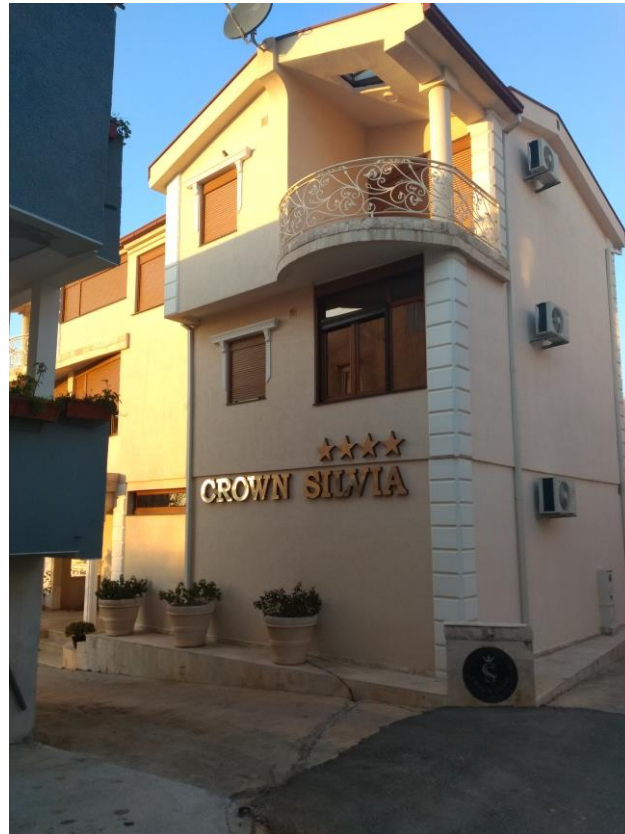
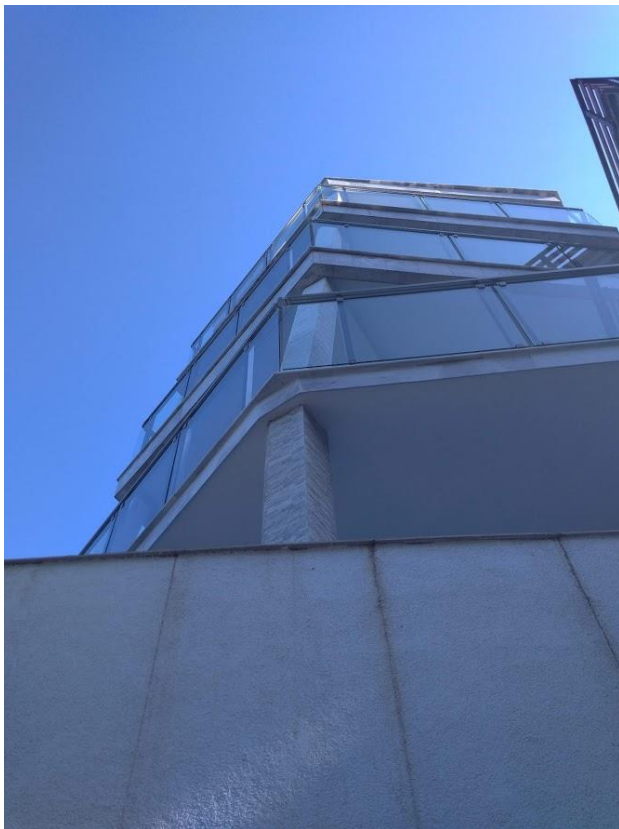
Fotografija 23. Pogled prema plaži Veliki Pijesak



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 neartikulisano 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. Kontaktne zone

Prostor DUP-a "Veliki Pijesak" sa sjeverne strane graniči se sa područjem koje je u zahvatu DUP-a „Marelica”, sa jugoistočne strane sa zahvatom DUP-a „Pečurice- centar”. Sa zapadne i jugozapadne strane predmetni prostor se oslanja na more i manjim dijelom izmjenama i dopunama Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks ponta” - Ruža vjetrova, Opština Bar.

Iz analize prirodnih i stvorenih uslova, kao i analize postojećeg stanja zahvata DUP-a "Veliki Pijesak", proističe da se ovaj lokalitet 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.

5.5. 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.

U cilju efikasnijeg uvida u postojeće stanje, prostor zone zahvata DUP-a je podijeljen na postojeće anketne zone A i B. Granica podjela anketnih zona je postojeći potok.

U posebnom dijelu dokumentacije priložene su tabele postojećeg stanja svih katastarskih parcela koji su prepoznati na katastarsko topografskoj podlozi i na kojoj se nalaze postojeći objekti.

Takođe, u toku rada na Detaljnom urbanističkom planu, izvršeno je dožuriranje geodetske podloge metodom daljinske detekcije i njeno preklopanje sa Orto foto snimkom Uprave za nekretnine Crne Gore, pa se na grafičkim prilogima nalaze i objekti čija je izgradnja u toku, ili su u međuvremenu izgrađeni. Površine koje predstavljaju zauzetost površina u odnosu na parcele je data aproksimativno.

5.6. Analiza postojećeg stanja izgrađenih objekata

Zona B

Zona B obuhvata katastarsku opštinu KO Dobre Vode i dio KO Pečurice. Površina zahvata ove zone iznosi 19,134 ha ili 191 349 m².

KO Dobra Voda

Kako je naprijed navedeno, urađena je analiza postojećih parcela sa postojećim objektima na njima.

Na nekim katastarskim parcelama su evidentirana po 2 ili više objekata.

U obračunu površina objekata uračunata je i površina pomoćnih objekata na parcelama.

U obračunu površina nije uračunata suterenska etaža.

U posebnom dijelu dokumentacije, kao prilog 1, dat je kompletan tabelarni prikaz svih katastarskih parcela i postojećih objekata na katastarskim parcelama po zonama i katastarskim opštinama. Prilog 2 je fotodokumentacija.

Tabela 1. Spratnost, broj i procentualna zastupljenost postojećih objekata u Zoni B, KO Dobra Voda

Spratnost postojećih objekata	Broj postojećih objekata	Zastupljenost izražena u %
P	99	61.87
P+1	22	13.75
P+2	7	4.37
P+3	2	1.25
P+4	2	1.25
P+5	1	0.62
P+M	2	1.25
P+Pk	1	0.62
P+1+M	7	4.37
P+2+M	1	0.62
S+P	1	0.62
S+P+1	6	3.75
S+P+2	1	0.62
S+P+3	2	1.25
S+P+1+M	1	0.62
S+P+1+Pk	2	1.25
S+P+2+M	1	0.62
S+P+4+M	1	0.62
2S+P+3	1	0.62
UKUPNO ("VRSTE") SPRATNOSTI 19	UKUPNO BROJ OBJEKATA 160	

Pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni B, KO Dobra Voda

- Ukupan broj parcela u KO Dobra Voda 148
- Ukupan broj objekata na parcelama 160
- Ukupna površina katastarskih parcela 46 466 m²
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata 12 459 m²
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata 25 901 m²
- Indeks zauzetosti 0.27
- Indeks izgrađenosti 0.55

U Zoni B prostor koji obuhvata KO Dobra Voda, pretežna spratnost postojećih objekata je prizemlje (P) i to u najvećem procentu 61.87 %, prizemlje i sprat (P+1) 13.75 %, dok je procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i dva sprata (P+2), prizemlje sprat i mansarda (P+1+M), i suteran prizemlje, sprat i mansarda (S+P+1+M) manja, 4.37 %, odnosno 3.75 %. Ostale spratnosti su zastupljene u manjim procentima.

Tabela 2. Spratnost, broj i procentualna zastupljenost postojećih objekata u Zoni B, dio KO Pečurice

Spratnost postojećih objekata	Broj postojećih objekata	Zastupljenost izražena u %
P	21	58.33
P+1	7	19.44
P+2	3	8.33
S+P+1	2	5.55
S+P+4	2	5.55
2S+P+4	1	2.77
UKUPNO ("VRSTE") SPRATNOSTI 6	UKUPNO BROJ OBJEKATA 36	

Pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni B KO Dobra Voda

- Ukupan broj parcela u KO Dobra Voda 39
- Ukupan broj objekata na parcelama 36
- Ukupna površina katastarskih parcela 15 221 m²
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata 4 184 m²
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata 8 941 m²
- Indeks zauzetosti 0.27
- Indeks izgrađenosti 0.59

U Zoni B prostor koji obuhvata dio KO Pečurice, pretežna spratnost postojećih objekata je prizemlje (P) i to u najvećem procentu 58.33 %, prizemlje i sprat (P+1) 19.44 %, dok je procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i dva sprata (P+2) 8.33 %. Procentualna zastupljenost spratnosti suterena, prizemlje i sprat (S+P+1) i suterena, prizemlje i 4 sprata (S+P+4) manja i iznosi po 5.55%. U ovoj zoni postoji i spratnost koja je na osnovu uvida u uknjiženim objektima okarakterisana kao dvije etaže suterena, prizemlje i četiri sprata (2S+P+4), sa procentualnom zastupljenosti od 2.77 %..

Ukupni pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni B

- Ukupan zahvat zone B 191 349 m²
- Ukupan broj parcela u Zoni B 187
- Ukupan broj objekata na parcelama u Zoni B 196
- Ukupna površina katastarskih parcela u Zoni B 61 687 m²
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata u Zoni B 16 643 m²
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata u Zoni B 34 842 m²
- Indeks zauzetosti u Zoni B (u odnosu na parcele) 0.27
- Indeks izgrađenosti u Zoni B (u odnosu na parcele) 0.56
- Indeks zauzetosti u Zoni B (u odnosu na zahvat Zone B) 0.09
- Indeks izgrađenosti u Zoni B (u odnosu na zahvat Zone B) 0.18

Indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti su obračunati na osnovu površina katastarskih parcela i na osnovu površine zahvata anketne Zone B.

Zona A

Zona A dio katastarske opštine KO Pečurice. Površina zahvata ove zone iznosi 30.99 ha ili 309 900 m².

KO Pečurice

Kako je naprijed navedeno, urađena je analiza postojećih parcela sa postojećim objektima na njima.

Na nekim katastarskim parcelama su evidentirana po 2 ili više objekata.

U obračunu površina objekata uračunata je i površina pomoćnih objekata na parcelama.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti je obračunat na osnovu površina katastarskih parcela.

U obračunu površina nije uračunata suterenska etaža.

Tabela 3. Spratnost, broj i procentualna zastupljenost postojećih objekata u Zoni A, dio KO Pećurice

Postojeća spratnost	Broj objekata	Zastupljenost izražena (%)
P	322	56.29
P+1	82	14.34
P+2	27	4.72
P+3	11	1.92
P+4	7	1.22
P+5	3	0.52
P+M	11	1.92
S+P	10	1.75
P+1+M	18	3.15
P+2+M	7	1.22
P+3+M	1	0.17
P+4+M	1	0.17
S+P+1	16	2.80
S+P+2	10	1.75
S+P+3	3	0.52
S+P+4	10	1.75
S+P+5	3	0.52
S+P+6	1	0.17
S+P+M	4	0.70
S+P+1+M	9	1.57
S+P+2+M	5	0.87
S+P+3+M	1	0.17
S+P+4+M	1	0.17
Po+S+P+3	1	0.17
2S+P+1	1	0.17
2S+P+2	1	0.17
2S+P+4	2	0.35
2S+P+M	1	0.17
2S+P+1+M	1	0.17
3S+P+2	1	0.17
4S+P+3	1	0.17
UKUPNO ("VRSTE") SPRATNOSTI 31	UKUPNO BROJ OBJEKATA 572	

U Zoni A prostor koji obuhvata dio KO Pećurice, pretežna spratnost postojećih objekata je prizemlje (P) i to u najvećem procentu 56.29 %, prizemlje i sprat (P+1) 14.34 %, dok je procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i dva sprata (P+2) 4.72 %. Procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje, sprat i mansadra (P+1+M) iznosi 3.15 %. Zastupljenost spratnosti suteran, prizemlje i sprat (S+P+1) iznosi 2.80 %. Procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i tri sprata (P+3) i prizemlje i mansarda (P+M) je skoro ista i iznosi 1.92 %. Ostale vrijednosti spratnosti koja je različita su manje, a iste su date u tabelama.

Ukupni pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni A

- Ukupan zahvat zone A 309 900 m²
- Ukupan broj parcela u Zoni A 573
- Ukupan broj objekata na parcelama u Zoni A 598
- Ukupan broj izgrađenih objekata 572
- Ukupan broj objekata u izgradnji 25
- Objekat – ostaci crkve 1
- Ukupna površina katastarskih parcela u Zoni A 157 898 m²

- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata u Zoni A	49 575 m2
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata u Zoni A	119 065 m2
- Indeks zauzetosti u Zoni A (u odnosu na parcele)	0.31
- Indeks izgrađenosti u Zoni A (u odnosu na parcele)	0.75
- Indeks zauzetosti u Zoni A (u odnosu na zahvat Zone A)	0.16
- Indeks izgrađenosti u Zoni A (u odnosu na zahvat Zone A)	0.38

Ukupni pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u zoni zahvata DUP-a "Veliki Pijesak"

- Ukupan zahvat DUP-a "Veliki Pijesak"	507 958 m2
- Ukupan zahvat zona A i B	501 249 m2
- Ukupan broj parcela u DUP-u "Veliki Pijesak"	760
- Ukupan broj postojećih objekata na parcelama u DUP-u "Veliki Pijesak"	794
- Ukupan broj izgrađenih objekata	769
- Ukupan broj objekata u izgradnji	25
- Objekt – ostaci crkve	1
- Ukupna površina katastarskih parcela u DUP-u "Veliki Pijesak"	219 585 m2
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata u DUP-u "Veliki Pijesak"	66 218 m2
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata u DUP-u "Veliki Pijesak"	153 907 m2
- Indeks zauzetosti (u odnosu na kat. parcele)	0.30
- Indeks izgrađenosti (u odnosu na kat. parcele)	0.70
- Indeks zauzetosti na nivou DUP-a	0.13
- Indeks izgrađenosti na nivou DUP-a	0.30

Iako je vizuelna percepcija za prostor Velikog Pijeska takva da on izgleda preizgrađen, dobijeni podaci govore da je prostor ipak na neki način sačuvan. Posebna povoljnost je sačuvanost koridora za glavnu saobraćajnice uz potok, kao i poprečni pojedini koridori za interne stambene saobraćajnice unutar naselja.

5.7. Analiza i ocjena raspoloživih podataka za potrebe izrade DUP-a

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u cilju prikupljanja raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana "Veliki Pijesak" u Opštini Bar, dostavljeni su podaci od sljedećih institucija:

1. CGES, Crnogorski elektroprenosni sistem AD, dopis br. 10777 od 04.09.2019. godine kojim se konstatuje da na prostoru zahvata DUP-a „Veliki Pijesak“ ne postoje objekti CGES-a niti je razvojnim planovima za period od 2017-2026. godine planirana izgradnja objekata CGES-a.
2. Direktorat za građevinarstvo pri Ministarstva održivog razvoja i turizma, dopis br. 104-618/14 od 02.09.2019. godine kojim se konstatuje da navedeni Direktorat ne raspolaže podacima u digitalnoj formi koji su neophodni za izradu planskog dokumenta. Takođe, u ovom dopisu je navedeno da smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u DUP-u treba da sadrže sve neophodne elemente u skladu sa članom 55 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.
3. Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu pri Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dopis br. 108-618/29 od 12.09.2019. godine kojim je navedeno da je za prostor DUP-a "Veliki Pijesak" potrebno stvoriti uslove za rasterećenje infrastrukture i plaža, efikasniji saobraćaj, smanjenje izgradnje privatnih stanova i sezonskih apartmana, a predviđanje izgradnje hotela visoke kategorije sa kvalitetnom turističkom ponudom.

4. Ministarstvo odbrane Crne Gore, dopis br. 80702-6846/19-2 od 04.09.2019. godine u kojem se konstatuje da na prostoru DUP-a "Veliki Pijesak" ne postoje lokacije koje koristi Ministarstvo odbrane Crne Gore.
5. Ministarstvo zdravlja Crne Gore, dopis br. 404-188/2019-4 od 30.09.2019. godine u kojem se konstatuje da na prostoru DUP-a "Veliki Pijesak" ne postoje podaci, predlozi i smjernice za objekte iz nadležnosti Ministarstva zdravlja Crne Gore.
6. Dom zdravlja Bar, dopis br. 201-6639/1 od 17.09.2019. godine kojim se daje saglasnost na predlog upućen od strane Ministarstva zdravlja Crne Gore.
7. JZU Opšta bolnica "B. Orlandić" Bar, dopis br. 9827/1 od 17.09.2019. godine kojim se daje saglasnost na predlog upućen od strane Ministarstva zdravlja Crne Gore.
8. Ministarstvo finansija Crne Gore, dopis br 02-03-13726 od 02.10.2019. godine kojim se daje pozitivno mišljenje na Predlog odluke o izradi DUP-a "Veliki Pijesak".
9. Ministarstvo unutrašnjih poslova Crne Gore – Direktorat za vanredne situacije, dopis br. 30-050/19-32905/2 od 04.10.2019. godine u kojem se konstatuje da, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju i drugim pravnim aktima koji egzistiraju u nadležnosti Direktorata za vanredne situacije, ne postoji zakonska osnova za izradu raspoloživih podataka u digitalnoj formi.
10. Uprava za saobraćaj Crne Gore, dopis br. 03-9125/2 od 02.09.2019. godine u kojem se konstatuje da je potrebno da se DUP "Veliki Pijesak" uradi u skladu sa Prostornim planom Crne Gore i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje. Takođe, ovim dopisom je navedena i potreba da se Nacrt DUP-a dostavi na mišljenje.
11. Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, dopis br. UP/I-03-226/2019-2 od 06-09.2019. godine u kojem se konstatuje da na području DUP-a postoji kulturno dobro –ruševine (crkve) na Velikom Pijesku, Rješenje o stavljanju pod zaštitu br. 303 od 22.03.1960. godine. Takođe, ovim dopisom je navedena i potreba izrade Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade DUP-a.
12. "Vodovod i kanalizacija" d.o.o, Bar, dostavljeni digitalni podaci za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana "Veliki Pijesak", Opština Bar.
13. Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore, dostavljeni digitalni podaci za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana "Veliki Pijesak", Opština Bar.
14. Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, dostavljeni digitalni podaci za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana "Veliki Pijesak", Opština Bar.
15. Uprava za šume Crne Gore, dopisi br. 8743 od 19.09.2019. godine i br. 214 od 18.09.2019. godine u kojima se konstatuje da na površinama obuhvaćenim planskim dokumentom ne postoje šume i ne postoje planska dokumenta za lokalitet.
16. Uprava za imovinu Crne Gore, dopis br. 0201/9536 od 24.09.2019. godine u kojem se konstatuje da za prostor DUP-a nema predloga i sugestija.
17. Agencija za civilno vazduhoplovstvo, dopis br. 02/1-1948/2-19 od 09.09.2019. godine u kojem je konstatovano da na predmetnom prostoru ne postoje objekti (aerodrome, radio navigacioni uređaji i sl.) koji su u nadležnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo. Takođe, ovim dopisom je skrenuta pažnja da je potrebno da se daju posebne smjernice ukoliko se budu planirali objekti visine preko 45 m koji mogu imati uticaj na operacije vazduhoplovstva.
18. Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, rješenje br. 02-UPI-1208/3 od 11.09.2019. godine kojim su utvrđeni uslovi i smjernice zaštite prirode. Navedene smjernice i uslovi su ugrađeni u Nacrt DUP-a "Veliki Pijesak".
19. CEDIS, Crnogorski elektrodistributivni sistem, dopis br. 30-10-43517 od 12.09.2019. godine u kojem su navedeni podaci koji su dostavljeni u digitalnom obliku u dwg format kao osnova za dalju plansku razradu.

20. Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja Crne Gore – Direktorat za šumarstvo, lovstvo i drvenu industriju, dopis br. 351-43/19-2 od 08.10.2019. godine u kojem su navedene urađene Strategije iz kojih je potrebno propisati smjernice i uslove i iste ugraditi u Detaljni urbanistički plan.
21. Ministarstvo ekonomije Crne Gore, dopis br. 350-37/2019-2 od 27.22.2019. godine u kojem je konstatovano da navedeno ministarstvo ne posjeduje podatke neophodne za izradu DUP-a. Takođe, obzirom da je u skladu sa Zakonom traženo da se daju sugestije, predlozi i preporuke od strane ostalih subjekata, Ministarstvo ekonomije sugerše da je potrebno stvoriti planske preduslove za efikasnije planiranje prostora u smislu korišćenja energetske efikasne sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, korišćenja energije iz obnovljivih izvora, predviđanje visokog nivoa toplotne izolacije i planiranje prostora i objekata u skladu sa lokacijom, orijentacijom i adekvatnim oblikom.
22. Uprava za nekretnine Crne Gore, dopis br. 02-6656/1 od 30.08.2019. godine kojim je dostavljen Izvod iz digitalnog plana za KO Dobre Vode i KO Pečurice u dwg format.

5.8. Predhodno učešće javnosti

U cilju upoznavanja zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade Koncepta Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Opština Bar, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u skladu sa članom 27 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 64/17, 44/18, 63/18), organizovalo Predhodno učešće javnosti u period od 11.03.2020 do 11.04.2020. godine.

Upoznavanje zainteresovane javnosti je sprovedeno na način propisan čl. 6 i 7 Pravilnika o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije predhodnog učešća javnosti (Sl. list CG br. 88/17), putem informisanja i konsultacija.

Koncept Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak” Opština Bar je objavljen na internet stranicama u skladu sa gore navedenim.

Predlozi, sugestije i podaci zainteresovane javnosti mogle su se dostaviti Ministarstvu putem maila, kao i putem pošte i to u roku od 30 dana od dana objavljivanja predhodnog učešća javnosti.

Na objavljeni Koncept od strane zainteresovane javnosti dostavljena je jedna primjedba građana.

Nakon završetka perioda od 30 dana, pristigla je još jedna primjedba građana.

Za vrijeme trajanja Predhodnog učešća javnosti, Koncept plana je dostavljen svim relevantnim institucijama i ogranima za tehničke uslove.

Spisak subjekata kojima je upućen Koncept plana:

1. Ministarstvo finansija Crne Gore
2. Ministarstvo saobraćaja i pomorstva Crne Gore
3. Ministarstvo ekonomije Crne Gore
4. Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja Crne Gore
5. Ministarstvo unutrašnjih poslova Crne Gore
6. Ministarstvo odbrane Crne Gore
7. Ministarstvo zdravlja Crne Gore
8. Direktoratu za životnu sredinu
9. Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu
10. Direktorat za građevinarstvo
11. Direktoratu za upravljanje otpadom i komunalni razvoj

12. JU Zavod za geološka istraživanja
13. Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore
14. Opština Bar
15. "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Bar
16. Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore
17. Agencija za civilno vazduhoplovstvo
18. Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore
19. Uprava za vode
20. Uprava za nekretnine Crne Gore
21. Uprava za imovinu Crne Gore
22. CGES, Crnogorski elektroprenosni sistem AD
23. CEDIS, Crnogorski elektrodistributivni sistem
24. EPCG – Elektroprivreda Crne Gore, AD Nikšić

U predviđenom roku na dostavljen Koncept nije pristigla nijedna sugestija.

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 bitnu 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 površinskih voda, tj. potoka i njegove regulacije.

U skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar, 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 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.

U površinama mješovite namjene mogu se graditi hoteli svih vrsta, hosteli, garni hoteli, apart hoteli, 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.

Okosnicu planiranog koncepta čini saobraćajnica uz potok, u grafičkim prilogima 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. Predviđeno je obogaćivanje navedene saobraćajnice sa mjestimičnim 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.

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 regulacije, 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 B2 sadrži Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6 i Blok 7.

6.4. Prostorni koncept

Prostor zahvata DUP-a "Veliki Pijesak" predstavlja jedan od dva najznačajnija turistička resursa Opštine Bar.

Urbanistički parametri zahvata DUP-a "Veliki Pijesak":

- | | |
|---|----------|
| - Površina zahvata DUP-a | 50.79 ha |
| - Površina planske Zone A | 30.95 ha |
| - Površina planske 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 |

U skladu sa namjenom površina za prostor zahvata DUP-a, predviđa se izgradnja sljedećih objekata:

- **Hoteli**

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 izgradnju objekata tj. hotela visoke kategorije, 4, 5 i više zvjezdica. Objekti hotela visoke kategorije, treba da budu sa maksimalnim indeksima zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, da bi se omogućilo adekvatan broj smještajnih jedinica i svih ostalih funkcionalnih pratećih sadržaja za kategorije 4, 5 i više*, kako po broju, tako i po kapacitetu.

Za terene nagiba preko 20 % broj suterenskih etaža nije ograničen u mjeru u kojoj to geomehnička svojstva terena dozvoljavaju, koja s obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogućava postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren. Ovo posebno odnosi za zone koje su kontaktne zona Morskog dobra.

Predložena spratnost za ove objekte u odnosu na kotu ulaza bila bi 6 nadzemnih etaža.

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.

- **Stambeni objekti**

Planskim rješenjem je data mogućnost izgradnje novih stambenih 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 zahtijevaju 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.

U daljem tekstu date su smjernice i urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novih objekata hotela i stambenih objekata u zoni zahvata DUP-a “Veliki Pijesak”.

Parcela

Urbanističke parcele unutar zona su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, tj. karakterističnim tačkama preloma urbanističkih 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.

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 prijave 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 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.

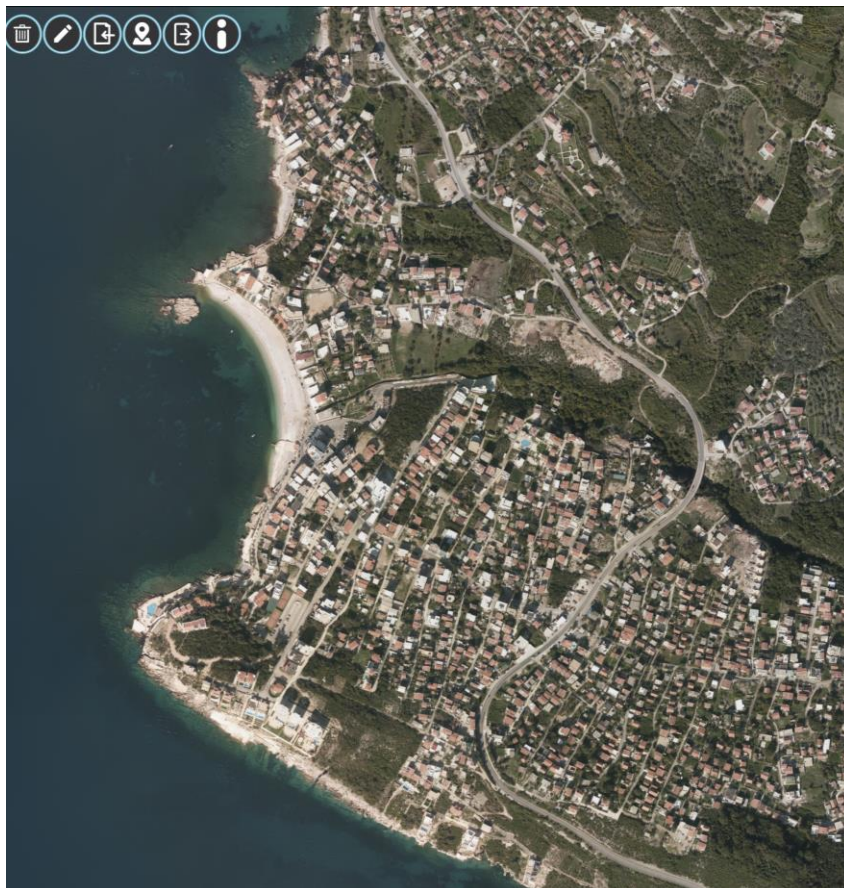
Na osnovu urađenog orto-foto snimka od strane Direkcije za nekretnine Crne Gore, ovim planom je predloženo zadržavanje svih izgrađenih objekata. Ovakvim pristupom značajno je povećana ukupna površina objekata stanovanja i objekata mješovite namjene.

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.

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



Ortofoto snimak Velikog Pijeska

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 propiše 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 osvetljenje 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.

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. Urbanističko tehnički uslovi

6.6.1. Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez građevinske dozvole.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu "Analiza postojećeg stanja (katastarske parcele, postojeći objekti i objekti u izgradnji)". Doažuriranje geodetske podloge urađeo je metodom daljinske detekcije i njeno preklapanje sa Orto foto snimkom Uprave za nekretnine Crne Gore, pa se na grafičkim prilogima nalaze i objekti čija je izgradnja u toku, ili su u međuvremenu izgrađeni.

S obzirom da na terenu egzistira određen broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov za njihovu legalizaciju, u skladu sa Zakonom.

Postojeći objekti za koje se ne može sprovesti legalizacija biće predmet Plana generalne regulacije. Za takve objekte dozvoljena je adaptacija u cilju tekućeg održavanja.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana, 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 dotrajavao, 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.

6.6.2. Urbanističko tehnički uslovi za planirane objekte

Hoteli

Na slobodnim, neizgrađenim urbanističkim parcelama (nove parcele) planirana je izgradnja objekata u okviru mješovite namjene, kao objekti hotela, ukoliko se potencijalni investitori odluče za to. Objekti hotela mogu da budu svih vrsta: hosteli, garni hoteli, apart hoteli, odmarališta i kategorije u skladu sa smjernicama ovog plana, smjernicama Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018. godine, 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018.) i Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.).

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

- Jednostavnosti proporcije i forme;
- Prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- Prilagođenosti klimatskim uslovima;
- Upotrebi primjerenih materijala i vegetacije u skladu sa podnebljem Mediterana.

Urbanističke parcele na kojima se mogu graditi objekti hotela moraju da imaju formu, oblik i površinu koja isto dozvoljava.

- Najmanja dozvoljena površina urbanističke parcele je 1000m²
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.5
- Maksimalni indeks izgrađenosti 3.0
- Maksimalna spratnost je 6 nadzemnih etaža.
- Broj suterenskih etaža nije ograničen. Namjena suterenskih etaža je isključivo parkiranje, tehničke prostorije i prateći sadržaji u službi osnovne namjene: zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije.

- Građevinska linija za hotelske objekte kategorije 4, 5 i više*, koji su kontaktnoj zoni Morskog dobra, može da bude i manja od 2.5 m, uz predhodnu saglasnost vlasnika kontaktne parcele.
- Objekte projektovati tako da isti zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).

Zadati parametri su maksimalni, iz razloga što je opredeljenje države da se u cilju unapređenja turističke ponude, grade hoteli visoke kategorije.

Stambeni objekti

Na novim formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Objekti se mogu planirati kao slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks.
- Namjena objekta je 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)
- Maksimalna spratnost 5 nadzemnih etaža
- 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 osvetljenje 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 ukoliko se može planirati udruživanje - 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;
- Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.

Nadzemne etaže, 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.

U tabelama u Prilogu 3, prikazani su parametri za nove, tj. novoplanirane urbanističke parcele koje su nastale udruživanjem pojedinih parcela; neizgrađene urbanističke parcele, kao i one urbanističke parcele na kojima se, u skladu sa parametrima ovog plana, može graditi, rekonstruisati, dograditi ili nadgraditi objekat. Na grafičkim prilogima su dati parametri za sve urbanističke parcele.

U osenčenim redovima tabela u Prilogu 3, prikazane su i postojeće parcele sa postojećim objektima i njihovim izvedenim indeksima. Obzirom na to da su ove parcele ispunile maksimalne kapacitete, njihove površine nijesu uračunate u ukupne površine planiranog stanja po blokovima.

Napomena:

Podaci o postojećim (izgrađenim) objektima su korišteni za obračun ukupnih kapaciteta i broja korisnika. Obavezno se povjeravaju u postupku izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova kroz priloženi Geodetski elaborat, uz mogućnost korišćenja priložene fotodokumentacije, prije prijave građenja kao sastavni dio UTU-a.

Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta.

Za obračun kapaciteta izabrana je prosječna bruto građevinska površina apartmana sa komunikacijama od 160 m² u hotelskim objektima, broj turista 3,4 po apartmanu.

Prosječna veličina stanova za stanovanje je 100 m², a prosječna veličina poslovnih prostora 75 m².

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

TABELA IV. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni A

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
A1	149063	99259	39066	174903	0.39 (0.26)	1.76 (1.17)
A2	107546	83228	32028	143798	0.38 (0.30)	1.73 (1.34)
A3	57601	32477	12993	58453	0.40 (0.22)	1.80 (1.01)
UKUPNO ZONA A,	314210	214964	84087	377154	0.39 (0.27)	1.75 (1.20)

TABELA VII. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni B

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
B1	103091	67912	26855	116092	0.39 (0.26)	1.71 (1.13)
B2	93062	65887	26531	117953	0.40(0.29)	1.79 (1.28)
UKUPNO ZONA B,	196153	133799	53386	234045	0.39 (0.27)	1.75 (1.19)

Urbanistički pokazatelji na nivou DUP-a „Veliki Pijesak“

Ukupan zahvat DUP-a Veliki Pijesak	507958 m ²
Ukupna površina pod urbanističkim parcelama	348763 m ²
Ukupna planirana površina prizemlja objekata	137473 m ²
Ukupna planirana BGP površina objekata	611199 m ²
Ukupna površina za uređeno zelenilo	23523 m ²
Ukupna površina vodotoka	3403 m ²

Ukupna planirana BGP površina za poslovanje (dnevni opskrbni centri, prodavnica, suvenirnice, butici i sl.) 73343 m²

Ukupna planirana BGP površina za stanovanje i turizam	562799 m2
Prosječna veličina poslovnog prostora (PUP Bar)	75 m2
Broj poslovnih prostora	978
Ukupna planirana površina za stalno stanovanje	62342 m2
Prosječna veličina stambenog prostora (PUP Bar)	100 m2
Broj stanova za stalno stanovanje	484
Prosječna veličina domaćinstva (PUP Bar)	3.6 st/stanu
Broj stalnih stanovnika	1648
Ukupna površina za turizam u sklopu mješovite namjene (apartmani, hoteli, moteli, hosteli i sl.)	353274 m2
Prosječna veličina apartmana sa komunikacijama	160 m2
Planirani broj turista	6590
Ukupan broj stanovnika i turista	8790
Gustina	173 st/ha

Uređenje parcele

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

Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom mogu biti i udruženi, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. U skladu sa potrebama Investitora preporuka je da se uradi jedinstveno idejno rješenje sa fazama realizacije, brojem objekata na lokaciji, međusobnoj udaljenosti i vizurama prema okolini.

Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.

U zavisnosti od namjene parcele, kao i prostorne mogućnosti urbanističke parcele, na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći (prilazi, parkinzi, bazeni, dječja i sportska igrališta, 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) i koji ne ulaze u obračun indeksa.

Urbanističke parcele u zoni zahvata DUP-a 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 međusobna 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 datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje.

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 ograde 1,5 m, a visina sokle 40 cm).

Materijalizacija ograde mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

7. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova date su u tekstualnom dijelu plana i na grafičkim prilogima. Takođe, sastavni dio urbanističko tehničkih uslova treba da budu i numerički podaci iz Priloga 1 i 3.

Prilikom izdavanja UTU i izrade tehničke dokumentacije voditi računa da indeksi dati u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne smiju prekoračiti, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obavezni broj parking mjesta, uređenje urbanističke parcele, oblikovanje objekta, međusobna udaljenost objekata, broj etaža).

Smjernice za zaštitu prirode

Za zonu zahvata Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ ne postoje bliži podaci o posebnim prirodnim vrijednostima, uključujući vrste biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasljeđa i predjela koje treba štititi u okviru vrsta ili kategorijai zaštićenih prirodnih dobara propisanih Zakonom o zaštiti prirode (Sl. List Cg br. 54/16).

U blizini područja koje zahvata DUP „Veliki Pijesak“ kao potencijalno zaštićeno prirodno dobro predlažu se Rt i brdo Volujica, kao i planina Rumija.

Obzirom na to da u zoni zahvata DUP-a nema zaštićenih prirodnih dobara, nijesu ustanovljeni režimi, zone i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara.

Uz granicu predmetnog područja nalazi se zaštićeno dobro plaža veliki Pijesak. Na Listi zaštićenih područja prirode Crne Gore ova plaža je kategorizovana kao Spomenik prirode od 1968 godine. Za ovo zaštićeno prirodno dobro nije urađen stručni nalaz – Studija zaštite, pa samim tim nijesu određene zone zaštite, a na osnovu Zakona o zaštiti prirode upravljanje zaštićenim prirodnim dobrima u zoni Morskog dobra povjereno je JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

U skladu sa navedenim, za navedeno zaštićeno područje sa njegovom neposrednom okolinom važe režimi i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara koji su propisani za kategoriju „spomenik prirode“, tj. iste proističu iz njegove definicije. S tim u vezi, zabranjeno je vršiti radnje i aktivnosti i obavljati djelatnosti koje ugrožavaju – oštećuju obilježja, vrijednosti i ulogu zaštićenog područja.

U okviru zone zahvata DUP-a „Veliki Pijesak“ mogu se planirati radnje, aktivnosti i djelatnosti, poštujući:

I. Opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim

Propisima:

- Zakon o životnoj sredini, Zakon o vodama, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i dr.;

Prostorno planskim dokumentima višeg reda:

- Prostorni plan Crne Gore, Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje

Sektorskim politikama, strategijama, programima i planovima u kojima su utvrđeni uslovi, zabrane i ograničenja vezani za zonu zahvata planova

- Nacionalna strategija održivog razvoja (2016),
- Nacionalna strategija biodiverziteta sa Akcionim planom za period 2016-2020 godine,

kao i lokalnim, opštinskim strateškim i planskim dokumentima.

- II. Opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode u pogledu:
- Planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa (član 15, stav 3), zabranjeno je korišćenje prostora i prirodnih resursa i dobara na način kojim se prouzrokuje trajno narušavanje biološke raznovrsnosti;
 - zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnosti (član 3, stav 1, alineja 4-7), usklađivanje ljudskih aktivnosti, ekonomskih i društvenih razvojnih planova, programa i projekata sa održivim korišćenjem obnovljivih i racionalnim korišćenjem neobnovljivih prirodnih vrijednosti i resursa, radni njihovog trajnog očuvanja; sprečavanje aktivnosti sa štetnim uticajem na prirodu koje su posljedica linearne zavisnosti ekonomskog rasta i upotrebe prirodnih resursa;
 - mjere zaštite i očuvanja prirode (član 14), zaštita prirodnih dobara; održivo korišćenje prirodnih resursa, pridonih dobara i kontrola njihovog korišćenja; očuvanje područja ekološke mreže; sprovođenje dokumenata zaštite prirode u skladu sa članom 10 Zakona o zaštiti prirode; ublažavanje štetnih posljedica prirodnih katastrofa, štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara; sprovođenje podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara;
 - izbjegavanje oštećenja prirode (član 16, stav 1 i 2), djelatnosti, radnje i aktivnosti u prirodu planiraju se na način da se izbjegnu ili na najmanju moguću mjeru svedu ugrožavanja i oštećenja prirode; pravno i fizičko lice koje koristi prirodne resurse i dobra dužno je da djelatnosti, radnje i aktivnosti obavlja na način kojim se izbjegava oštećenje prirode ili se iste svedu na najmanju moguću mjeru;
 - zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva (član 89, stav 4), zaštićene divlje vrste biljaka, životinja i gljiva štite se na način koji se postiže ili održava njihov povoljan status očuvanosti.
- III. Posebni uslovi, zabrane i ograničenja zaštite prirode za planiranje građevinskih objekata (za stanovanje i pratećih – centralnih djelatnosti i infrastrukture u zoni DUP-a a odnose se na:
- Izbor lokacija za nove građevinske objekte: 1. U odnosu na zone sa prisutnim prirodnim habitatima, planska rješenja u predmetnom planu ograničiti (kao što je to i PUP-om) na izgrađene zone, uz njihovo ograničeno širenje i međusobno povezivanje; 2. Vodeći računa o kapacitetu životne sredine i mikrolokacijskim karakteristikama pojedinih lokacija obezbijediti: a) izbalansiran raspored građevinskih objekata i aktivnosti u okviru planiranih turističkih ili stambenih zona i b) upostavljanje zone zaštite (zelenila).
 - Zaokruženo infrastrukturno opremanje prostora: pri planiranju građevinskih objekata (za stanovanje, turizam i sl.) potrebno je predvidjeti da se predmetni prostor opremi svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla naknadna oštećenja i zagađenje osnovnih komponenti životne sredine.
 - Tretman otpadnih voda: podzemne i površinske vode u zoni zahvata plana i njihovoj neposrednoj okolini štite se od zagađenja predtretmanom komunalnih otpadnih voda iz postojećih i planiranih objekata, proširenjem kanalizacione mreže i tretmanom ovih voda u postrojenje za prečišćavanje voda. Otpadne vode, bez obzira na stepen prečišćavanja, ne mogu se direktno ispuštati u rijeku, a septičke jame mogu biti samo kratkoročno, vremenski ograničeno rješenje, do potpune izgradnje kanalizacionih sistema, tj. potpunog, zaokruženog infrastrukturnog opremanja zone DUP-a.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;

- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.

Mjere zaštite prirode

Shodno članu 10 Zakon o zaštiti prirode (Sl. List CG br. 54/16) mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i godišnji programi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet. Osim sprovođenja mjera na ovaj način, a shodno članu 14 Zakona o zaštiti prirode mjere zaštite u praksi se sprovode kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara.

Da bi se spriječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta.

Pri realizaciji planskih rešenja a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine.

Smjernice za zaštitu kulturnih dobara

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

Član 87

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

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

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

Obaveze Uprave i investitora

Član 88

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

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

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

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

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

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

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

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

Smjernice za sprečavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planskim rešenjem predviđeno je:

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

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

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

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

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

Zaštita od požara

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

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

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

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

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

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

Mjere koje se odnose na čvrsti otpad

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

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

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

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

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

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

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

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

Smjernice za realizaciju

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

INFRASTRUKTURA

8. 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 deo naselja uz Jadransko more formirao se približno longitudinalno sa vezom na magistralni put M-1.

Postojeću saobraćajnu mrežu čini dio magistralnog puta M-1 koji 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 u planu 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 iz pravca Bara prema Ulcinju i obrnuto, prolaze kroz naselja Pečurice i Veliki Pijesak magistralnim putem M-1, i na tom dijelu su izgrađena četiri autobuska stajališta, po dva iz pravca Bara i dva iz pravca Ulcinja.

Planirano stanje

Mreža saobraćajnica data konceptom Planaje zasnovana na sledećim osnovama:

- uklapanje saobraćajnog rešenja datog PPPN za obalno područje, PUP-om Bar, GUR-om 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 ("Sl. list RCG", br. 42/2004, "Sl. list CG", br. 21/2009, 54/200940/2010, 36/2011 i 40/2011 i 92/2017), i
- 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 saobraćajnice 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. Prilikom izrade Glavnih projekata planiranih saobraćajnica vršiće se proširenje do planiranih regulacionih linija. Rastojanje između regulacionih linija je 8.50m(predloženi profil saobraćajnica je 5.5m+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 infrastuktura itd).

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat sadrži uređenje 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 izvršiti geomehaničko ispitivanje ukoliko se po Zakonu za taj rang ulice traži.
- 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.
- 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. Za ulice nižeg ranga kolovozna konstrukcija se može usvojiti iskustveno, na osnovu već projektovanih ulica u blizini.
- Predviđa se fleksibilna kolovozna konstrukcija s habajućim slojem od asfalt betona. Na saobraćajnicama 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. Poprečni nagib trotoara je $\text{minip}=1,0\%$.
- 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 1,0m.
- 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%).
- Poprečni nagib saobraćajnice u pravcu je $\text{minip}=2,0\%$, a u krivinama zavisno od radijusa, a max $\text{ip}=7\%$.
- 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 računске 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 djelovima primarnih saobraćajnica gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede, ograde za zaštitu od buke.
- 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.

Orientacioni troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture u zahvatu plana:

	m2	cijena(€)	ukupno(€)
- Jadranska magistrala (rekonstrukcija)		5 194.00 x 70 =	363 580,00
Trotoar (u zahvatu plana 2,25m)		2 251.00 x 30 =	67 530,00
Trotoar (u zahvatu plana 2.00m)		921.20 x 30 =	27 636,00

-servisne ulice uz Jadransku magistralu	1 797.00 x 50 =	89 850,00
-sabrne ulice (ulice od 1-21)	37 554.50 x 50 =	1 877 725,00
-trotoari uz sabirne ulice	7 905.80 x 30 =	237 174,00
-pristupne ulice (prilazi od1-19)	16 435.50 x 40 =	657 400,00
-planirane staze	232,00 x 30 =	6 960,00

UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE
SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE: 3 327 855,00€

U troškove izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture su računati svi dijelovi ulica, trotoara i staza koji pripadaju zahvatu plana. Za rekonstrukciju Jadranske magistrale nije uračunata površina ulice koja se nalazi van zahvata plana kao i pripadajući planirani trotoar sa druge strane koji je takođe van zahvat plana. Takođe u površinu za rekonstrukciju nije računata Jadranska magistrala u dužini 557,50m jer se na tom dijelu zadržava širina kolovoza od 7,0m(površina tog dijela u granici zahvata plana je 2086,00m²) . Takođe nije računato uređenje postojećih staza, kao staze uz obalu koja je u zoni Morskog Dobra.

Parkiranje

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj 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 PPPN za obalno područje, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službenilist CG broj 24/10).

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.).

Za turističke kapacitete u privatnim objektima (apartmani, vikendice i sl.) zahtjevi za parkiranjem se moraju rješavati na pripadajućoj parceli, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom.

Ukoliko se više urbanističkih parcela udružuje 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 parkinzi, a prema normativima iz ovog Plana).

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br.parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti,vikendice)	1,3pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0pm	stan
Banke	1pm	50m ² BRGP
Medicinske ustanove	1pm	35m ² BRGP

Administrativne ustanove	1pm	70m ² BRGP
Pošte	1pm	40-60m ² BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1pm	55m ² BRGP
Restorani,kafići	1pm	4stolica
Hotel (prema kategoriji)	1pm	2 kreveta + 1p.m.za autobusena 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1pm	2 apartmana
Sportski objekti	1pm	16 gledalaca
Poslovni objekti	1pm	60m ² BRGP

U svim opštinskim, turističkim i naseljskim centrima mogu se graditi javne garaže. Javne garaže mogu se graditi na ili ispod parcela javnih namjena. Javne garaže mogu biti izgrađene na parcelama koje su na javnom ili ostalom građevinskom zemljištu, ako je se urbanističkim planovima opredijele za izgradnju takve vrste objekata. Javne garaže mogu biti javni ili privatni objekti ali sa javnom upotrebom.

Javne garaže se mogu izgraditi kao podzemne na javnim parcelama koje imaju neku drugu namjenu, kao što su npr. parkovi, ulice, trgovi, sportski objekti i sl.

Auto kampovi trajnog ili sezonskog karaktera, kao i tzv. "mobilehome", mogu se organizovati u svim opštinskim, turističkim i naseljskim centrima. Lokacije za autokampove potrebno je infrastrukturno opremiti (pristupne saobraćajnice, električna energija, vodovod, kanalizacija i sl). Na lokaciji odabranoj za izgradnju auto kampova neophodno je planirati objekte sa zajedničkim prostorijama, sanitarnim čvorom i manjim trgovinskim objektom.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (min.0,5m).
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Na vecim parkinzima sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž.
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička (sa autoliftovima), podzemna i/ili nadzemna)u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti.
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata.

- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvidjeti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini, ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz.
- U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji).
- Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz (ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu.
- Pješačka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primjeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama garaže.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br.13/07 i 32/11).
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

Biciklistički saobraćaj

Planom PPPN za obalno područje Crne Gore i u skladu sa planovima European Cyclists' Federation obalnim područjem Crne Gore, u okviru koridora postojeće putne mreže, postojećih staza (pješačkih, biciklističkih, "lungo mare", itd.) i planiranih elemenata saobraćajne infrastrukture, definisana je biciklistička trasa Euro Velo Bike Route No 8. Krajnje tačke ove trase nalaze se u Španiji (Kadis) i Grčkoj (Atina), a kroz Crnu Goru se proteže duž Jadranske obale, od Debelog Brijega do Sukobina. Planskom dokumentacijom nižeg 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 pješačkih 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, pijacete (trgovi), odmorišta i vidikovci za predah

posjetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sjedištima u čijoj izgradnji poželjno da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

Taksi saobraćaj

Lokacija za taksi stanica na području DUP-a nije planirana. Ukoliko se ukaže potreba lokaciju može da odredi nadležni opštinski sekretarijat za saobraćaj u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po normama 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 standardima. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta, nadstrešnice, redovi vožnje i drugo.

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).

9. Energetska infrastruktura

POSTOJEĆE STANJE

Prenosna mreža

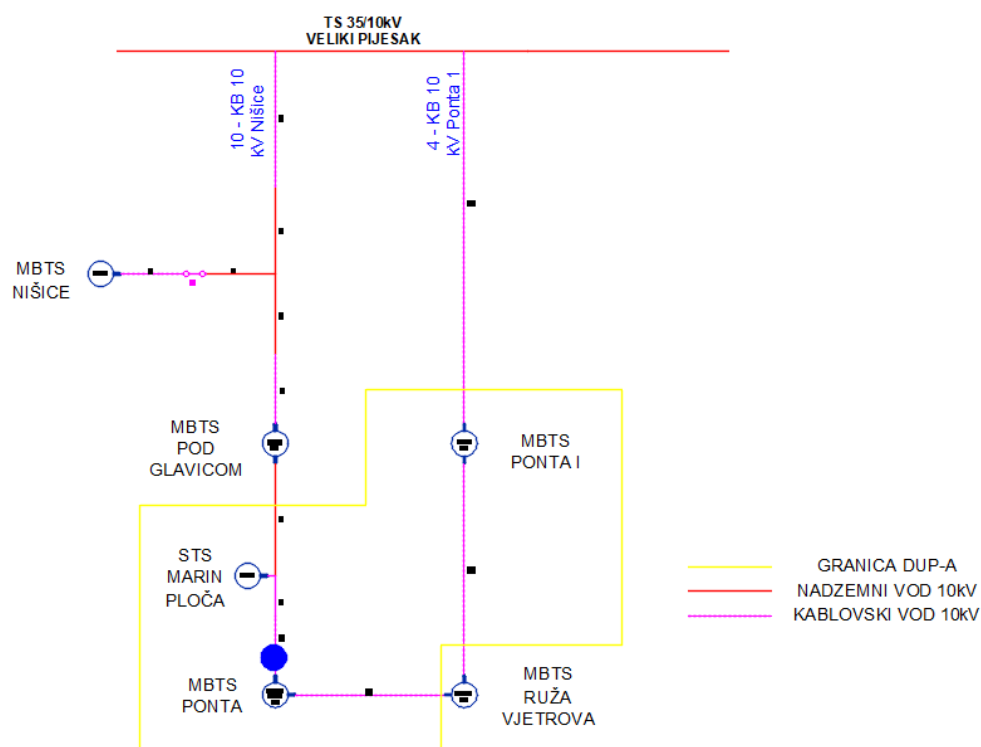
Na prostoru zahvata DUP-a Veliki Pijesak nema objekata 400kV, 220kV, 110kV i 35kV naponskog nivoa.

Glavno napajanje postojećih potrošača na prostoru DUP-a Veliki Pijesak ostvaruje se preko trafostanice 35/10 kV „Veliki Pijesak“ koja se nalazi u kontaktnoj zoni u centru naselja Pečurice, sa projektovanom snagom 2x8MVA.

Distributivna mreža 10kV

Kroz zahvat ovog plana prolazi dio DV 10kV izveden provodnicima AlFe 3x35mm², u dužini od oko 435m. Preko ovog dalekovoda se napajaju trafostanice 10/0,4kV: STS „Marin ploča“, MBTS „Ponta“, MBTS Ponta 2, koje su u zahvatu plana kao i MBTS „Ruža vjetrova“ koja je u kontaktnoj zoni.

Postojeće TS 10/0,4kV su povezane prema sledećoj jednopolnoj šemi:



Slika: Jednopolna šema mreže 10kV;

Trafostanice 10/0,4kV

Potrošači sa prostora predmetnog plana se napajaju preko distributivnih trafostanica 10/0,4kV prikazanih u sledećoj tabeli:

R.br.	Naziv	tip	Snaga (kVA)	izvod
1	Marin ploča	STS	160	Nišice
2	Ponta	MBTS	1000+630	Nišice
3	Ponta 2	MBTS	630	Ponta 1

Tabela br.1: Pregled trafostanica 10/0,4kV u zahvatu plana

sa ukupnom instalisanom snagom od 2420 kVA.

Od distributivnih trafostanica prenos električne energije do potrošača je preko niskonaponske mreže 0.4kV, koja je u najvećem dijelu kablovka (podzemna).

Ocjena postojećeg stanja

Postojeći elektroenergetski objekti svih naponskih nivoa zadovoljavaju trenutne potrebe potrošača električne energije, ali ne raspolažu potrebnom rezervom za nove potrošače u planskom periodu, što će se obezbijediti kroz izgradnju novih kapaciteta.

Urbanistički podaci

Podaci o postojećim i planiranim objektima, mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata, dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom bruto građevinskih površina.

Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže.

Proračun vršnog opterećenja rađen je za planirane objekte i slučaj maksimalnih kapaciteta i pretpostavku da će do vršnog opterećenja doći u ljetnjem periodu koji je kritičniji.

Prognoza potreba za električnom energijom zasnovana je na Analitičkoj metodi koja podrazumijeva određivanje vršnih opterećenja stanovanja i tercijarnih djelatnosti kao i njihovoj međuzavisnosti.

U zahvatu DUP-a Veliki Pijesak, u najvećem dijelu je predviđena mješovita namjena gdje se u objektima predviđa stanovanje i obavljanje tercijarnih djelatnosti i javne namjene pa se mogu prepoznati sledeće kategorije potrošača:

- stanovi (stalni stanovnici),
- turistički objekti (apartmani namjenjeni turistima),
- poslovni objekti,
- javna rasvjeta.

Vršno opterećenje stanovanja

Kao osnovni element prognoze snage, uzima se standard elektrificiranosti stana (apartmana).

Za model potpuno elektrificiranog prosječnog stana uzima se stan koji posjeduje aparate za kuvanje, pranje rublja i posuđa, grijanje prostorija, rashladne uređaje i uređaje za klimatizaciju, zagrijavanje vode, rasvjetu, TV i razne sitne aparate.

U jednovremenom (vršnom) opterećenju stana svi aparati i uređaji ne učestvuju istovremeno što se karakteriše faktorom potražnje – *fp* (*dijagram 1*). Kod veće grupe stanova mogućnost jednovremenog djelovanja aparata i uređaja je manja što se pokazuje faktorom istovremenog djelovanja.

Vršno opterećenje, primjenom Analitičke metode, određuje se prema relaciji:

$$P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W) , \quad (za \ n > 10)$$

gdje je:

P_{v1s} - vršno opterećenje jednog stana (W);

n - broj stanova;

k_n - faktor jednovremenosti grupe stanova.

Vršno opterećenje jednog stana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora potražnje f_p prema sledećoj relaciji:

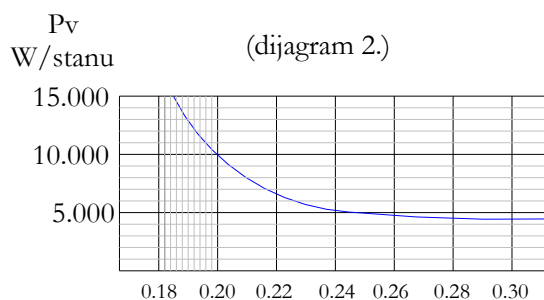
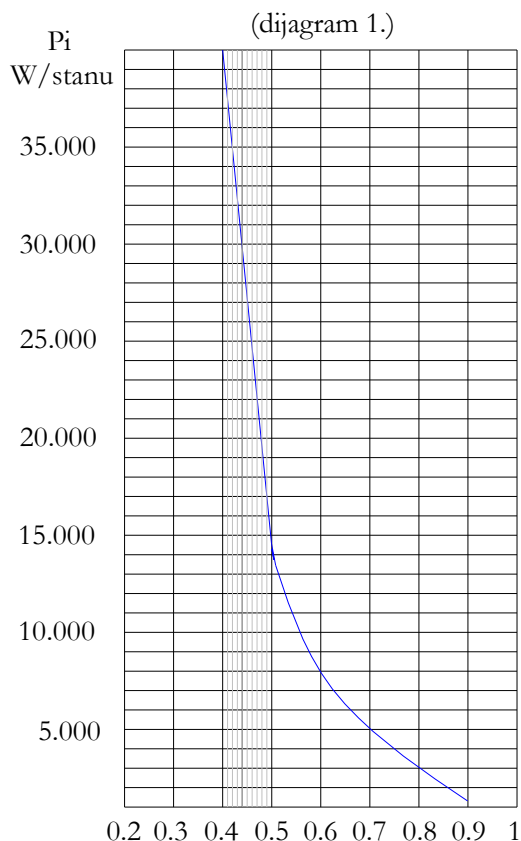
$$P_{v1s} = f_p \times P_{i1s}.$$

Faktor jednovremenosti grupe stanova k_n određuje se relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

k_1 – faktor jednovremenosti zavisan od vrijednosti vršnog opterećenja stana (dijagram2).



Slika: Dijagrami jednovremenosti

Prognozira se da će do kraja planskog perioda u zahvatu DUP-a Veliki Pijesak biti izgrađeno 484 stana namijenjena stalnom stanovanju kao i 2208 apartmana namijenjenih turistima. Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobija se vršno opterećenje, koje potiče od stambenih jedinica.

Rezultati proračuna vršnog opterećenja stambenih jedinica (stanova i apartmana) su prikazani u tabeli “Proračun vršnog opterećenja”.

Vršno opterećenje tercijarnih djelatnosti

Na osnovu specifičnog vršnog opterećenja i BGP (S), te faktora jednovremenosti, izračunata je vršna snaga:

$$P_v = p_v \times S (W).$$

Vršno opterećenje poslovnih prostora

Za proračun vršnog opterećenja poslovnih prostora korišćeni su podaci o prosječnom lokalu BGP 75m² i specifičnom vršnom opterećenju od 40W/m² za ovu vrstu objekata.

Proračun vršnog opterećenja poslovnih prostora prikazan je u tabeli "Proračun vršnog opterećenja".

Vršno opterećenje javne rasvjete

Vršno opterećenje javne rasvjete (P_{vj}) u ukupnom vrsnom opterećenju konzuma, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. U ovom slučaju usvojen je procenat opterećenja od 2,5%.

Rezultati proračuna prikazani su u tabeli "Proračun vršnog opterećenja".

Vršna snaga na nivou DUP-a Veliki Pijesak

Vršna snaga na nivou plana, računa se po formuli:

$$P_{vr} = P_{ed_max} + \sum_{i=1}^n k_{ji} * P_{ed_i}$$

gdje je:

P_{ed_max} - najveća aktivna vršna snaga kategorije potrošača,

P_{edi} - aktivna vršna snaga ostalih kategorija potrošača,

k_{ji} - faktor učešća u maksimumu vršne snage.

Rezultati proračuna prikazani su u sledećoj tabeli.

Tabela: Proračun vršnog opterećenja;

Stanovanje	broj stnova	P_{v1s} (kW)	f_p	Vršna snaga	k_j	$k_j * P_j$
	n			$P_v(kW)$		kW
Broj stanova	484	14,2	0,185	1526,07	0,9	1373,47
Broj apartmana	2208	14,2	0,185	6344,22	1	6344,22
Poslovanje	BGP (m2)	spec.potr. pv (kW/m2)				
Poslovni prostori MN	73343	0,04		2933,72	0,9	2640,35
Javna rasvjeta				270,10	0,9	243,09
				Suma $k_j * P_j$		10601,13
Gubici 10%						1060,11
Vršna snaga (kVA) $\cos \varphi = 0,98$						11899,23

Prividna snaga planiranih objekata na nivou konzuma, uz pretpostavljeni faktor snage $\cos \varphi = 0,98$, gubitke od 10% i uz koeficijente jednovremenosti između pojedinih kategorija potrošača k_j iznosi:

$$S_v = 11.899,23 \text{ kVA.}$$

Razvoj elektroenergetske mreže u planskom periodu

Uzimajući u obzir postojeće stanje elektroenergetskih objekata, predviđenu vršnu snagu u planskom periodu, kako bi se obezbijedilo kvalitetno i sigurno napajanje potrošača sa prostora zahvata plana i zadovoljile razvojne potrebe, za naredni planski period, planirano je sledeće:

Transformatorske stanice 10/0.4 kV

Na osnovu izračunate vršne snage za planirane objekte u zahvatu plana, u skladu sa planiranom namjenom, neophodno je izgraditi nove TS 10/0,4kV i to:

- DTS NOVA 1, 2x1000kVA
- DTS NOVA 2, 1x1000kVA
- DTS NOVA 3, 2x1000kVA

- NDTS NOVA 4, 2x1000kVA
- NDTS NOVA 5, 2x1000kVA
- DTS NOVA 6, 2x1000kVA
- NDTS NOVA 7, 2x1000kVA
- NDTS NOVA 8, 2x1000kVA i
- NDTS "Marin ploča NOVA" 2x1000kVA.

Postojeće STS „Marin ploča“ 160kVA i MBTS „Ponta“ 2x1000kVA se zadržavaju dok postojećoj MBTS „Ponta 2“ treba povećati snagu do projektovane vrijednosti.

Izgradnja novih TS 10/0,4kV, planira se na lokacijama gdje se predviđaju novi potrošači. Rasporedom planiranih trafostanica po traforejonima obezbjeđuje se i značajna rezerva u snazi. Ovdje treba napomenuti da su proračuni rađeni za maksimalne kapacitete i izgrađenost pa izgradnja novih trafostanica 10/0,4kV mora biti fazna u skladu sa povećanjem snage, odnosno, potrebama potrošnje. Trafostanice se grade tako što se u prvoj fazi ugrađuje jedan transformator 1000 (630) kVA a kasnije drugi, u skladu sa ostvarenim potrebama usled novih potrošača.

Lokacije novih trafostanica su prikazane u grafičkom prilogu gdje su definisane i posebne urbanističke parcele za njihovu izgradnju. Predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipa DTS i NDTS u skladu sa pozicijom u mreži i tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

Mreža 10kV

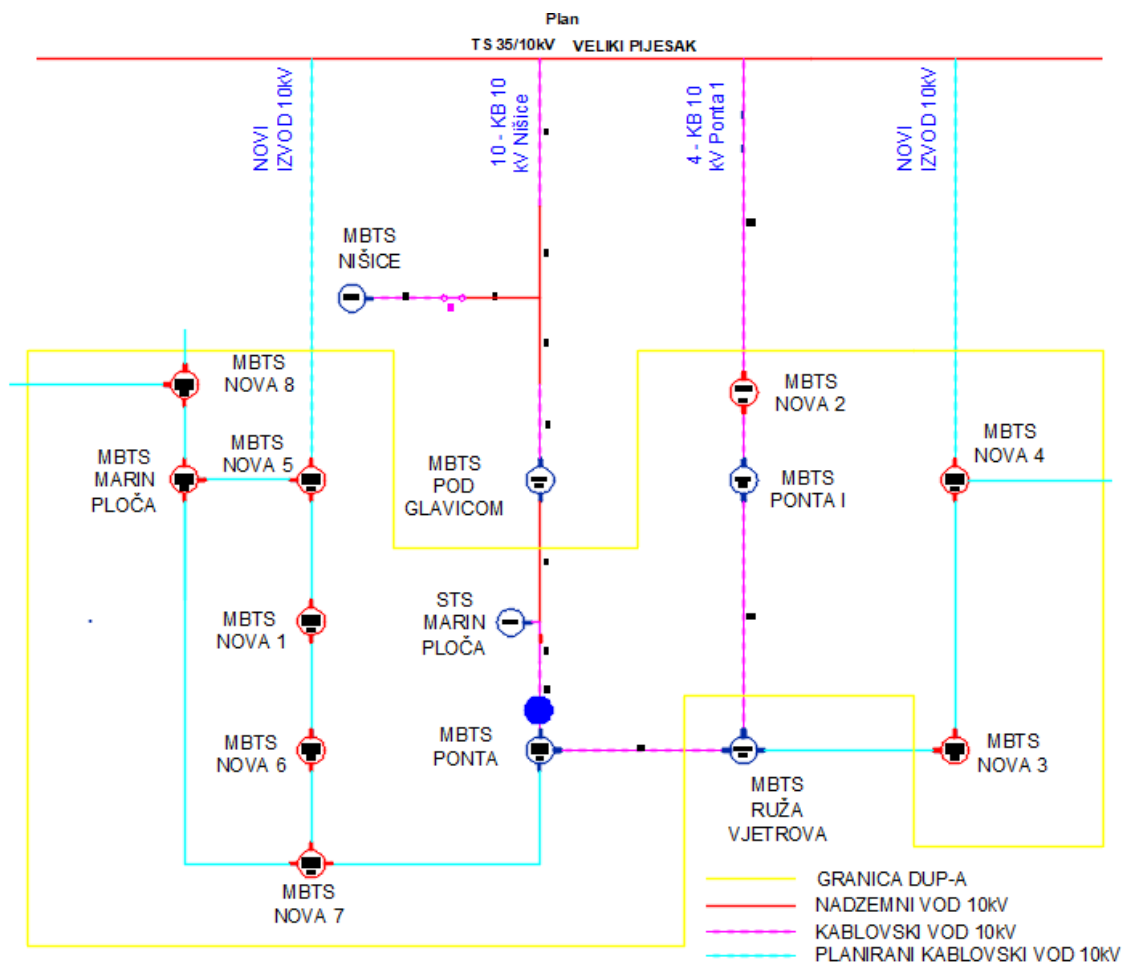
Koncept razvoja mreže 10 kV predviđa zamjenu i rekonstrukcija mreže koja je u lošem stanju i izgradnju nove u skladu sa potrebama, lokalnim planovima i planovima nadležne službe Operatora distributivnog sistema.

Predloženim planom razvoja 10kV mreže planirane TS10/0,4kV se uključuju u postojeći sistem napajanja iz glavnog čvorišta TS 35/10kV »Veliki Pijesak«, čiji kapacitet treba povećati na projektovanu vrijednost 2x8 MVA, s obzirom na planirane urbanističke parametre. Predviđena mreža 10kV je prstenasta sa dva nova izvoda 10kV iz TS 35/10kV »Veliki Pijesak«. Svim trafostanicama je obezbjeđeno dvostrano napajanje a predviđeno je i povezivanje da trafostanicama iz susjednih zahvata.

Izgradnja mreže 10kV, u zahvatu ovog plana, će se odvijati uz primjenu tipiziranih osnovnih elemenata. Kablovski provodnici za podzemnu mrežu mogu biti jednožilni kablovi tipa XHE 49 A 1x240mm², 12/20kV.

Ulaganje u gradnju i održavanje mreže 10kV potrebno je realizovati sa opremom i materijalom proizvedenim za 20kV-ni napon.

Prikaz buduće mreže 10kV dat je sledećom jednopolnom šemom:



Slika: Jednopolna šema mreže 10kV;

Niskonaponska mreža

Mrežu 0.4 kV koja je u lošem stanju rekonstruisati i razvijati kao kablovsku i vazdušnu u zavisnosti od vrste potrošača, opterećenja i uslova na terenu. 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.

Javna rasvjeta

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Takođe je potrebno osvijetliti trgove, parkove, šetališta i druge uređene javne prostore. Ako postojeća javna rasvjeta zadovoljava u pogledu osvijetljaja zadržati je a u suprotnom izvesti novu.

Ovim planom se dijelom definiše javno osvjtljenje kao sastavni dio urbanističke cjeline tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtjevima a težeći da instalacija osvjtljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvjtljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvjtljaj koji će obezbjediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvjtljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjtljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjtljenja:

- novo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničavanje zasljepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Gruba procjena troškova izgradnje objekata elektroenergetske infrastrukture

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.		Cijena (€/jm)		Iznos(€)
1	Izgradnja MBTS 10/0,4 kV,						
	DTS 1x1000kVA	kom	1	x	55.000,00	=	55.000,00 €
	DTS 2x1000kVA	kom	3	x	75.000,00	=	225.000,00 €
	NDTS 2x1000kVA	kom	5	x	85.000,00	=	425.000,00 €
2	Povećanje snage TS 10/0,4kV sa 630kVA na 1000 kVA;	kom	1	x	18.000,00	=	18.000,00 €
3	Izgradnja podzemne 10kV mreže kablom 3xXHE 49-A 1x240mm ² - 12/20kV (ili sličnim) sa uklapanjem u postojeću mrežu 10kV u zahvatu plana	m	5588	x	40,00	=	223.520,00 €
4	Izgradnja nove 0,4kV mreže niskonaponskim kablovima odgovarajućeg presjeka	m	10260	x	30,00	=	307.890,00 €
5	Izgradnja javnog osvjetljenja. Obračun po metru dužnom saobraćajnice.	m	14630	x	35,00	=	512.050,00 €
	UKUPNO						1.766.460,00 €

USLOVI I SMJERNICE ZA REALIZACIJU PLANA

Zabranjuje se izgradnja svih vrsta objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda svih naponskih nivoa. Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća za prenos ili distribuciju električne energije, koje će kao subjekt koji koristi elektroenergetske objekte, utvrditi uslove za izgradnju.

Ukoliko nisu ispunjeni tehnički uslovi po Zakonu, odnosno Pravilniku, investitor je dužan da podnese zahtjev vlasniku elektroenergetskih objekata za izdavanje tehničkih uslova za izmještanje el. energetskog objekta (ukoliko za to postoji mogućnost), kao i da zaključi ugovor o finansiranju i drugim međusobnim pravima i obavezama u vezi eventualnog izmještanja elektroenergetskog objekta.

U slučaju izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata potrebno je pridržavati se odredbi člana 220 Zakona o energetici.

U blizini razvodnih postrojenja zabranjuje se izgradnja svih vrsta objekata bez obzira na namjenu. Prilikom izgradnje pridržavati se propisa nadležne elektroenergetske službe.

KRITERIJUMI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Elektroenergetski objekti se grade u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, prema Prostornom planu Crne Gore, tehničkim i drugim propisima.

Elektroenergetski vodovi

Nadzemna elektroenergetska mreža nazivnog napona od 1 do 400kV izvodi se u vidu nadzemnih elektroenergetskih vodova koji podrazumijevaju skup svih dijelova koji služe za nadzemno vođenje provodnika koji prenose i razvode električnu energiju: provodnici, zaštitna užad, zemljovodi, uzemljivači izolatori, nosači, konzole, stubovi i temelji. Približavanje i ukrštanje sa ostalim vodovima, približavanje i sigurnosna visina dati su u Pravilnicima (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

Prilikom lociranja i izgradnje dalekovoda poštovati sledeće uslove:

- Trase dalekovoda ne smiju voditi preko objekata sa zapaljivim i eksplozivnim materijalom;
- Nije dozvoljeno vođenje dalekovoda preko nadzemnih objekata u kojima se nalazi lako zapaljiv materijal (skladišta benzina, ulja, eksploziva i sl.). Na prolazu pored navedenih objekata horizontalna sigurnosna udaljenost jednaka je visini stuba uvećanoj za 3m, a mora iznositi najmanje 15m;
- Prilikom izgradnje elektroenergetskih vodova voditi računa kod ukrštanja sa drugim objektima infrastrukture (TT vodovi, magistralni i regionalni putevi, željezničke pruge i postrojenja).
- U slučaju vođenja elektroenergetskih vodova preko stambenih i javnih površina treba obezbediti minimalnu sigurnosnu visinu i minimalnu sigurnosnu udaljenost od pomenutih objekata (električna sigurnost).

Trafostanice 10/0,4kV

Pri projektovanju i izgradnji TS 10/0.4kV, opremu tipizirati u skladu sa tehničkim zahtjevima nadležne službe Operatora distributivnog sistema.

Predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipa MBTS sa unutrašnjom manipulacijom, u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogućiti efikasnu zaštitu od direktnog dodira delova pod naponom.

Trafostanica 10/0,4kV treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona sa srednjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV. Primarni namotaj transformatora 10 kV treba da bude prespojiv na napon 20 kV.

TS 10/0,4kV se ne ograđuju i nemaju zaštitnu zonu. Zidovi TS 10/0,4kV treba da budu sa ugrađenim zvučno-izolacionim materijalom koji će ograničiti nivo buke. Za TS 10/0,4kV propisan je maksimalni nivo buke od 30 dB danju i 35 dB noću.

Zbog sprečavanja negativnog uticaja na životnu sredinu u slučaju havarija usled izlivanja transformatorskog ulja, potrebno je ispod transformatora izgraditi kade ili jame za skupljanje ulja (za uljne transformatore).

Pri planiranju TS 10/0,4kV potrebno je obezbediti prostor za tu namjenu sledećih dimenzija: 7,02 x 5,60m za TS 1x1000 kVA, odnosno 7,54 x 6,71m za TS 2x1000 kVA.

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

Ukoliko se TS 10/0,4 kV gradi na javnoj površini u zoni raskrsnice, njen položaj mora biti takav da ne ugrožava preglednost i bezbjednost kretanja svih učesnika u saobraćaju. Do trafostanica 10/0,4kV omogućiti nesmetano priključenje elektroenergetskih vodova 1kV i 10kV.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Dinamika izgradnje novih trafostanica zavisice od dinamike izgradnje objekata čijem napajanju su namjenjene. Za nove trafostanice snage 2x1000kVA, predviđa se u prvoj fazi ugradnja jednog transformatora snage 1000kVA ili 630kVA, u zavisnosti od ostvarenih potreba, a ugradnja drugog transformatora nakon izgradnje objekata (potrošača) koji će zahtijevati njegovu snagu.

Izgradnju novih elektroenergetskih objekata (EEO) potrebne snage i uklapanje u elektroenergetsku SN (10kV) i NN mrežu (0,4kV) izvesti prema uslovima Operatora distributivnog sistema.

Demontažu postojećih EEO moguće je izvršiti tek nakon izgradnje, uklapanja u postojeću elektroenergetsku (SN i NN) mrežu i puštanja u rad novih EEO.

Distributivna mreža 10kV

Mreža 10kV se predviđa kao podzemna. Kablovski provodnici za podzemnu mrežu mogu biti jednožilni kablovi tipa XHE 49 A 1x240 mm² li slični, prema uslovima Operatora distributivnog sistema.

Postavljanje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti.

Za postojeće i planirane vodove 10kV ostavlja se mogućnost izmještanja ili povećanja prenosne moći, kao i mogućnost ugradnje zaštitne i upravljačke opreme u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Postojeće nadzemne vodove 10kV moguće je kablirati u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Prilikom definisanja trasa podzemnih kablovskih vodova, potrebno je voditi računa da iste, ako je to moguće, prate saobraćajnice i da se ugrađuju u zoni trotoara i u vlasništvu opštine ili države.

Trase 10kV vodova i lokacije trafostanica moguće je mijenjati uz saglasnost operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko-pravnih pitanja ako za to postoji povoljnije rješenje.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža se izvodi kao kablovska podzemna i nadzemna standardnih presjeka provodnika. Mreža treba da je radijalna, a za važnije objekte u okviru njihove instalacije riješi prstenasto napajanje.

Mrežu izvoditi niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 naponskog nivoa 0,6/1 kV (ili sličnim, prema zahtjevima stručne službe operatora distributivnog sistema), presjeka prema jednovremenim snagama pojedinih objekata.

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

Za nadzemnu NN mrežu predviđeni su (SKS) provodnici standardnih presjeka. Vodovi se postavljaju na stubove. Stubovi se postavljaju na javnim površinama ili na građevinskim parcelama.

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.

Javna rasvjeta

Svim saobraćajnicama na području Plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE - Međunarodna komisija za osvjetljenje (International Commission on Illumination) i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjetljenja.

Kao nosače svetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovane u toplom postupku, minimalnog nanosa cinka od 70 mikrona, a prema standardu EN 10025-S235JR predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Temelje birati prema nosivosti tla definisano kroz projektni zadatak, UTU ili geološka ispitivanja tla. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Svjetleća tijela namijenjena javnoj rasvjeti postavljati na stubove namijenjene za javnu rasvjetu ili zajedno sa niskonaponskom mrežom 0.4kV, gdje to uslovi dozvoljavaju.

Javnu rasvjetu treba razvijati sa svetiljkama tako da zadovolje standarde u pogledu osvjetljaja. Cjelokupnu rasvjetu izvesti svetiljkama jedinstvenog i usklađenog tipa koje zadovoljavaju u pogledu energetske efikasnosti. Preporučuju se LED svjetiljke zbog svoje male potrošnje, dužeg vijeka trajanja i manjih troškova održavanja.

Posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju glavnih i obilaznih saobraćajnica. Pažnju takođe treba posvetiti dekorativnoj rasvjeti (spomenici kulture).

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u TS 10/0.4kV, kablovima standardnih presjeka (25 mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i 16 mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena) a upravljanje fotorelejom ili uklopnim satom.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona).

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

Za projektovanje javne rasvjete se preporučuje korišćenje Preporuka za projektovanje, izvođenje i održavanje rasvjete na području Glavnog grada, (mart. 2016.god).

Kablovska mreža

Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV i 10kV polažu se ispod javnih površina (ispod trotoarskog prostora, izuzetno ispod kolovoza saobraćajnica, ispod slobodnih površina, ispod zelenih površina) i građevinskih parcela. Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV i 10kV postavljaju se u rov minimalne dubine 0.8m, širine u zavisnosti od broja kablova.

Na svim mjestima gdje se mogu očekivati veća mehanička naprezanja tla ili postoji eventualna mogućnost mehaničkog oštećenja kablovskih vodova, elektroenergetski vodovodi 1kV i 10kV polažu se isključivo kroz kablovsku kanalizaciju ili kroz zaštitne cijevi. Trafostanice se povezuju 10 kV-nim kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba Operatora distributivnog sistema.

Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe Operatora distributivnog sistema, zajedno sa kablom na oko 0.4 m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kablova sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.

Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Operatora distributivnog sistema i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kablova mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

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

Od novih trafostanica se polažu niskonaponski 1 kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača, tako i za osvjtljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.

Postojeća niskonaponska vazдушna mreža perspektivno biće zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priključenje korisnika predviđa podzemnim kablovima.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetske kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5 m za kablove 1 kV, 10 kV, odnosno 1m za kablove 35 kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kablova vrši se na razmaku od 0.5 m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kablova. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250 V najmanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 m a za veće kablove 0.5 m.

Pri horizontalnom vođenju energetskog kablova sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturuom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0.4 m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0.3 m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići, na tim mjestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cijev.

Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3 m odnosno 0.7 m za 10 kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6 m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0.2 m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kablova za javno osvjtljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1 m.

Zaštitne mjere

Zaštita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za zaštitu transformatora predviđena je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10kV i 0.4kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Kao zaštita od visokog napona dodira predviđaju se uzemljenja svih objekata, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača. Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira ne bude veći od 50V.

Zaštita mreže visokog napona

Zaštita mreže visokog napona rešava se u sklopu čitave mreže 10kV, na području plana.

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struja kratkog spoja NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0.4kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

10. Hidrotehnička infrastruktura

Uvod

Koncept planskog rješenja hidrotehničke infrastrukture za predmetni planski dokument lokacije Veliki pijesak urađen 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 vodovodakoji 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 stim što će se dalje rešavati ppz. Biće predviđen rezervoar koji će zavisno od potreba za protivpožarnom vodom koji će biti smješten 25m (da bude obezbijeđen natpritisak 2.5bara) iznad najvisocije kote predmetnog plana.

Konekcija na Regionalni vodovod je koncipirana da ide planiranim cjevovodom DN160 PEHD do predmetne lokacije i to uz trup novoplanirane pristupne saobraćajnice, gravitaciono.

Za broj planiranih stanovnika i turista 8790 i normu potrošnje od 250 l/st/dan i koeficijenata neravnomjernosti 1,4 i 1,8 dobija se:

1. Planom je predviđeno da se usvoji prosječna dnevna potrošnja od 250 l/s dan

$$Q_s = 8790 \times 250 = 2179,5 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_s = 25.22 \text{ l/sek.}$$

2. Najveća potrošnja u kritičnom danu to jest maksimalna dnevna potrošnja-stanovnici

$$Q_{\text{max.d.}} = 1648 \times 250 \times 1,8 = 741.6 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.d.}} = 8.58 \text{ l/sek.}$$

Najveća potrošnja u kritičnom danu to jest maksimalna dnevna potrošnja-turisti

$$Q_{\text{max.d.}} = 6590 \times 250 \times 1,4 = 2306.5 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.d.}} = 26.69 \text{ l/sek.}$$

3. Maksimalna časovna potrošnja koja se javlja u dnevnom špicu-stanovnici i turisti

$$Q_{\text{max.h}} = 8790 \times 250 \times 1,8 \times 1,5 = 5933.3 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.h}} = 68.67 \text{ l/sek.}$$

Vodovodna mreža je planirana da se gradi duž trotoara budućih saobraćajnica i pješačkih staza u cilju povezivanja u prstenove sa kojim se obezbeđuje uravnoteženost pritiska 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 cjevovoda 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.

Obezbjedenje protivpožarne zaštite planirano je tako što će duž vodovodne mreže DN110 na propisnom rastojanju biće izvedeni podzemni hidranti. Prečnik trase cjevovoda na kojoj su planirani hidranti ne smije biti manji od DN110.

Ulični hidranti predviđeni su skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Evakuacija otpadnih voda

Izvodom iz PPPN Obalnog područja navedeno je da će se fekalne vode ispuštati direktno u more preko podmorskog ispusta dužine cca 1000m. Obzirom na sadašnje stanje postojećih podmorskih ispusta, i problema koji ih prate, ovim planom predviđa se koncept tretmana fekalnih voda. Visinski položaj lokacije Veliki pijesak i planiranih saobraćajnica uslovile su da se područje zahvata lokacije podijeli na dva slivna područja i usmjeri ka planiranombiološkom uređaju za prečišćavanje otpadnih voda 10.000 - 15.000 ES, dimenzionisanom tako da pokrije potrebe predmetnog plana i kontaktnih zona.

Ukupne potrebe za odvođenje otpadnih voda sa prostora predmetnog zahvata od planiranih 8790 stanovnika računato sa količinom od 0,0118 l/s/st. iznosi 103,7 l/s.

Za ovaj plan planirana je prognoza jediničnog rashoda od 200 l/st. dan

$$Q_{\max} = 8790 \times 0,25 = 2197,5 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 25,43 \text{ l/sek.}$$

Za dimenzioniranje kanalizacione mreže je mjerodavan maksimalni časovni protok. Ako usvojimo da prosječni časovni koeficijent časovnog protoka k.č. iznosi 2,5 maksimalna časovna protoka bi iznosila

$$Q_{\max\text{č.}} = 25,43 \times 2,5 = 63,58 \text{ l/sek.}$$

Odabrani profili uličnih kolektora su dimenzionisani osim za odvođenje otpadnih voda 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)

Sakupljene fekalne vode odvoditi kolektorom duž magistrale do postrojenja za tretman. Planirano postrojenje za prečišćavanje bi trebalo da prihvata otpadne vode i od kontaktnih, susjednih lokacija. Kolektor duž magistrale (van granica zone zahvata) dio plana višeg reda.

Tretirane otpadne vode mogu biti iskorištene za nalivanje zelenih površina i pranje ulica pa bi se tako u predmetni plan implementirala i energetska efikasnost koja podrazumijeva ekonomsku uštedu i očuvanje prirodnog resursa - pitke vode.

Da bi se obezbijedilo dalje korištenje tretiranih otpadnih voda potrebno je da uređaj za prečišćavanje otpadnih voda bud bez primarnog taložnika i povezan su na rezervoar za prelivom u upojni bunar. Prije ispusta u rezervoar izlazna voda treba da ima manje od 20 mg (BPK₅)/l što čini stepen prečišćavanja veći od 95% razgradnje organskog otpada. Dodatno prečišćavanje do 98% se postiže preko tretmana UV lampama.

Profili 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 u oivičenimsaobraćajnim površinama koja će bit tretirana prije ispuštanjaurecipijent - more.

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. Kanalizaciona atmosferska mreža je planirana da se gradi od PE korugovanih cijevi klase prema dubini ukopavanja.

Ukoliko se na nekim pozicijama atmosferske vode moraju ispuštati u zelene površine obavezno je predvidjeti upojne rovove sa ravnomjernim prelivanjem, kako ne bi došlo do erozije tla i ugrožavanja stabilnosti objekata.

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.

Procjena troškova

Za planom urbanizovani dio zahvata procjena troškova izvršena je na osnovu planirane dužine cijevovoda i realnih troškova izgradnje:

VODOVOD

Izrada cjevovoda vodovoda od PEVG i duktila
za radne pritiske od 10bara, računajući sa svim
zemljanim radovima i izradom šahtova sa čvorovima,
protivpožarnim hidrantima i ogranaka kućnih
priključaka sa cijevovoda za:

DN 110mm	m	3.435	x	90	=	309.150,00	€
DN 160mm	m	1.480	x	125	=	185.000,00	€
DN 200mm	m	765	x	150	=	114.750,00	€

UKUPNO VODOVOD: 608.900,00 €

FEKALNA KANALIZACIJA

1. Izrada ulične mreže i blokovskih kanala
fekalne kanalizacije od PVC cijevi računato
sa svim zemljanim, vodoinstalaterskim, zidarskim
i betonskim radovima i ugradnjom poklopaca
i penjalica, i to za:

Ø 200mm	m	3.010	x	135	=	406.350,00	€
Ø 250mm	m	1.935	x	145	=	280.575,00	€
Ø 300mm	m	520	x	160	=	83.200,00	€

Izrada uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih
voda računato sa svim građevinskim i
građevinsko zanatskim radovima, kao i
nabavke i montaže hidromehaničke opreme sa
izradom ispusta u rečno korito za sledeće kapacitete

10000 ES	kom	1	x	350.000,00	=	350.000,00	€
----------	-----	---	---	------------	---	------------	---

UKUPNO FEKALNA KANALIZACIJA : 1.120.125,00 €

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Izrada uličnih kanala atmosferske kanalizacije
od PE korugovanih cijevi za uličnu kanalizaciju
računato sa svim zemljanim radovima,
sa izradom potrebnog broja slivničkih okana
i revizionih slivnika :

Ø 300mm	m	2.825	x	140	=	395.500,00	€
Ø 400mm	m	2.245	x	160	=	359.200,00	€
Ø 500mm	m	700	x	175	=	122.500,00	€

Izrada ispusta u more:

kom	2	x	3.000,00	=	6.000,00	€
-----	---	---	----------	---	----------	---

UKUPNO ATMOSFERSKA KANALIZACIJA : 883.200,00 €

UKUPNO HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE: 2.612.225,00 €

11. Elektronske komunikacije

Postojeće stanje

Posmatrana zona DUP-a Veliki Pjesak u Baru je, od strane dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom, prije oko petnaest godina, telekomunikaciono povezana fiksnom telekomunikacionom mrežom na postojeći telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, sa kojeg se fiksnim telekomunikacionim servisima napajaju pretplatnici sa ovog područja, a u okviru glavnog telekomunikacionog čvora Bar. Telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, povezan je optičkim kablom sa glavnim telekomunikacionim čvorom Bar. Telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, koji se nalazi neposredno uz posmatranu zonu, u kontaktnoj zoni ovog DUP-a, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih telekomunikacionih servisa, za sada relativno dobro snadbijeva pretplatnike iz zone DUP Veliki Pjesak fiksnim telekomunikacionim servisima. Cjelokupna fiksna telekomunikaciona mreža na području plana, vezana je na navedeni telekomunikacioni čvor, a građena je uglavnom kablovima tipa TK 59GM, provučernim kroz pE i PVC cijevi u telekomunikacionoj kanalizaciji, tako da karakteristike izgrađene mreže zadovoljavaju trenutne potrebe stanovnika ovog naselja za novim telekomunikacionim priključcima, ali su gotovo svi kapaciteti izgrađene mreže u potpunosti iskorišćeni.

Telekomunikaciona kanalizacija je radjena manjim dijelom sa 3 PVC, a većim dijelom sa jednom PVC cijevi 110mm u primarnom dijelu tk kanalizacije i sa 2 pE cijevi 40mm prema izvodnim ormarićima. Dominantan tip izvoda čine spoljašnji izvodi–stubići.

Posebno treba imati u vidu da su kroz telekomunikacionu kanalizaciju koja se nalazi u neposrednoj blizini granice plana, a pripada području kontaktnog plana Pečurice, a koja je postavljena dijelom uz trup, a dijelom u trup saobraćajnice Bar–Ulcinj, provučeni optički kapaciteti između Bara i Ulcinja i, što je posebno važno, i međunarodni optički kabal Bar–Krf, koji na lokaciji Ujtin potok, sa podmorske prelazi na podzemnu kanalizacionu trasu.

O njima se mora strogo voditi računa prilikom planiranja nove ili rekonstrukcije postojeće telekomunikacione kanalizacije. Stanje postojeće fiksne telekomunikacione mreže u naselju Veliki Pjesak je, imajući u vidu trenutnu situaciju na terenu, u granicama tehnički korektnog. Na području plana DUP "Veliki Pjesak", prisutan je i mobilni signal sva tri mobilna operatera u Crnoj Gori : Promonte, Crnogorski Telekom i M-Tel. Kvalitet signala mobilnih operatera je zadovoljavajući. U naselju je prisutan i signal bežičnog operatera TV signala, Telemacha.

Pregled dat u sledećoj tabeli daje podatke o vrstama komunikacionih usluga koje prisutni operateri pružaju korisnicima na teritoriji Opštine Bar

Pregled komunikacionih usluga –Opština Bar		
Opština	Usluge	Operator
Bar	Javno dostupna telefonska usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Crnogorski Telekom, M:tel, Telemach i Telenor
Bar	Usluga pristupa internetu	Crnogorski Telekom, M:tel, Telenor, Orion Telekom, SBS Net Montenegro Wimax Montenegro i TeleEye Montenegro
Bar	Usluga prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima zemaljsku radiodifuziju koja se ne naplaćuje)	Crnogorski Telekom, Mtel, Telemach, Orion Telekom i Radiodifuzni centar
Bar	Javno dostupne usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Crnogorski Telekom, M:tel i Telenor

Pregled broja javno dostupnih telefonskih usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži po operatorima kao i penetracija po ukupnim stanovnicima i domaćinstvima dati su na sledećim tabelama.

Broj priključaka fiksne telefonije po opštinama –2019.godina					
	Crnogorski Telekom	M:Tel	Telemach	Telenor	Ukupno
Bar	9.832	5.005	1.317	98	16.252

	Broj priključaka	Broj priključaka (samo fizička lica)	Penetracija (stanovništvo-svi priključci)	Penetracija domaćinstva (svi priključci)	Penetracija domaćinstva (samo fizička lica)
Bar	16.252	14.598	38,65%	114,36%	102,72%

Na sledeće dvije tabele je dat pregled broja korisnika AVM sadržaja po operaterima i broj korisnika distribucije AVM sadržaja po komunikacionim tehnologijama Opštinu Bar

Opština	Broj korisnika distribucije AVM sadržaja – 2019. godina					
	CT	Telemach	M:Tel	RDC	Orion	Ukupno
Bar	5.637	6.069	5.924	636	65	18.331

Broj korisnika distribucije AVM sadržaja po tehnologijama – 2019. godina					
Opština	KDS	IPTV	DTH	DVB-T2	Ukupno
Bar	8.269	5.702	3.724	636	18.331

Usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži na teritoriji Optine Bar pružaju tri operatora, Crnogorski Telekom, M:tel i Telenor. Na sledećim tabelama dat je broj mobilnih prepaid i postpaid korisnika registrovan do kraja 2019.godine, kao i penetracija korisnika.

Broj mobilnih prepaid korisnika na kraju 2019.godine				
Opština	Crnogorski Telekom	Telenor	M:Tel	Ukupno
Bar	6.991	15.181	12.469	34.641
Broj mobilnih postpaid korisnika na kraju 2019. godine				
Opština	Crnogorski Telekom	Telenor	M:Tel	Ukupno
Bar	11.139	11.816	11.397	34.352
Penetracija				
	prepaid	postpaid	ukupno	
Bar	82,38%	81,70%	164,08%	

Broj korisnika po opštinama se razlikuje u odnosu na ukupan broj korisnika jer u tabeli po opštinama nisu dodati "Stranci". Na osnovu podataka iz gornjih tabela dobija se odnos broja postpaid/prepaid korisnika po opštinama, za kraj 2019. godina, gdje je za opštinu Bar postpaid korisnika 81,70% a prepaid korisnika 82,38%.

Planirano stanje

Kako je rečeno u opisu postojećeg stanja, u posmatranoj zoni DUP Veliki Pjesak, djelimično postoji telekomunikaciona kanalizacija građena PVC i pE cijevima i pristupna telekomunikaciona mreža postavljena u telekomunikacionoj kanalizaciji. Telekomunikaciona mreža je vezana na postojeći telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, koji se nalazi neposredno uz posmatrano područje, u kontaktnoj zoni, sve u vlasništvu dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom. Kapacitet i kvalitet primarne i sekundarne telekomunikacione mreže zadovoljavaju potrebe trenutnih korisnika unutar zone, jer nema mogućnosti za dodjelu novih priključaka i novih servisa, jer ne postoje bilo kakve kablovske rezerve u njoj. Samim tim, postojeća tk mreža ne može da zadovolji potrebe svih planiranih sadržaja u zoni obuhvata DUP Veliki Pjesak, a uz to je i rastojanje od telekomunikacionog čvora RSS Veliki Pjesak do svih korisnika toliko veliko da ne omogućava dodjelu savremenih telekomunikacionih servisa (ADSL, MIPNET, IPTV i dr.) za udaljene korisnike. Imajući u vidu aktuelne trendove u razvoju telekomunikacionih usluga u Crnoj Gori, projektant pretpostavlja da će se u posmatranoj zoni, u narednom periodu, morati da locira telekomunikacioni čvor. Kako Crnogorski Telekom, kao dominantni operatar fiksne telefonije, u Tehničkim uslovima koje je izdao za izradu ovog DUP, nije iznio planove za njegovo postavljanje, u skladu sa tim ni projektant nije odredio njegovu eventualnu lokaciju, ali je planirana izgradnja telekomunikacione kanalizacije koja se relativno lakomže uklopiti u takve projekcije. Projektom se predviđa da se određeni djelovi postojeće telekomunikacione infrastrukture prošire, određeni djelovi zbog izgradnje novih saobraćajnica i njihovog položaja u odnosu na nove trase će se u potpunosti napustiti, dok će se u najvećem dijelu naselja izgraditi nova telekomunikaciona kanalizacija i nova telekomunikaciona mreža.

Dodjela fiksnih telekomunikacionih servisa u kompletnoj zoni DUP-a Veliki Pjesak, sa postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Veliki Pjesak, na taj način će biti ostvarljiva, iako će rastojanje od postojećeg RSS Veliki Pjesak do novih pretplatnika u zoni DUP-a, u najvećem broju slučajeva biti relativno veliko. Prilikom planiranja broja PVC cijevi i rasporeda telekomunikacionih okana u novoj telekomunikacionoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone i dr. Zbog toga je, u skladu sa naprijed iznijetim činjenicama, uz podatke o postojećoj telekomunikacionoj kanalizaciji na ovom terenu, dobijene iz Telekomunikacionog Centra Bar, predviđena rekonstrukcija postojećeg i pak izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije na svim potezima unutar zone DUP Veliki Pjesak, gdje se to pokazalo kao neophodno. Planirana je izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije 4 PVC cijevi 110mm, na dijelu uz magistralni pravac Bar-Ulcinj, dok će se sva ostala telekomunikaciona kanalizacija graditi sa 3 PVC cijevi 110mm. U zoni DUP Veliki Pjesak, predviđena je izgradnja telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana, i to:

- sa 4 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj dužini od oko 2300 metara,
- sa 3 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj dužini od oko 12500 metara,
- novih tk okana sa lakim poklopcem – komada 328.

Planiranim rješenjima u dijelu telekomunikacione kanalizacije, ona se logično povezuje sa postojećom telekomunikacionom kanalizacijom u okviru plana Veliki Pjesak, tako da objedinjene čine cjelinu telekomunikacione kanalizacije u ovom naselju, koja je potpuno povezana sa postojećim telekomunikacionim čvorom RSS Veliki Pjesak. Treba izbjeći bilo kakva oštećenja PVC cijevi i optičkih kablova u njima i o istima strogo voditi računa. Jedan dio postojećih trasa, realizacijom saobraćajnih rješenja iz ovog DUP-a, biće napušten, ali projektant nije pokušavao da unaprijed odredi poteze koji će biti napušteni djelimično ili u potpunosti, već je dogovor o tome potrebno da usaglase investitori objekata ili saobraćajnica i vlasnik telekomunikacione infrastrukture koja će se izmješati, Crnogorski Telekom. Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo ne ekonomično.

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i telekomunikaciona okna, izvoditi svemu prema važećim propisima Crne Gore, preporukama iz planova višeg reda i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. Jedna PVC cijev o 110 mm na svim potezima, planirana je

isključivo za potrebe KDS operatera i provlačenjanjihove kablovske i optičke infrastrukture. Od postojećih i DUP-om planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, potrebno je definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Telekomunikacionu kanalizaciju sa PVC i pE cijevima, pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim stambenim objektima treba izvoditi u tipskimtelekomunikacionim ormarićima, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini, ili u tehničkim prostorijamaobjekata, ukoliko takvih prostora ima.Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP (FTP) ili drugim kablovima sličnih karakteristika, provlačiti ih kroz PVC i pE cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija,vodeći računa o tome da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 telekomunikaciona priključka, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 telekomunikaciona priključka. U slučaju da se trase telekomunikacione kanalizacije poklapaju sa trasama vodovodne kanalizacije ili satrasom elektro vodova, potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.U objektima funkcionalnenamjene kakvi su: škole, vrtići, restorani, hoteli, tržni centri i dr., predvidjetimogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

U izradi ovog planskog dokumenta, obrađivač se pridržavao odredbama sledećih zakona i pravilnika:

- Zakona o elektronskim komunikacijama («Službeni list Crne Gore» broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),
- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopusteno planiranje i gradnja drugih objekata («Službeni list Crne Gore» broj 33/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima («Službeni list Crne Gore» broj 41/15)
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme («Službeni list Crne Gore» broj 59/15 i 39/16),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme («Službeni list Crne Gore» broj 52/14) i
- Pravilnika o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima («Službeni list Crne Gore» broj 6/15).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se:

- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrstrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema gradi na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapredjenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatera, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.
- Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih obavezno obezbijedi zaštita postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme.
- U slučaju da se trasa elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom drugih instalacija(vodovodne, kanalizacione i trasom elektro instalacija) u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalim infrastrukturama u prostoru poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladi.

Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione infrastrukture					
Redni broj	Opis	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Ukupno
A	Materijal				
1	Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom	7650	12,5	95625
2	Isporuca lakih ramova sa poklopcem	Kom	328	125	41 000
	Ukupno A				136625
B	Građevinsko montažni radovi				
1	Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	2300	14	32 200
2	Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	12 500	12	150 000
3	Izrada tk okna un. dim.1,80 x 1,50 x 1,90m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop otvora dim. 2,20x1,90x2,30m, u zemljištu III/IVkategorije, komplet rad i materijal)	kom	326	750	244 500
	Ukupno B				426 500
	Ukupno (A+B)				563 125
	PDV 21%				118 256
	SVEUKUPNO SA PDV-om				681 381

12. Pejzažna arhitektura

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 naslijeđe.

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 karakteristikama prostorne cjeline.

Plansko rješenje podrazumjeva:

- Urbanu 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, hidrografske i sl.)
- 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)
- Upotrebu autohtonih biljnih vrsta i egzota otpornih na ekološke uslove sredine u skladu sa predionim specifičnostima.

Planom su predviđene sljedeće kategorije zelenila:

- Zelene površine javne namjene (PUJ)
 - Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)
 - Park (P)
- Zelene površine ograničene namjene (PUO)
 - Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)

- Zelenilo vjerskih objekata (ZVO)
- Zelene površine specijalne namjene (PUS)
 - Zaštitni pojas (ZP)
 - Zelenilo infrastrukture (ZIK).

Namjena površina	Površine po namjenama m ²	Max indeks zauzetosti	Minimalni procenat ozelenjenosti	Zelene površine m ²
Zelene površine javne namjene (PUJ)				
Zelenilo uz saobraćajnice	13483,49	/	/	13483,49
Park	3600,27	/	70%	2520,18
Zelene površine ograničene namjene (PUO)				
Zelenilo stambenih objekata i blokova	344937,00	0,73 planiran 0,4	20-30%	86234,25
Zelenilo vjerskih objekata	1651,00	Ostaci crkve	/	/
Zelene površine specijalne namjene (PUS)				
Zaštitni pojas	7422,24	/	/	7422,24
Zelenilo infrastrukture	366,00		10%	36,60
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA:				109696,76

U zahvatu DUP-a (50,79 ha), planirana površina za pejzažno uređenje (PUJ+PUO+PUS) iznosi cca 12,80 ha (110.776,85 m²). Nivo ozelenjenost zahvata Plana je 21,60%. Step en ozelenjenosti iznosi 12,50 m² zelenila/korisniku za planiranih 8790 korisnika.

Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – *Olea europaea*)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje

- Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30 cm
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane
- Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: visina sadnica min. 2,50-3,00 m, obim stabla na visini od 1m min. 12-14 cm
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu zelenih površina
- Za objekte parterne arhitekture preporučije se upotreba autohtonih prirodnih materijala (kamen, drvo, šljunak i td.)
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS) - Predstavlja bitan segment uređenja prostora koji vizuelno, prostorno i higijenski odvaja saobraćaj od drugih namjena. Zelene površine koje su nastale regulacijom saobraćajnica čine okosnicu uređenja i slike naslja.

Okosnicu zelenih površina u zoni saobraćajnica (uz magistralni put Bar – Ulcinj i duž glavne naseljske saobraćajnice) predstavljaju *drvoredi*, a u razdjelnim ostrvima **parterne zelene površine**. Na parking površinama obavezno predvidjeti drvorede.

Na lokacijama gdje zbog projektovanog profila ulica (širina trotoara manja od 2,50 m) nije moguće formiranje klasičnog drvoreda, koristiti ostale vidove i tehničke mjere linijskog ozelenjavanja: podizati visoke žive ograde, koristiti niske drvoredne sadnice (niže drveće/žbunaste vrste odnjegovane kao stablašice) ili sadnju vršiti u odgovarajućim žardinjerama. U okviru drugih namjena, planirati drvorednu sadnju između regulacione i građevinske linije.

Uslovi za uređenje:

- nove zasade pažljivo ukomponovati i povezati sa postojećim zelenilom
- voditi račuan o otvorenim saobraćajnim vizurama, adekvatnim izborom biljnih vrsta i kompozicijom zasada obezbjediti preglednost saobraćajnica (na raskrsnicama visina biljaka ne smije da prelazi 50 cm)
- primjenjivati linijsku sadnju drveća i drvenasto-žbunaste grupacije u kombinaciji sa parternim zasadima
- primjenjivati dvoredne drvorede
- obezbjediti uklapanje postojećih vitalnih i funkcionalnih stabala u nova rješenja
- za parterne zasade koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene i dekorativne žbunaste vrste različitog habitusa i visine
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Uslovi za podizanje drvoreda:

- formirati homogene drvorede (jednoredne i voredne), a izbor vrsta i kompoziciju uskladiti sa prostornim uslovima
- predlaže se upotreba vrsta koje imaju dekorativno-funkcionalnu vrijednost (gusta krošnja, otpornost na uslove sredine i izduvne gasove) kao i vrsta koje su prepoznatljiv simbol ovog područja (*Olea europea*, *Quercus pubescens*, *Cupressus sempervirens*, *Pinus sp.*)
- rastojanje između sadnica iznosi 6 - 12m u zavisnosti od biljne vrste
- duž trotoara sadnju vršiti u kontaktnom zelenom pojasu, zelenim trakama (širine 1,5 - 2m) ili u otvorima za sadnice dim. 1x1m

- duž parking prostora sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 - 3 parking mjesta u zavisnosti od biljne vrste
- krune drveća ne smiju da zaklanjaju ulično osvjetljenje
- kod sadnje na pločnicima oko stabala predvidjeti vertikalnu zaštitu (zaštitne ograde), a na mjestima velike frekvencije pokrivanje sadnih otvora rešetkama
- na parking prostorima predvidjeti zastore od raster elemenata sa zatravljenim spojnica (odnos betona i trave 30 : 70) i betonskih behaton elemenata
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

U grafičkom prilogu *PEJZAŽNA ARHITEKTURA*, linearno zelenilo (drvoredi) je prikazano šematski. Tačna pozicija drvoreda će se odrediti projektnim rješenjem.

Park (P) - Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje dvije parkovske površine koje kompoziciono čini jasne cjeline, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar. Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa. Park oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflоре.

Uslovi za uređenje:

- min. 70% površine parcele treba da je pod zelenilom
- nove zasade pažljivo ukomponovati i povezati sa postojećim zelenilom
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama (perene, žbunaste vrste) i travnjacima
- uz saobraćajnice projektovati gušće zasade zelenila
- posebnu pažnju pokloniti vrstama otpornim na sušu koje ne zahtijevaju posebne uslove održavanja
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- formirati platoe za odmor odraslih i mjesta za igru djece
- formirati mrežu popločanih pješačkih staza
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih atraktivnim atestiranim spravama
- materijalizacija zastora mora biti usklađena sa tradicionalom arhitekturom
- ugradnja urbanog mobilijara dizajnom i materijalima prilagođenog ambijentu (klupe, korpe za otpatke, česme, vodena površina/fontana, rasvjeta, skulpture, informativne table i dr.)
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) - U okviru površina mješovite namjene planirana je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i turističkih objekata (hoteli).

Za stambene i stambeno poslovne objekte moguće je udruživanje urbanističkih parcela i formiranje blokovskog zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine rješavati na principima parkovskog uređenja sa kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvenasto-žbunastim grupacijama, sjenovitim mjestima sa klupama za miran odmor odraslih, dječijim igralištima i šetnim stazama. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata kao i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba.

Uslovi za uređenje:

- minimalni procenat zelenila na nivou urbanističke parcele za nove stambene, poslovno stambene i poslovne iznosi 30%
- minimalni procenat zelenila objekte hotela iznosi 20%
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- dio zelene površine oko objekata treba da bude pokriven travnjakom sa pojedinačnim primjercima i manjim grupama drveća, dekorativno-cvijetnog žbunja i perena
- visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m)
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati intezivne "zelene krovove"
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti
- drvorede predvidjeti između regulacione i građevinske linije u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- unutar bloka predvidjeti sistem popločanih pješačkih staza, platoe i trgove za miran odmor i okupljanje kao i mjesta za igru djece sa atestiranim spravama i mekim zastorima
- duž glavnih pješačkih staza, parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- duž staza i stepeništa predvidjeti pergole sa puzavicama
- radi provjetravanja bloka obezbijediti slobodne međuprostore u zelenilu u vidu travnih površina
- predvidjeti ozelenjavanje prostora oko "niša" za kontejnere
- sprovesti sanitarno-higijenske uzgojne mjere postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, potkresivanje i sl.)
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zelenilo vjerskih objekata (ZVO) - Pejzažno uređenje slobodnih površina oko vjerskog objekta podrediti postojećoj vegetaciji, morfologiji terena i arhitekturi objekta, a u skladu sa tradicionalnim načinom oblikovanja ove kategorije zelenila i uslovima za rekonstrukciju i konzervaciju.

Uslovi za uređenje:

- očuvati strukturu i sastav postojeće vegetacije
- očuvati morfologiju terena i otvorene vizure
- obnoviti postojeće staze i podzide, a nove graditi u skladu sa tradicionalnim načinom obrade
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- za parterne zasade koristiti odomaćene perene
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zaštitni pojas (ZP) – Uz postojeći potok je planiran zaštitni pojas zelenila u cilju zaštite i sanacije prostora uz vodotok, spriječavanja erozije i očuvanja predionih odlika prostora. Ovaj pojas, takođe, ima dekorativnu i rekreativnu funkciju.

Uslovi za uređenje:

- pojas formirati u parkovskom stilu sa slobodnim zasadima drveća i žbunja, izražene spratovnosti, na način koji po formi, koloritu i strukturi odražava okolnu vegetaciju, podržavajući prirodni pejzaž i izbjegavajući stvaranje monokultura
- maksimalno sačuvati prirodni ambijent, a pažljivim intervencijama pojas učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za odmor posjetioca
- očuvanje postojeće vegetacije
- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, potrkresivanje)
- izgradnja šetnih staza u skladu sa tradicionalnim načinom obrade
- izgradnja i opremanje mjesta za odmor
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zelenilo infrastrukture (ZIK) - Zelene površine trafostanice su površine specijalne namjene koje treba da obezbijede: smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje, unaprijeđenje estetske vrijednosti lokacije, povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama u jedinstven sistem zelenila.

Zelenilo u okviru trafostanica podrazumjeva travni ili neki drugi biljni pokrivač parternog tipa. Osnovni uslov je da zelenilo svojim korijenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenog infrastrukturnog objekata.

Uslovi za uređenje:

- min. 10% površine parcele treba da je pod zelenilom
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- obodom parcele formirati zeleni zid od žbunastih vrsta i/ili puzavica
- izbjegavati šarenilo formi i pretrpavanje površina
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Prijedlog biljnih vrsta za pejzažno uređenje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima koristiti kako autohtone tako i alohtone vrste otporne na uslove sredine. Ne primjenjivati invazivne vrste.

sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

a/ Autohtone vrste: *Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Ceratonia siliqua*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Colutea arborescens*, *Myrtus communis*, i dr.

b/ Alohtone vrste: *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Nerium oleander*, *Magnolia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Melia azedarach*, *Feijoa sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Cinnamomum camphora*, *Eucaliptus sp.*, *Chamaerops exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia sp.*, *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*, *Pittosporum tobira*, *Wisteria sinensis*, *Viburnum tinus*, *Tecoma radicans*, *Agave americana*, *Cycas revoluta*, *Cordylina sp.*, *Yucca sp.*, *Hydrangea hortensis* i td.

Procjena troškova

APROKSIMATIVNA VRIJEDNOST TROŠKOVA ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA (PUJ)
--

I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA (PUS)				
Red. br.	Opis	Površina m ²	Jed. cijena €	Ukupna cijena €
1.	Zelenilo uz saobraćajnice i linearno zelenilo	13483,49	20	269669,80
2.	Park	3600,27	20	72005,40
3.	Zaštitni pojas	7422,24	10	74222,40
Ukupno:		24506,00		415897,60

1	80051831	40585142	130	60060183	40510517
2	80051832	40585143	131	60060184	40510518
3	80051833	40585144	132	60060191	40510519
4	80051834	40585145	133	60060192	40510520
5	80051835	40585146	134	60060193	40510521
6	80051836	40585147	135	60060194	40510522
7	80051837	40585148	136	60060195	40510523
8	80051838	40585149	137	60060196	40510524
9	80051839	40585150	138	60060197	40510525
10	80051840	40585151	139	60060198	40510526
11	80051841	40585152	140	60060199	40510527
12	80051842	40585153	141	60060200	40510528
13	80051843	40585154	142	60060201	40510529
14	80051844	40585155	143	60060202	40510530
15	80051845	40585156	144	60060203	40510531
16	80051846	40585157	145	60060204	40510532
17	80051847	40585158	146	60060205	40510533
18	80051848	40585159	147	60060206	40510534
19	80051849	40585160	148	60060207	40510535
20	80051850	40585161	149	60060208	40510536
21	80051851	40585162	150	60060209	40510537
22	80051852	40585163	151	60060210	40510538
23	80051853	40585164	152	60060211	40510539
24	80051854	40585165	153	60060212	40510540
25	80051855	40585166	154	60060213	40510541
26	80051856	40585167	155	60060214	40510542
27	80051857	40585168	156	60060215	40510543
28	80051858	40585169	157	60060216	40510544
29	80051859	40585170	158	60060217	40510545
30	80051860	40585171	159	60060218	40510546
31	80051861	40585172	160	60060219	40510547
32	80051862	40585173	161	60060220	40510548
33	80051863	40585174	162	60060221	40510549
34	80051864	40585175	163	60060222	40510550
35	80051865	40585176	164	60060223	40510551
36	80051866	40585177	165	60060224	40510552
37	80051867	40585178	166	60060225	40510553
38	80051868	40585179	167	60060226	40510554
39	80051869	40585180	168	60060227	40510555
40	80051870	40585181	169	60060228	40510556
41	80051871	40585182	170	60060229	40510557
42	80051872	40585183	171	60060230	40510558
43	80051873	40585184	172	60060231	40510559
44	80051874	40585185	173	60060232	40510560
45	80051875	40585186	174	60060233	40510561
46	80051876	40585187	175	60060234	40510562
47	80051877	40585188	176	60060235	40510563
48	80051878	40585189	177	60060236	40510564
49	80051879	40585190	178	60060237	40510565
50	80051880	40585191	179	60060238	40510566
51	80051881	40585192	180	60060239	40510567
52	80051882	40585193	181	60060240	40510568
53	80051883	40585194	182	60060241	40510569
54	80051884	40585195	183	60060242	40510570
55	80051885	40585196	184	60060243	40510571
56	80051886	40585197	185	60060244	40510572
57	80051887	40585198	186	60060245	40510573
58	80051888	40585199	187	60060246	40510574
59	80051889	40585200	188	60060247	40510575
60	80051890	40585201	189	60060248	40510576
61	80051891	40585202	190	60060249	40510577
62	80051892	40585203	191	60060250	40510578
63	80051893	40585204	192	60060251	40510579
64	80051894	40585205	193	60060252	40510580
65	80051895	40585206	194	60060253	40510581
66	80051896	40585207	195	60060254	40510582
67	80051897	40585208	196	60060255	40510583
68	80051898	40585209	197	60060256	40510584
69	80051899	40585210	198	60060257	40510585
70	80051900	40585211	199	60060258	40510586
71	80051901	40585212	200	60060259	40510587
72	80051902	40585213	201	60060260	40510588
73	80051903	40585214	202	60060261	40510589
74	80051904	40585215	203	60060262	40510590
75	80051905	40585216	204	60060263	40510591
76	80051906	40585217	205	60060264	40510592
77	80051907	40585218	206	60060265	40510593
78	80051908	40585219	207	60060266	40510594
79	80051909	40585220	208	60060267	40510595
80	80051910	40585221	209	60060268	40510596
81	80051911	40585222	210	60060269	40510597
82	80051912	40585223	211	60060270	40510598
83	80051913	40585224	212	60060271	40510599
84	80051914	40585225	213	60060272	40510600
85	80051915	40585226	214	60060273	40510601
86	80051916	40585227	215	60060274	40510602
87	80051917	40585228	216	60060275	40510603
88	80051918	40585229	217	60060276	40510604
89	80051919	40585230	218	60060277	40510605
90	80051920	40585231	219	60060278	40510606
91	80051921	40585232	220	60060279	40510607
92	80051922	40585233	221	60060280	40510608
93	80051923	40585234	222	60060281	40510609
94	80051924	40585235	223	60060282	40510610
95	80051925	40585236	224	60060283	40510611
96	80051926	40585237	225	60060284	40510612
97	80051927	40585238	226	60060285	40510613
98	80051928	40585239	227	60060286	40510614
99	80051929	40585240	228	60060287	40510615
100	80051930	40585241	229	60060288	40510616
101	80051931	40585242	230	60060289	40510617
102	80051932	40585243	231	60060290	40510618
103	80051933	40585244	232	60060291	40510619
104	80051934	40585245	233	60060292	40510620
105	80051935	40585246	234	60060293	40510621
106	80051936	40585247	235	60060294	40510622
107	80051937	40585248	236	60060295	40510623
108	80051938	40585249	237	60060296	40510624
109	80051939	40585250	238	60060297	40510625
110	80051940	40585251	239	60060298	40510626
111	80051941	40585252	240	60060299	40510627
112	80051942	40585253	241	60060300	40510628
113	80051943	40585254	242	60060301	40510629
114	80051944	40585255	243	60060302	40510630
115	80051945	40585256	244	60060303	40510631
116	80051946	40585257	245	60060304	40510632
117	80051947	40585258	246	60060305	40510633
118	80051948	40585259	247	60060306	40510634
119	80051949	40585260	248	60060307	40510635
120	80051950	40585261	249	60060308	40510636
121	80051951	40585262	250	60060309	40510637
122	80051952	40585263	251	60060310	40510638
123	80051953	40585264	252	60060311	40510639
124	80051954	40585265	253	60060312	40510640
125	80051955	40585266	254	60060313	40510641
126	80051956	40585267	255	60060314	40510642
127	80051957	40585268	256	60060315	40510643
128	80051958	40585269	257	60060316	40510644
129	80051959	40585270	258	60060317	40510645
130	80051960	40585271	259	60060318	40510646
131	80051961	40585272	260	60060319	40510647
132	80051962	40585273	261	60060320	40510648
133	80051963	40585274	262	60060321	40510649
134	80051964	40585275	263	60060322	40510650
135	80051965	40585276	264	60060323	40510651
136	80051966	40585277	265	60060324	40510652
137	80051967	40585278	266	60060325	40510653
138	80051968	40585279	267	60060326	40510654
139	80051969	40585280	268	60060327	40510655
140	80051970	40585281	269	60060328	40510656
141	80051971	40585282	270	60060329	40510657
142	80051972	40585283	271	60060330	40510658
143	80051973	40585284	272	60060331	40510659
144	80051974	40585285	273	60060332	40510660
145	80051975	40585286	274	60060333	40510661
146	80051976	40585287	275	60060334	40510662
147	80051977	40585288	276	60060335	40510663
148	80051978	40585289	277	60060336	40510664
149	80051979	40585290	278	60060337	40510665
150	80051980	40585291	279	60060338	40510666
151	80051981	40585292	280	60060339	40510667
152	80051982	40585293	281	60060340	40510668
153	80051983	40585294	282	60060341	40510669
154	80051984	40585295	283	60060342	40510670
155	80051985	40585296	284	60060343	40510671
156	80051986	40585297	285	60060344	40510672
157	80051987	40585298	286	60060345	40510673
158	80051988	40585299	287	60060346	40510674
159	80051989	40585300	288	60060347	40510675
160	80051990	40585301	289	60060348	40510676
161	80051991	40585302	290	60060349	40510677
162	80051992	40585303	291	60060350	40510678
163	80051993	40585304	292	60060351	40510679
164	80051994	40585305	293	60060352	40510680
165	80051995	40585306	294	60060353	40510681
166	80051996	40585307	295	60060354	40510682
167	80051997	40585308	296	60060355	40510683
168	80051998	40585309	297	60060356	40510684
169	80051999	40585310	298	60060357	40510685
170	80052000	40585311	299	60060358	40510686
171	80052001	40585312	300	60060359	40510687
172	80052002	40585313	301	60060360	40510688
173	80052003	40585314	302	60060361	40510689
174	80052004	40585315</			

	površine za mješovite namjene
	površine za uređeno zelenilo
	površine za sakralni objekt
	površine regulisanog potoka
	granica urbanističke parcele
	primarna saobraćajnica
	sabirne ulice iz GUR-a
	vaznije sabirne ulice
	regulaciona linija
	površina koridora za ulice
	ivica kolovoza - I faza-sabirne ulice
	ivica kolovoza - I faza-pristupne ulice

	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 zone A
	granica zone B
	granica podzone A1
	granica podzone A2
	granica podzone A3
	granica podzone B1
	granica podzone B2

Planirano stanje

NAMJENA POVRŠINA

vestiitor	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
brađivač	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:1000 Broj lista 08