



Vlada Crne Gore
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

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

KONCEPT PLANA



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

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

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

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

Programski zadatak..... 6

Odluka o izradi

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

Odluka o određivanju rukovodioca izrade

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

1. UVODNI DIO

1.1. Opis granice i površina zahvata plana..... 14

1.2. Planski period..... 16

1.3. Obrazloženje za izradu planskog dokumenta..... 16

1.4. Zakonski osnov..... 16

1.5. Izvod iz Programskog zadatka..... 17

2. ANALITIČKI DIO

2.1. Prirodno geografske odlike..... 18

2.2. Analiza postojećih fizičkih struktura i objekata infra i suprastrukture..... 27

2.3. Analiza područja koja su zaštićena..... 31

2.4. Analiza postojeće planske dokumentacije..... 32

2.5. Ocjena iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora..... 42

2.6. Analiza planiranih kapaciteta važećeg Plana..... 42

2.7. Analiza projektne dokumentacije i izdatih Rješenja..... 43

2.8. Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja u zahvatu plana i odnos prema okruženju..... 44

3. PLANIRANO RJEŠENJE

3.1. Obrazloženje planiranog prostornog modela koncepta..... 46

3.2. Usporedna tabela postojećih i planiranih bilansa i kapaciteta (po urbanističkim parcelama)..... 49

3.3. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata..... 50

3.4. Mreže i objekti supra i infrastrukture..... 52

3.5. Pejzažna arhitektura..... 59

4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

4.1. Smjernice za zaštitu životne sredine..... 61

4.2. Smjernice za zaštitu kulturnih dobara..... 61

4.3. Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća..... 62

4.4. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije..... 65

4.5. Smjernice za sprovođenje plana..... 65

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1630.

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

ODLUKA

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

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

Član 1

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

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

Član 2

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

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

Član 3

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

Član 4

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

Član 5

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

Član 6

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

Član 7

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

Član 8

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

Broj: 07-5791

Podgorica, 6. decembra 2018. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

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

I UVODNE NAPOMENE

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

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

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

II PRAVNI OSNOV

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

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

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

III OBUHVAT I GRANICE PLANA

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

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

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



IV METODOLOGIJA

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

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

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

V PROSTORNI MODEL

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

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

2) SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

3) PEJZAŽNA ARHITEKTURA

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

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

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

4) NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

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

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

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

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

5) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

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

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima.

VI SADRŽAJPLANSKOG DOKUMENTA

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

Izmjene i dopune DSL-a sadrže, naročito:

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

- način, faze i dinamiku realizacije plana.

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

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

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

Grafički dio mora da sadrži:

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

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

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

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

VII OBAVEZE RUKOVODIOCA IZRADE PLANA

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

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

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

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

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

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

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

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

ODLUKA

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

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

Član 1

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

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

Član 2

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

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

Član 3

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

Član 4

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

Član 5

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

Član 6

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

Član 7

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

Član 8

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

PROGRAMSKI ZADATAK

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

I. UVODNE NAPOMENE

1631.

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

ODLUKA

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

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

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

Broj: 07-5791

Podgorica, 6. decembra 2018. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

2. UVODNI DIO

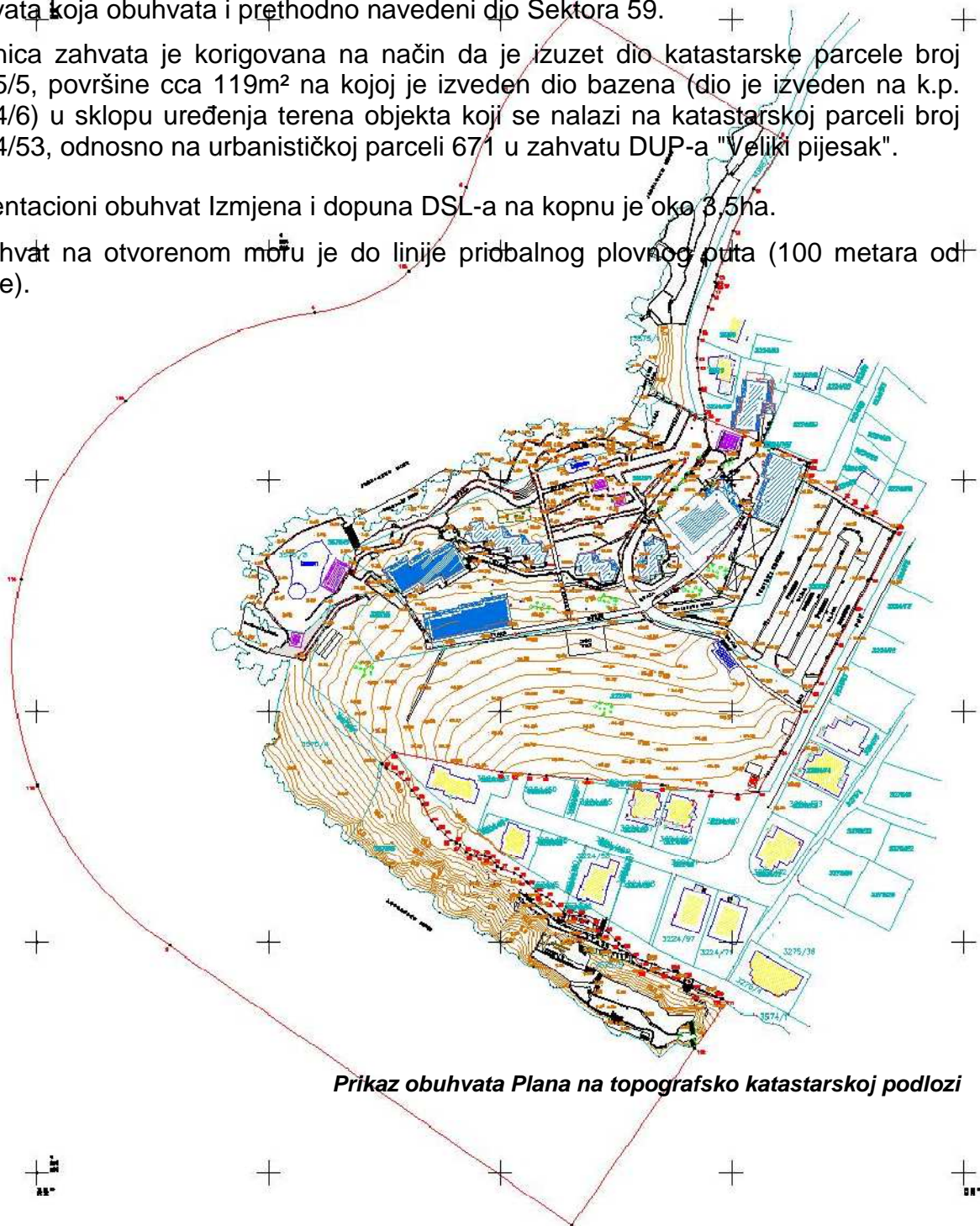
1.1. Opis granice i površina zahvata plana

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

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

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

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



Prikaz obuhvata Plana na topografsko katastarskoj podlozi

Granica zahvata definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

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

Zahvat Plana nalazi se u katastarskoj opštini Pečurice i obuhvata sljedeće katastarske parcele:

- katastarske parcele broj 3573/3 i 3574/4, i djelove katastarskih parcelabroj 3575/1 i 3575/5 KO Pečurice (svojina u obimu prava 1/1 Crna Gora, raspolaganje u obimu prava 1/1 Vlada Crne Gore, opis ograničenja Morsko dobro),
- katastarske parcele broj 3222/1, 3223/1, 3223/4 i 3223/5 sve KO Pečurice (svojina RUŽA VJETROVA RESORT BAR u obimu prava 1/1, opis vrste ograničenja Morsko dobro).

1.2. Planski period

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

1.3. Obrazloženje za izradu planskog dokumenta

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

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

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

1.4. Zakonski osnov

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Izvod iz Programskog zadatka

METODOLOŠKI PRISTUP

U postupku izrade Plana treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

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

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

2. ANALITIČKI DIO

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

2.1.1. Prirodno - geografske odlike

2.1.1.1. Morfološke karakteristike

Plansko područje obuhvata dio Rta i uvale Meret, niže djelove istoimenog uzvišenja. Najviša tačka u obuhvatu je u istočnom dijelu, i iznosi 28m_{nv}, 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.

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

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

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

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).

2.1.1.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike

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

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

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

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

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

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

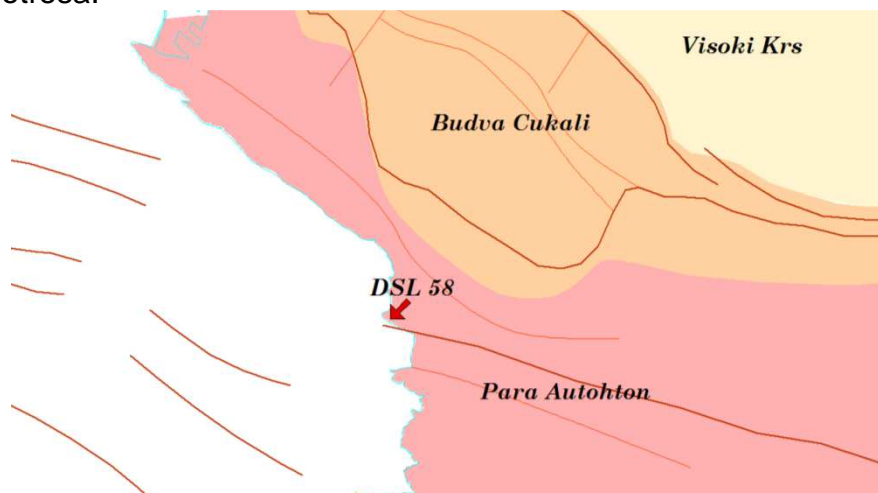
Fizičko–mehaničke osobine ovih stijena su vrlo različite, a u većini su bliske čvrstim stijenama. Često su ispucale i izlomljene, posebno u perifernim djelovima, što je posledica uglavnom gravitacionih pokretanja niz padinu. U prosjeku su dobre nosivosti, a stabilnost terena i njegove seizmičke karakteristike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

hidrogeoloških prilika. Poroznost je intergranularna i pukotinska, a vodopropusnost dobra.

2.1.1.3. Seizmičnost područja

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

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

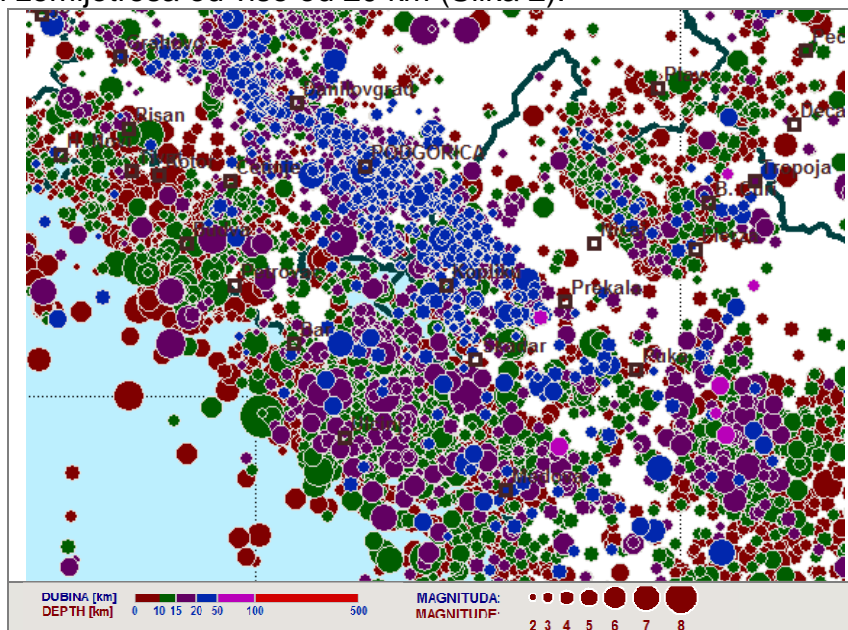


Slika 1. Pozicija Državne studije lokacije 58 prema prisutnim tektonskim jedinicama i aktivnim regionalnim i lokalnim rasjedima ((mapirani u projektu „3-D Monitoring of Active tectonic Structures of The Peri-Adriatic Region“, izvor za Crnu Goru B. Glavatović).

Seizmičnost područja posljedica je pokreta u tektonskim jedinicama prisutnim na širem području Ulcinja, južnog Jadrana i središnje Crne Gore. Neposredna lokacija DSL 58 pripada tektonskoj jedinici ParaAutohton. Geotektonska jedinica Parautohton 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 Parautohtona 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.

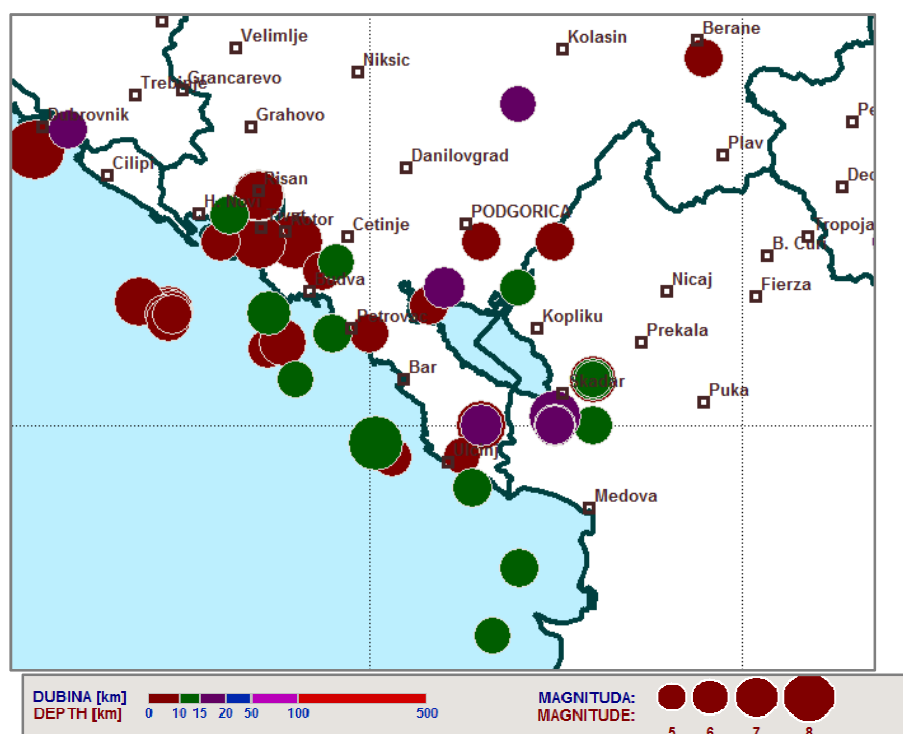
Na seizmičku opasnost predmetnog područja najznačajnije utiču lokalna seizmogeni žarišta – vezana za aktivnost složene rasjedne strukture koja se pruža paralelno jadranskoj obali na oko 10-ak kilometara u moru. Istim pravcem pružaju se i rasjedne strukture na kopnu duž kojih se dekompenzuje stanje pritiska 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 seizmogeni zonu koja

se odlikuje se relativno dubokim zemljotresima (u odnosu na ostali dio Crne Gore) sa prosječnom dubinom zemljotresa od više od 20 km (Slika 2).



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

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



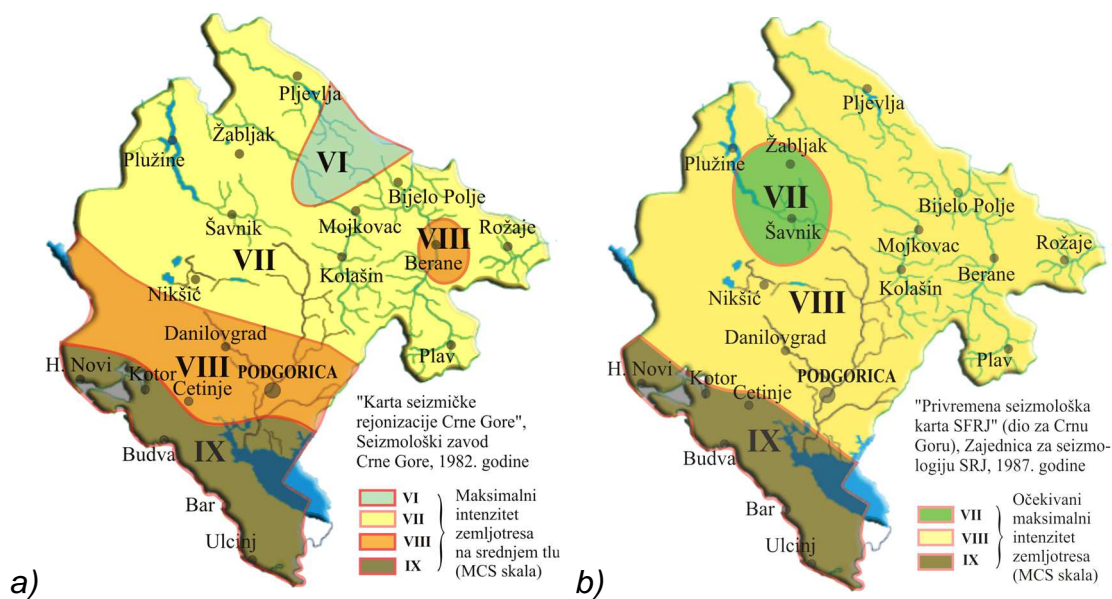
Slika 3. Karta dogođenih snažnijih zemljotresi ($M > 5$) u periodu 1944-2016. Obuhvat karte odgovara širem okruženju koje može biti od uticaja na seizmičku opasnost na području DSL 66 u slučaju jakog potresa.

Seizmički hazard

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

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

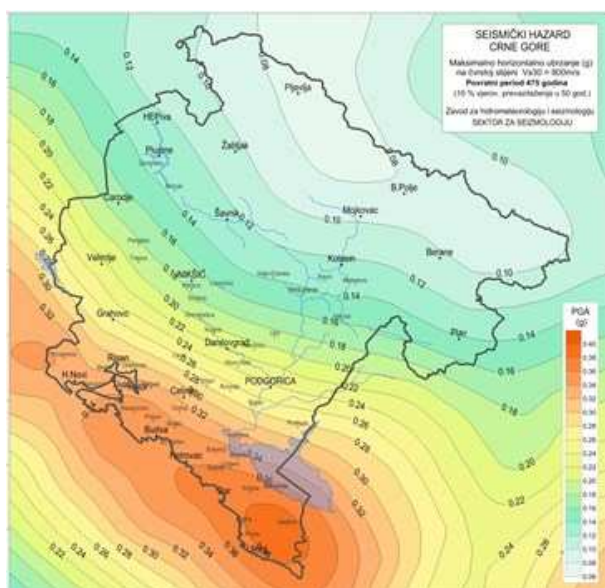
- Prema *Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore* (na Slici 4 date su karte mogućeg intenziteta zemljotresa i to za povratne periode od 200 i 500 godina), gradsko područje Bara i okoline je obuhvaćeno 9^o MCS skale. Ovo znači da maksimalno očekivano zemljotresno dejstvo na osnovnom tlu može prouzokovati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



Slika 4. Karte Seizmičke rejonizacije Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina

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

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



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

2.1.1.4. Klimatske karakteristike

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

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

Vjetar

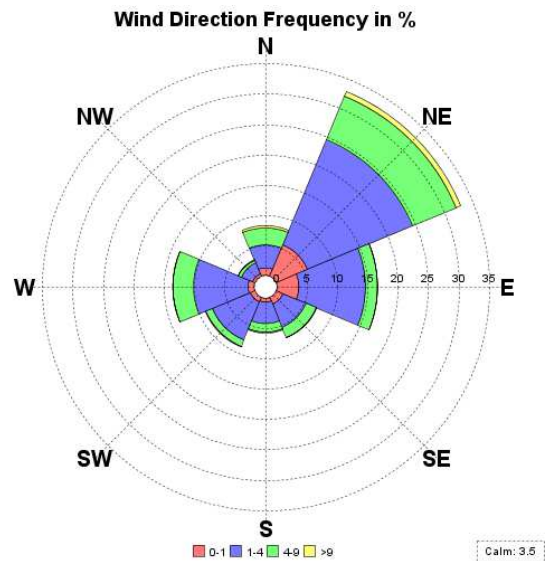
Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazдушnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.

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

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

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

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



Temperatura vazduha

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

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

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

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

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

Relativna vlažnost vazduha

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

Količina padavina

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

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

Broj sati sijanja sunca (osunčavanje)

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

Oblačnost

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

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

Temperature vazduha

Srednja temperatura vazduha u °C

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

Apsolutno maksimalna temperatura vadauha u °C

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

Srednja maksimalna temperatura vazduha u °C

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

Apsolutno minimalna temperatura vadauha u °C

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

Srednja minimalna temperatura vazduha u °C

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

Prosječna relativna vlažnost vazduha u %

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

Količina padavina

Prosječna količina padavina u lit/m²

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

Prosječna broj dana sa padavinama ≥0.1mm

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

Prosječan broj sati sijanja sunca

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

Prosječna oblačnost u desetinama pokrivenosti neba oblacima

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

Maksimalna visina sniježnog pokrivača

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

Prosječna horizontalna vidljivost u km

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

Prosječni vazdušni pritisak u mb

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

Srednja temperatura mora u °C

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

Temperatura zemljišta po različitim dubinama

Srednja temperatura zemljišta na dubini 2cm u °C

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

Srednja temperatura zemljišta na dubini 5cm u °C

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

Srednja temperatura zemljišta na dubini 10cm u °C

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

Srednja temperatura zemljišta na dubini 20cm u °C

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

Srednja temperatura zemljišta na dubini 30cm u °C

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

Srednja temperatura zemljišta na dubini 50cm u °C

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

2.2. Analiza postojećih fizičkih struktura i objekata infra i suprastrukture

2.2.1. Fizičke strukture

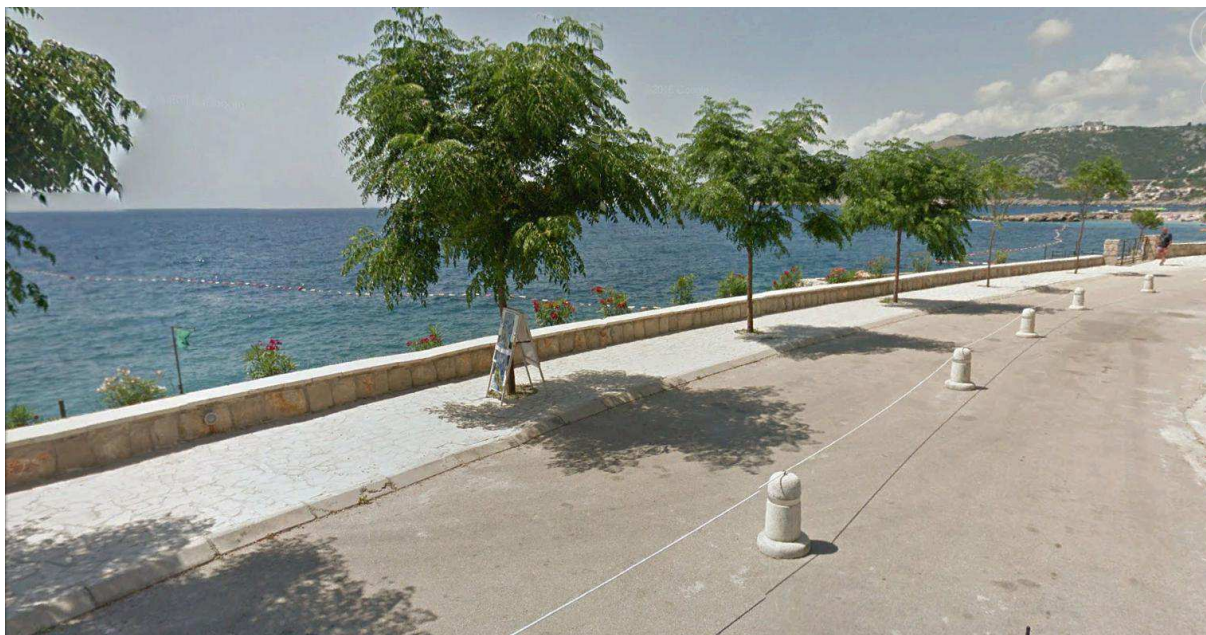
Turistički kompleks Ruža vjetrova nalazi se u blizini naselja u zaleđu plaže Veliki pijesak, u Opštini Bar. Lokaciji se pristupa lokalnom saobraćajnicom sa Jadranske magistrale (dionica Bar - Ulcinj).

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

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



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

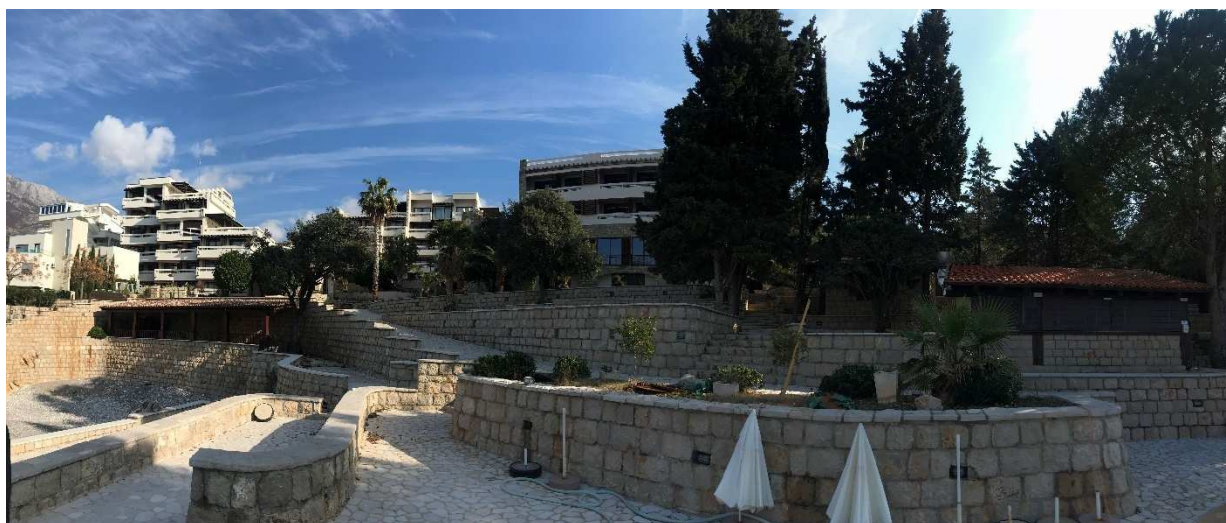


Saobraćajnica uz uređeno kupalište na na sjevernoj strani zahvata Plana.



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



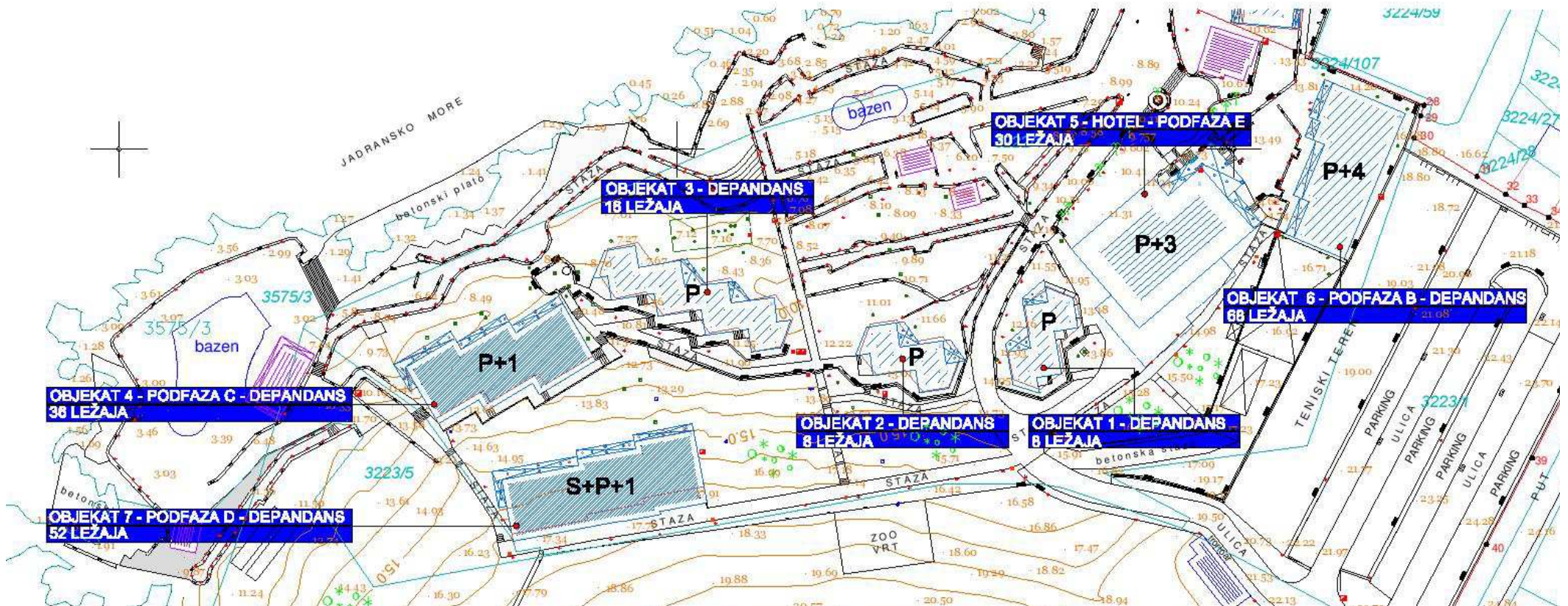


Uz obalu su izvedeni platoi, popločani kamenom, dva bazena i plažni barovi, amfiteatar, teren za boćanje, teniski tereni...



Veći dio lokacije predstavlja neizgrađena površina obrasla makijom.

Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja



Prikaz postojećih objekata

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

Tabelarni prikaz postojećeg stanja

2.3. Analiza područja koja su zaštićena

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

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

2.4. Analiza postojeće planske dokumentacije

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

Obrađivač: Konzorcijum

Republički zavod za urbanizam i projektovanje ad Podgorica

Horwath i Horwath Consulting doo - Zagreb

MonteCEP dsd - Kotor

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

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

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

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

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

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

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

Ono što model rasta turističkih kapaciteta (kao ključne privredne grane planiranog područja) predlaže je rast od 94 968 ležaja u hotelima i turističkim naseljima (uključujući mixed use resorte) uz smanjenje kapaciteta privatnog smještaja do 2030.god. za 13,5% (odnosno nešto više od 15 000 ležaja) primjenom posebnih politika koje su date u Planu.

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

- 25% u najvišoj/luksuznoj/high-end kategoriji, što iznosi oko 16 000 ležajeva po gustini od tipično 40 ležajeva po ha;
- 75% u kategoriji 4/5* što iznosi oko 79 000 ležajeva po gustini od tipično 65 kreveta po ha.

U poglavlju 8.7. Indikatori za planiranje turističkih zona, podnaslov Vršni kapaciteti turističkih zona, navedeno je, između ostalog, „Vršni kapaciteti turističkih zona određeni su maksimalnim brojem kreveta u odnosu na obuhvat zona. Vodeći računa o načelima izabranog razvojnog scenarija u smislu vrlo visokog kvaliteta novih kapaciteta, primijenjeni su najviši standardi razvoja u današnjoj

praksi turističkog planiranja pri kojima se gustina kreveta/ha kreće između 50 do 100 kreveta/ha. Kako u obalnom području Crne Gore ima zona sa naslijeđenim strukturama u prostoru (u funkciji ili ne), za njih je data veća gustina s obzirom da ovo načelno otežava njihovu tržišnu atraktivnost, pa je stoga potencijalnim investitorima kroz veće kapacitete nužno omogućiti veći povrat.

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

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležajaposmještajnoj jedinici, i to:

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

Zona T1

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

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

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

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

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

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

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

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

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

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

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

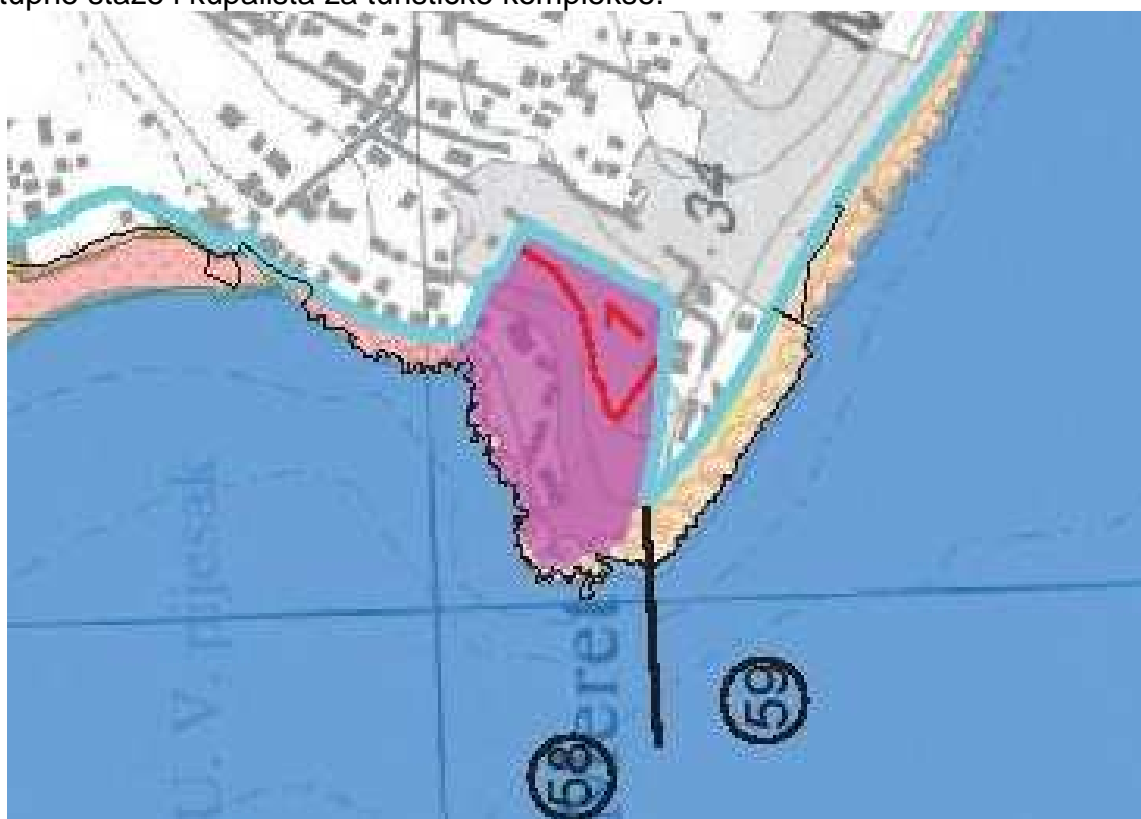
Kupališta

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

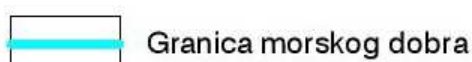
Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

Stjenovita obala

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



Izvod iz grafičkog priloga "MD Katalog"



Granica morskog dobra



Sektor

Obalni odmak - 100m od obalne linije



Izgrađena obala odmak - se ne može primijeniti

NAMJENA POVRŠINA

Obala



Kupalište



Stjenovita obala / krš



Površine za turizam

Panoramske staze

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar

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

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

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

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

Hoteli

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba, klasifikuju se kao mali hoteli. Hotel može imati depandans. Depandans je građevinski samostalnidio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještajau smještajnimjedinicama. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi. Grand hotel je hotel sa100 i više soba u kategoriji 5 zvjezdica. Garni-hotel je objekat za pružanje usluge smještaja u skladu sačlanom 6 ovog Pravilnika, koji pruža samo uslugu doručka. Apart-hotel je objekat za pružanje uslugesmještaja, po pravilu sa najmanje 7 potpuno opremljenih i namještenih apartmana za turiste. Moraju imatirecepciju i hol, apartmane sa potpuno namještenim prostorijama za

dnevni boravak, ručavanje i spavanje, potpuno opremljenu i namještenu kuhinju i pristup kapacitetima za pranje veša. Može imati i restoran idepandans u kojem se pružaju usluge smještaja.

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

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

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

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

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

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

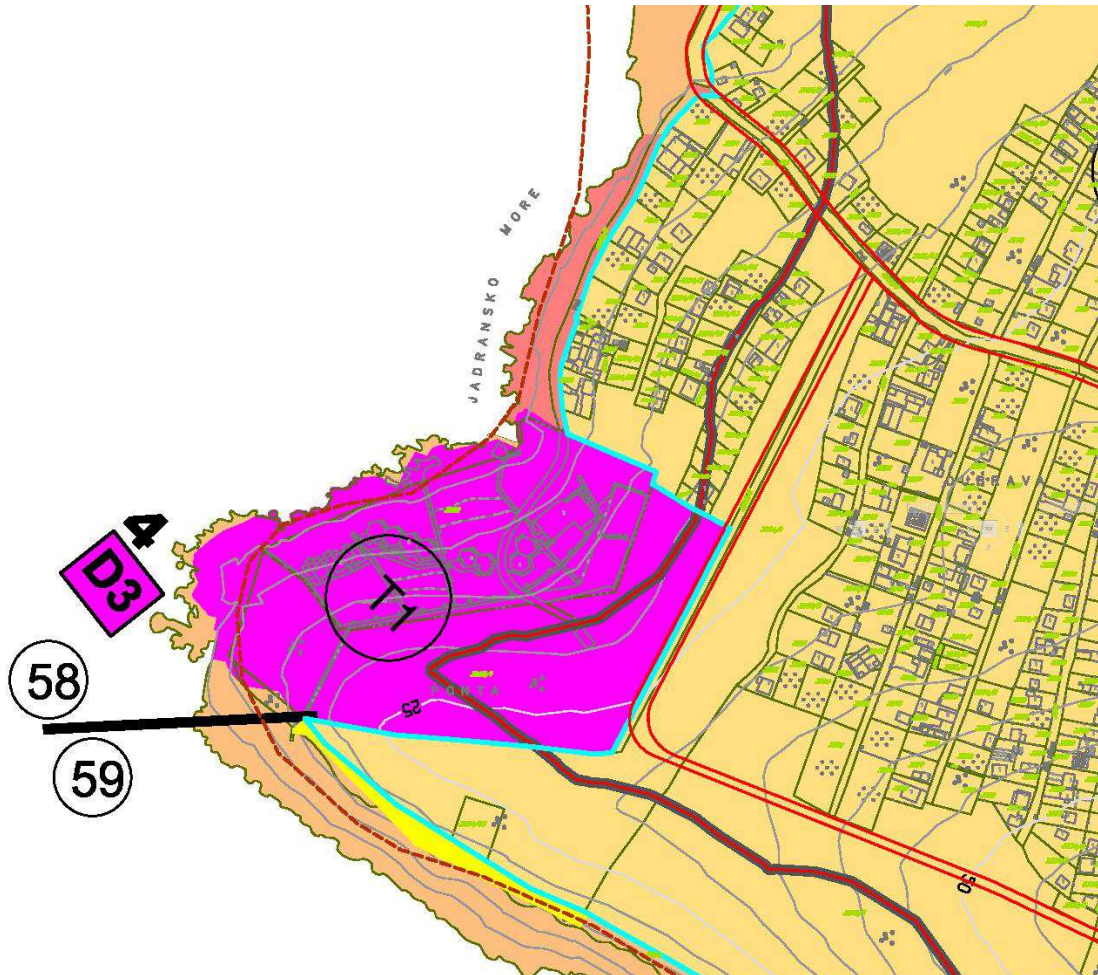
U poglavlju 4.2 Kapaciteti turističkih zona navedeno je sljedeće:

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

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

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

apartmani, je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude, npr. površine terasa, bazena i sl. **Turističku zonu T1 nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.**



Izvod iz grafičkog priloga "GUR Bar- Namjena površina"



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

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

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

Obrađivač: PLANING doo Nikšić

Poglavlje 4. 2. Organizacija planskog područja

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



Osnovne karakteristike urbanističke zone određuje namjena obuhvaćene površine. Unutar namjene izdvajaju se karakteristične cjeline prema položaju, načinu

izgradnje, prirodnim osobenostima okruženja, morfološkoj slici... Područje obuhvata lokalnog planskog dokumenta podijeljeno je na tri zone:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vertikalni gabarit

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

Na nivou planskog dokumenta visina objekta je maksimalno:

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

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

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

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

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

	Plan	kompleks
Površina	42 981.04	34 648,33
Indeks zauzetosti	0.13	0.16
Indeks izgrađenosti	0,58	0.72
Broj ležaja-korisnika	357	357
Korisnika /ha	83	102

2.5. Ocjena iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora

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

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

2.6. Analiza planiranih kapaciteta važećeg Plana

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

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

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

Količnik između planirane bruto građevinske površine i površine pod objektom Hotela (20.000/3.370) iznosi 6 etaža a planirana spratnost navedena u tabeli je: 4 nadzemne etaže – dio više. Imajući u vidu prethodno navedeno, može se zaključiti da je važećim Planom data mogućnost da spratnost nad cjelokupnim gabaritom objekta bude najmanje 6 nadzemnih etaža. Takođe se može konstatovati da ovakvo rješenje daje malu mogućnost gradacije spratne visine planiranog objekta u cilju prilagođavanja uslovima terena u nagibu.

2.7. Analiza projektne dokumentacije i izdatih Rješenja

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

U prethodnoj tabeli, dati su parametri iz Glavnih projekata za rekonstrukciju i izgradnju objekata 4,5,6 i 7 po važećem Planu i izdatih građevinskih dozvola.

Za objekte 1, 2 i 3, date su površine postojećeg stanja i broj postojećih ležaja.

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

Podfaza B

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

Podfaza C

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

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

Podfaza D

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

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

Podfaza E

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

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

Za uređenje terena izdate su sljedeće dozvole:

Podfaza G - Uređenje terena

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

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

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

Postojeće /izvedeno/ stanje

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

Na osnovu analize izvedenog stanja konstatovano je sljedeće:

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

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

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

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

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

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

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

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

Takođe je definisano sljedeće:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. PLANIRANO RJEŠENJE

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

Izgrađene površine su:

- T - površine za turizam – T1 – Hotel.

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

Neizgrađene površine su:

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

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

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

3.1. Obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)

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

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

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

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

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

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

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

Primijenjeni su sljedeći uslovi:

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

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

Zelene i slobodne površine

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

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

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

Lungo mare

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

Trasa ove pješačke komunikacije data je u grafičkim priložima linijski, uz uslov da se na dijelu gdje nije izvedena, precizno definiše kroz izradu projektne dokumentacije poštujući uslov da njena minimalna širina iznosi 1,80m.

Podjela na planske jedinice i zone

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

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

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

Oznaka urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	POSTOJEĆE STANJE							PLAN						
		Namjena objekata	Površina pod objektima/ima	Bruto građevinska površina objekta/ata	Spratnost objekta	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena objekata	Površina pod objektima/ima	Bruto građevinska površina objekta/ata	Spratnost objekta	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UP1	22.655,00	Depand. 4 i 7	795,67	2.010,05	P+1-S+P+1	88	0,05	0,11	Hotel sa depand. T1	7.929,26	18.124,00	S+P+2-P+5	227	0,35	0,80
		Bazen	290,00	290,00	/	/									
		Toalet, plaž. bar	27,00 91,00	27,00 91,00	P	/									
Ukupno UP1	22.655,00		1.203,67	2.418,05		88	005	0,11		7.929,26	18.124,00		227	0,35	0,80
UP2	9.200,00	Hotel 5	477,86	1.224,57	P+3	30	0,17	0,37	Hotel sa depand. T1	3.220,00	7.360,00	P+2-P+5	92	0,35	0,80
		Depand. 1,2, 3 i 6	937,06	2.026,89	P-P+4	100									
		Recepc.	71,00	71,00	P	/									
		Bazen Plaž. bar	69,00 46,00	69,00 46,00	/ P	/ /									
Ukupno UP2	9.200,00		1.600,92	3.437,46		130	0,17	0,37		3.220,00	7.360,00		92	0,35	0,80
ΣUP1+UP2	31.855,00		2.804,59	5.855,51		218	0,09	0,16		11.149,26	25.484,00		319		
UP TS	45,00		/	/	P							P			
UKUPNO	31.900,00		2.804,59	5.855,51		218				11.149,26	25.484,00		319	0,35	0,80
UP UK-1	2.181,00		/	/		/	/	/	Kupalište	/	/	/	/	/	/
SVE UKUPNO	34.081,00		2.804,59	5.855,51		218	0,08	0,15		11.149,25	25.484,00		319	0,33	0,75

3.3. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

3.3.1. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Kako je u prethodnom poglavlju detaljno obrazloženo, umjesto važećim planom jedne urbanističke parcele, formirane su dvije urbanističke parcele na način da je dio postojećih depandansa (objekat 4 i objekat 7) unutar UP1 na kojoj je planirana izgradnja novog centralnog objekta Hotela, a dio postojećih depandansa (objekti 1,2,3 i 6) i postojeći centralni objekat Hotela unutar UP2. Ova preraspodjela izgrađenih struktura uslovljena je i karakterom izgrađenih struktura u smislu arhitektonskog oblikovanja i pripadajuće slobodne neuređene i uređenih zelenih površina, izvedenih staza, platoa, bazena itd.

Formirane urbanističke parcele u konačnom, treba da predstavljaju jedinstvenu lokaciju - kompleks, posebno iz razloga što će potreban broj parking mjesta za ukupan prostor biti obezbijeđen unutar UP1. Preporuka plana je, da se uradi Idejni projekat za obje urbanističke parcele (UP1 i UP2) kojim će biti definisane faze realizacije i prikazani ukupni planirani kapaciteti.

Na UP1 je planirana izgradnja novog hotelskog objekta visoke kategorije i rekonstrukcija postojećih depandansa. Za razliku od prethodnog plana, ovim konceptom je zona gradnje u okviru parcele proširena, što omogućava formiranje razuđenog gabarita objekta i stvaranje poluatrijumskih prostora.

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

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

Planirana maksimalna spratnost na nivou UP1 i UP2 je 6 nadzemnih etaža za dio objekata osnovnih objekata Hotela.

Maksimalna spratnost depandansa na UP1 je 3 do 4 nadzemne etaže.

Maksimalna spratnost depandansa na UP2 je 3 nadzemne etaže.

Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža.

Maksimalni indeks zauzetosti (UP1 i UP2) iznosi: 0,35;

Maksimalni indeks izgrađenosti (UP1 i UP2) iznosi: 0,80;

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, definisano je da je prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju

u hotelima (T1) u objektima sa 5 zvjezdica 100 m² a u objektima sa 4 zvjezdice 80 m².

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

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

Udio smještajnih kapaciteta, na nivou urbanističkih parcela, mora biti najmanje 70% u centralnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora, na nivou urbanističkih parcela, za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a za depadanse ili "vile" najviše 30%.

U bruto građevinsku površinu obračunavaju se površine bazena, sportskih terena, plažnih barova. Izvan zone građenja definisane građevinskom linijom GL1 moguće je projektovati bazene, sportske terene, plažne barove i sl.

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

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

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

Pristup zoni zahvata plana je planiran mrežom pristupnih saobraćajnica, posredstvom kojih se ostvaruje saobraćajna veza sa magistralnim putem M-1, - "Jadranska magistrala". Saobraćajnim konceptom se zadržava postojeća mreža saobraćajnica obodom lokacije.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti prioritarno u podzemnim etažama, uz mogućnost da se na UP1 obezbijedi i potreban broj parkinga i za postojeće i planirane kapacitete na UP2, obzirom da je površina predmetne urbanističke parcele u potpunosti uređena.

Na **UP UK - 1**, namjene za uređeno kupalište, dozvoljava se izgradnja pratećih sadržaja u funkciji uređenog kupališta u skladu sa propisima uz zadržavanje izvedenih platoi, stepeništa i pristupnih staza. Realizacija kupališta mora biti u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta (Sl. list 20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10 i 26/11).

Na jugozapadnom dijelu zahvata Plana na stjenovitoj obali zadržavaju se izvedeni platoi, stepeništa i pristupne staze uređenog kupališta koje je u funkciji naseljske strukture u zaleđu.

Realizacija kupališta mora biti u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta (Sl. list 20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10 i 26/11).

Površina UP UK - 1 iznosi 2.181m², površina dijela UP1 i UP2 (sa bazenima, prostorom za sunčanje i prilazima moru) koja je u funkciji Hotelskog kupališta iznosi cca 2.500m², što ukupno iznosi cca 4.700m², odnosno cca 13-14m²/ležaju.

Na dijelu neizgrađene stjenovite obale, nije dozvoljeno postavljanje privremenih objekata u funkciji kupališta već samo trasa šetališta uz more sa manjim platoima u vidu odmorišta i vidikovaca.

Dio morske površine, koji gravitira zoni kupališta, označiti bovama u skladu sa važećim propisima.

Lungo mare

Trasa ove pješačke komunikacije data je u grafičkim priložima linijski, uz uslov da se na dijelu gdje nije izvedena (Od UP2 do postojeće staze na dijelu stjenovite obale), precizno definiše kroz izradu projektne dokumentacije poštujući uslov da njena minimalna širina iznosi 1,80m. Položaj trase šetališta sa odmorištima će se odrediti projektnom dokumentacijom, a na osnovu detaljnog snimanja terena, uz uslov da se ne naruše vrijednosti prirodnog predjela stjenovite obale.

3.4. Mreže i objekti supra i infrastrukture

3.4.1. Saobraćajna infrastruktura

Postojeće stanje

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

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

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

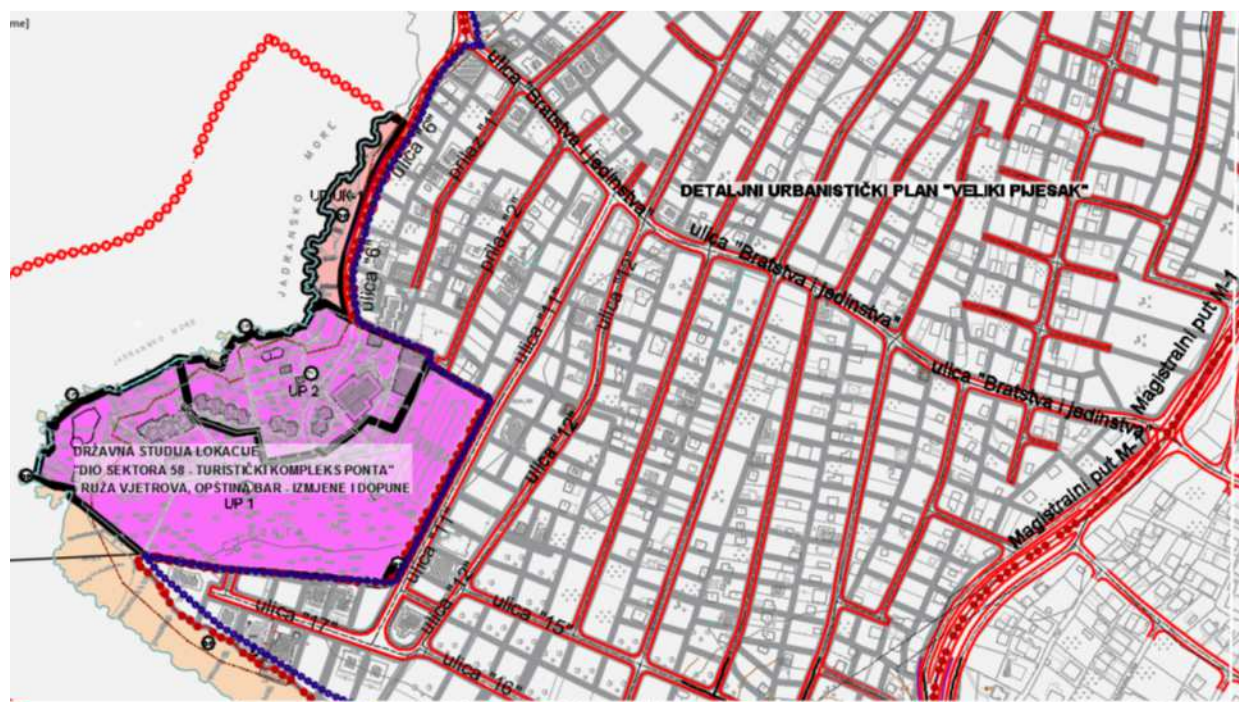
Saobraćaj je mješovit (motorni i pješački), a ulice se koriste za dvosmjerni saobraćaj. Postojeće saobraćajnice zahtijevaju rekonstrukciju svih geometrijskih elemenata.

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

Planirano stanje

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

Okosnicu saobraćajne mreže kontaktnog plana DUP "Veliki pijesak" čini ulica Bratstva i jedinstva na koju se naslanja mreža pristupnih saobraćajnica. Među tim saobraćajnicama su i saobraćajnice radnog naziva Ulica "6", Ulica "11", Ulica "12" i, Ulica "17" i Prilaz "2" preko kojih se ostvaruje pristup urbanističkim parcelama u zoni zahvata DSL "Dio Sektora 58 - Turistički kompleks Ponta"-Ruža vjetrova.



Položaj lokacije u odnosu na saobraćajnu mrežu DUP-a "Veliki pijesak"

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

Saobraćajno rješenje u okviru urbanističkih parcela predmetnog plana, a koje se oslanja na mrežu saobraćajnica iz DUP-a "Veliki pijesak" sa organizacijom parkirnih površina i garažnih mjesta je neophodno definisati kroz izradu Glavnog projekta uređenja urbanističkih parcela - faza saobraćaj.

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

Zastori kolskih saobraćajnica su od asfalta, trotoara i samostalnih pješačkih staza od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala, a planirana parking mjesta su od raster elemenata beton - trava i behaton elemenata, ili od asfalta.

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

Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećim standardima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci i upodobljeni su sa uslovima iz DUP-a "Veliki pijesak"

Pješački saobraćaj

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

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

Saobraćaj u mirovanju

U zoni zahvata plana parkiranja, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br.parkingmjesta	Jedinica
Stanovanjenovo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanjepostojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m ² BRGP
Medicinskeustanove	1 pm	35 m ² BRGP
Administrativneustanove	1 pm	70 m ² BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m ² BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m ² BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (premakategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovniobjekti	1 pm	60 m ² BRGP

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Elektroenergetska infrastruktura

Analizom važećeg planskog dokumenta i planiranog koncepta Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - Turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova konstatovano je da je planirana namjena zadržana a planirani kapaciteti nisu povećani te se rješenje planirane elektroenergetske infrastrukture neće konceptualno mijenjati. Postojeća trafostanica se zadržava a u Nacrtu plana će se uraditi detaljni proračun za planirane kapacitete.

3.4.3. Hidrotehnička infrastruktura

Imajući u vidu planove višeg reda, aktuelni planski dokument za predmetnu DSL, uslove za planiranje dobijene od nadležnog ministarstva i preduzeća „Vodovod i kanalizacija Bar“ i JP „Regionalni vodovod“, i činjenicu da predviđeni koncept u odnosu na prethodni plan ne mijenja namjene, kapacitete i potrebe u pogledu hidrotehničke infrastrukture, Obrađivač se opredjeljuje za sljedeći pristup:

Vodosnabdijevanje

Zadržava se koncepcija snabdijevanja predmetnog zahvata od zone DUP-a „Veliki Pijesak“ pomoću dva dovodna cjevovoda profila 160mm i 110mm. Novim proračunom će se definisati potrebe za vodom u predmetnom zahvatu, i provjeriti potreba za dogradnjom ili zadržavanjem postojećeg rezervoara od 150m³. Planiraće se odgovarajuća ulična mreža za snabdijevanje vodom i zaštitu od požara.

Odvođenje otpadnih voda

Zadržava se ciljna koncepcija odvođenja otpadnih voda prema sistemu DUP-a „Veliki Pijesak“ - uzimajući u obzir i Studiju lokacija PPOV u Opštini Bar, koja će predložiti optimalnu lokaciju za PPOV „Veliki Pijesak“.

Do trenutka, kada budu stvoreni uslovi za priključenje zone „Ruža Vjetrova“ na sistem prečišćavanja otpadnih voda zone „Veliki Pijesak“, postoje dobre mogućnosti za korišćenje dva postojeća uređaja za biološko prečišćavanje, u koja se odvede otpadne vode iz postojeće mreže i od hotela.

Odvođenje atmosferskih voda

Površinske vode sa kolovoza i ostalih nepropusnih površina odvođiće se sistemom cjevovoda i slivnika koji će biti izgrađeni uz saobraćajne površine. Kanali i cjevovodi će biti dimenzionisani proračunom, uzimajući u obzir sve nepropusne površine. Recipijent za ispuštanje je more.

Vode koje bi mogle biti zagađivane od ulja i benzina, tretiraće se prije ispuštanja u separatorima.

Za vode sa krovova i drugih čistih nepropusnih površina mogu se razraditi druga individualna rješenja za prikupljanje i korišćenje za tehničke namjene (zalivanje i sl.).

3.4.4. Elektronska komunikaciona - Telekomunikaciona infrastruktura

Ciljevi i zadaci razvoja elektronske komunikacione infrastrukture

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

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

Treba voditi računa o slijedećem:

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

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

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

Planom se predviđa zaštita postojećeg elektronskog komunikacionog sistema kako bi isti ostao u potpunoj funkciji, bez ugrožavanja, a u skladu sa današnjim stanjem i budućim razvojem elektronskih komunikacija u svijetu i povezivanje planiranog na postojeći sistem.

Strateški koncept razvoja elektronske komunikacione infrastrukture

Strateški koncept razvoja elektronske komunikacione infrastrukture ima za cilj da omogući pristup savremenim elektronskim komunikacionim uslugama, u zoni obuhvata ovog planskog dokumenta.

Polazeći od navedenog, definišu se sledeći pojedinačni ciljevi i zadaci.

U oblasti fiksne telefonije

Kod gradnje novih infrastrukturnih objekata potrebno je zaštititi postojeću elektronsku komunikacionu infrastrukturu.

Potrebno je obezbijediti koridore za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica.

Gradnju, rekonstrukciju i zamjenu elektronskih komunikacionih sistema izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture, treba se pridržavati važećih akata i propisa koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama: Pravilnik 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), Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 59/15), Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore" broj 33/14), Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 52/14).

Graditi primarne elektronske komunikacione kablove i kućne instalacije, u savremenim tehnologijama kava je FTTx, koje bi omogućavale korišćenje naprednijih servisa čije se pružanje planira i koje bi omogućavale dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža, bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Graditi nove elektronske komunikacione čvorove, gdje god za istima bude potrebe.

Rekonstruisati i osavremenjivati sadašnje elektronske komunikacione čvorove i mreže, gdje god za tim bude potrebe, sa povećanjem broja priključaka širokopojasne komutacije

Graditi novu elektronsku komunikacionu kanalizaciju i proširivati postojeću, na svim lokacijama gdje za tim bude potrebe.

U oblasti mobilne telefonije

Uvođenje novih tehnologija i usluga u mobilnoj telefoniji zahtijevaće znatno gušće raspoređene bazne stanice nego do sada, kao i određene tehnološke promjene na postojećim baznim stanicama.

U vezi s tim, neophodna je izgradnja većeg broja baznih stanica mobilne telefonije, MMDS sistema, WiFi tačaka, u skladu sa planovima operatora.

U odnosu na eventualno definisane nove lokacije za postavljanje baznih stanica mobilnih operatera, što će prevashodno zavisiti od potreba provajdera ovih usluga i njihovih mjerenja, kao i od zahtjeva za realizaciju konkretnih projekata, takvim zahtjevima lokalna uprava treba da izađe u susret.

Potrebno je, kao što je to i urađeno, dati smjernice i tehničke zahtjeve lokalnim upravama za izdavanje urbanističko- tehničkih uslova za projekte ove vrste.

U oblasti radio difuzije

U zoni obuhvata ovog planskog dokumenta, graditi savremene sisteme za prenos radio i TV signala i izvršiti potpunu digitalizaciju prenosa.

3.5. Pejzažna arhitektura

Karakteristike predjela



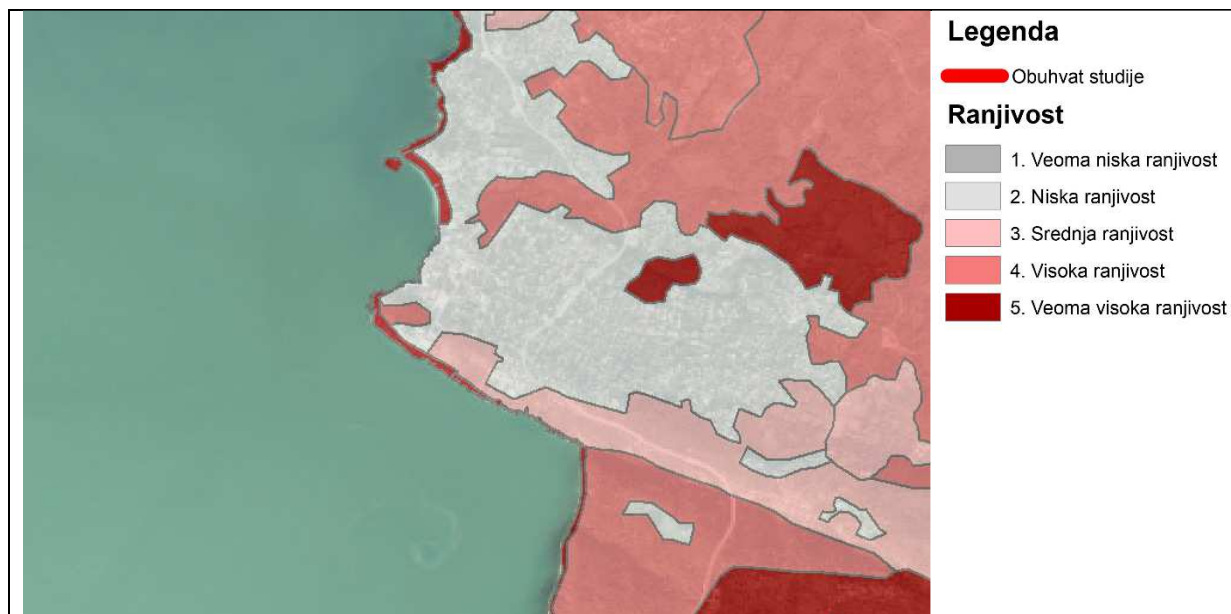
*Studija analize predjela izdvajanje i mapiranje tipova predjela
PPPN Obalno područje Crne Gore - Tipologija predjela obalnog područja
- Tipovi karaktera predjela*

Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. U odnosu na karakter izdvajaju se

različiti tipovi predjela. Svaki predioni tip je rezultat fizičkih, društvenih i ekoloških uticaja.

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

Tip predjela, dominantno zastupljen u obuhvatu plana je izgrađeno zemljište i manje površine - tip zelene i slobodne površine u naseljima.



**Studija analize predjela izdvajanje i mapiranje tipova predjela
PPPN Obalno područje Crne Gore - Ranjivost obalnog područja**

Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost a 5 najvišu.

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

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

Planiranjem razvoja, uzimaju se u obzir osjetljivost i ranjivost prostora i buduća namjena. Ocjena ranjivosti je niska ranjivost za tip - izgrađeni predio, visoka ranjivost za tip - zelene i slobodne površine u naseljima. Sve buduće intervencije u predjelu moraju uzimati u obzir karakteristike predjela kako ne bi došlo do narušavanja identiteta predjela na lokaciji.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.

Za zelene i slobodne površine u okviru zone a u cilju podizanja atraktivnosti turističkih sadržaja primjenit će se normativi koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranih objekata.

Sve postojeće uređene zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi predjela.

Opšta smjernica:

Prije izrade idejnog/glavnog projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predio ni elementii dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita i dentiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Ministarstva kulture Crne Gore izradila je Studiju zaštite kulturnih dobara za potrebe Izmjena i dopuna državne studije lokacije "Dio sektora 58-turistički kompleks Ponta - Ruža vjetrova", opština Bar u februaru 2019. godine u kojoj je u poglavlju **6. Mjere zaštite** navedeno da **na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode.**

Plaža Veliki pijesak se nalazi u kontaktnoj zoni i njoj gravitira naseljska struktura u zahvatu DUP-a "Veliki pijesak".

4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

4.1. Smjernice za zaštitu životne sredine

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

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

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

4.2. Smjernice za zaštitu kulturnih dobara

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se

preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Član 87

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

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

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

Obaveze Uprave i investitora

Član 88

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

- 1) komisijски utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planskim rešenjem predviđeno je:

- sprečavanje zagađivanja tla, mora, vodotokova i podzemnih voda;
- kapacitet vodovodne mreže i hidranti prema potrebama protivpožarne zaštite;
- odgovarajući sistem vodosnabdijevanja pijaćom i tehničkom vodom;

- zaštita od površinskih voda preko 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 nesmiju biti manja od najnižih kriterijuma za očekivane efekte (rušenje, požar);

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

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

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke 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.

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

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

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

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

4.5. Smjernice za sprovođenje plana

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

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

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