



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

**DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 – TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA " –
RUŽA VJETROVA
-plan-**

**OBRADIVAČ:
„PLANING“ DOO, NIKŠIĆ
2012-2020**

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 – TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" –
RUŽA VJETROVA
(Sl.list CG, br. _____)

Investitor:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Obrađivač:
„Planing“DOO, Nikšić

Odgovorni planer:
Mirjana Nikolić, d.p.p.

Izvršni direktor:
Uroš Kasalica

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 – TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" –
RUŽA VJETROVA
-plan-

Radni tim

Odgovorni planer:

Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - broj licence: 05 -1692/06-2

Urbanizam:

Branislav Rakojević, dipl. ing. arh. - broj licence: 05 -1692/06-1

Ana Backović, dipl. ing. arh.

Aleksandra Žugo, spec. Sci. arh.

Radovan Đurović, spec. Sci. arh.

Pejzažna arhitektura:

Ana Vukotić, dipl. ing. pejz. arh. - broj licence: 01-1426/07

Saobraćaj:

Slavica Zindović, dipl. ing. građ. - broj licence: 05 -1692/06-4

Hidrotehnika:

Mira Papović, dipl. ing. građ. – 04-2255/1

Elektroenergetika:

Vladimir Durutović, dipl. ing. el. - broj licence: 05 - 631/06

Telekomunikacije:

Dragica Vujičić, dipl.ing.el. – broj licence: 05-4181/06

Ekonomsko-demografska analiza:

Dr. Predrag Goranović, dipl. ecc. – broj licence: 01-624/2

Tatjana Vučetić, dipl. ecc.

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Odluka o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta " – Ruža Vjetrova

Programski zadatak

Licenca za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata

Licenca odgovornog planera

TEKSTUALNI DIO

1.UVODNI DIO	1
1.1. Granica i površina	1
1.2. Obrazloženje za izradu i planski period	2
1.3. Pravni osnov	3
1.4. Izvod iz programskog zadatka	3
2. ANALITIČKI DIO	7
2.1. Analiza prirodnih karakteristika	7
2.1.1. Morfološke karakteristike	7
2.1.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike	8
2.1.3. Seizmička aktivnost	8
2.1.4. Klimatske karakteristike	10
2.2. Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja	13
2.3. Analiza postojećih fizičkih struktura, objekata infra i supra strukture	15
2.4. Analiza deklariranih razvojnih opredelenja i postojeće planske dokumentacije	16
2.5. Analiza područja koja su zaštićena propisima o prirodnoj baštini	23
2.6. Analiza obaveza preuzetih međunarodnim ugovorima	23
2.7. Ocjena iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora	23
2.8. Ekonomsko-demografska analiza	24

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI	26
3.1. Opšti ciljevi.....	26
3.2. Posebni ciljevi.....	26
4. PLANIRANO REŠENJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA.....	27
4.1. Koncept plana	27
4.2. Organizacija planskog područja.....	28
4.3. Ekonomsko-tržišna projekcija	30
4.4. Namjena površina	38
5. SMJERNICE ZA REALIZACIJU	40
5.1. Smjernice za dalju razradu	40
5.2. Smjernice za faznu realizaciju plana.....	41
5.3. Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine.....	42
5.4. Smjernice za zaštitu životne sredine	42
5.5. Smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje.....	43
5.6. Smjernice za sprečavanje i zaštitu od prirodnih katastrofa	43
5.7. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti	44
5.8. Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata.....	44
6. PEJZAŽNA ARHITEKTURA	49
6.1. Osnovni ciljevi.....	49
6.2. Postojeće stanje	49
6.3. Planirano stanje	50
6.3.1. Koncept.....	50
7. SAOBRAĆAJNO REŠENJE	54
7.1. Postojeće stanje	54
7.2. Planirano rešenje	54
7.3. Aproksimativni predračun	56

8. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	57
8.1. Vodosnabdijevanje	57
8.2. Odvođenje otpadnih voda.....	58
8.3. Odvođenje atmosferskih voda.....	58
8.4. Predračun radova	59
9. ELEKTROENERGETIKA.....	60
9.1. Postojeće stanje	60
9.2. Potrebe za jednovremenom električnom snagom	61
9.3. Planirana elektrodistributivna mreža.....	63
9.4. Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata	65
10. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	68
10.1. Postojeće stanje	68
10.2. Planirano stanje	68
10.3. Predračun-telekomunikacije	70

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1101.

Na osnovu člana 23 i člana 31 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br. 51/08 i 34/11), Vlada Crne Gore, na sjednici od 15. septembra 2011. godine, donijela je

O D L U K U
O IZRADI DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 – TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA " - RUŽA VJETROVA

Član 1

Pristupa se izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova (u daljem tekstu: DSL).

DSL predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unapređivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

DSL se radi za dio sektora 58, odnosno za turistički kompleks Ponta koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu: PPPPN MD).

Orijentacioni obuhvat DSL na kopnu je oko 3,5 ha i dat je u grafičkom prilogu u okviru Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

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

Detaljno područje obuhvata plana, tj. granice zahvata utvrdiće se DSL.

Član 3

Za DSL 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).

Član 4

Zabranjuje se građenje na prostoru za koji se izrađuje DSL.

Zabrana gradnje primjenjivaće se do donošenja planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana, a najduže u trajanju od jedne godine.

Član 5

Sredstva potrebna za izradu DSL, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu Ministarstvo).

Član 6

Rok za izradu DSL je šest mjeseci, od dana zaključivanja ugovora sa obrađivačem plana, u skladu sa zakonom.

Član 7

DSL donosi se za period do 2020. godine.

Član 8

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DSL je Ministarstvo.

Član 9

Ministarstvo će, po potrebi obavještavati Vladu Crne Gore o toku izrade DSL.

Član 10

DSL izrađuje se na osnovu Programskog zadatka.

Član 11

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

Broj: 03-9068/4

Podgorica, 15. septembra 2011. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
dr **Igor Lukšić**, s.r.

**PROGRAMSKI ZADATAK
ZA IZRADU DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 58 – TURISTIČKI KOMPLEKS PONTA" - RUŽA VJETROVA**

+

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Državne studije lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova (u daljem tekstu: DSL) koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu PPPN MD) sadržan je u članu 23 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08 i 34/11).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi DSL.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

DSL se radi za dio sektora 58, odnosno za turistički kompleks Ponta koji je u zahvatu PPPN MD.

Orijentacioni obuhvat DSL 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).



III. METODOLOGIJA

U postupku izrade DSL, primjenom multidisciplinarnе, interdisciplinarnе, analitičke, sintetičke i statističke metode treba obezbijediti sledeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPPN MD i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi ...),
- ugrađivanje mjera od značaja za izradu planske dokumentacije definisanih u Izveštaju o stanju uređenja prostora za 2010. godinu i Programu uređenja prostora za 2011. godinu,
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije i one čija je izrada u toku,
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi),
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posledica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično,
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Za funkcionalno okruženje potrebno je sagledati ulazne podatke iz Generalnog urbanističkog plana Bara. Takođe, s obzirom da je u toku izrada PUP-a Bar potrebno je obezbijediti međusobnu koordinaciju izrade ovih planskih dokumenata u pogledu usaglašenosti prostorno planskih opredjeljenja.

IV. PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rešenja su:

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- F. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DSL, treba planirati namjene i sadržaje date PPPPN MD: **neizgrađena obala** (stijene) i **turistički kompleks** Ponta.

Propisane su i sledeće smjernice:

Turistički kompleksi obuhvataju djelove Morskog dobra koji pored smještajnih kapaciteta imaju i pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije.

Kroz PPPPN MD su date zone koje predstavljaju rezervaciju terena na kojima će biti gradnja turističkih kapaciteta u sklopu širih cjelina, dok su granice date orjentaciono i podrazumijevaju kasniju diferencijaciju izgrađenih i slobodnih površina. Predložene granice su obuhvatile i prostore do mora kako bi se ovim planovima uredio i priobalni prostor kome gravitiraju, kao i neizgrađene zone pod zelenilom.

U planiranju i razmještanju novih turističkih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira topografija terena, postojeća vegetacija i stvorena struktura okolnih naselja te naznaka njihovog daljeg širenja.

Ostali uslovi za uređenje turistčkih zona:

- obavezno je uređenje zelenih, slobodnih, sportskih i rekreativnih površina;

- predvidjeti sistem pješačkih ruta do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca. Vezu zona ostvariti preko sistema pristupnih i lokalnih puteva;
- zabranjena je svaka gradnja na kupalištima, osim pratećih sadržaja za potrebe rekreacije, zabave i usluga u vidu sezonskih objekata.

Dozvoljene su i intervencije na njihovom okolnom prostoru u skladu sa sledećim uslovima:

- prirodni pejzaž neizgrađene otvorene obale treba čuvati u najvećoj mogućoj mjeri u izvornom obliku;
- treba čuvati biljni fond i morfološke karakteristike predjela kao autentični pejzaž;
- tamo gdje se interveniše u pejzažu, primjenjivati autohtone materijale;
- za ozelenjavanje koristiti autohtoni biljni fond (primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese...).

Neizgrađena obala uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju.

Na ovom lokalitetu prioritet se daje izgradnji novog objekta kategorije četiri ili pet zvjezdica, koji bi poslovao 365 dana u godini. Obim, visina i arhitektura hotelskog kompleksa treba da budu u harmoniji s okruženjem.

Nužno je predvidjeti niz pratećih sadržaja i aktivnosti koje će biti privlačne posjetiocima tokom čitave godine (SPA centar, prodajni i poslovni prostori, restorani i kafei, sportski sadržaji...).

Ovako dimenzionisani kapaciteti trebaju omogućiti neophodne standarde zelenih površina po gostu ali i potrebne bruto razvijene građevinske površine za standard hotela sa četiri ili pet zvjezdica.

Tačnije, budući hotel planirati na kat. parceli 3223/1 u južnom dijelu lokacije. Depadans planirati na poziciji iznad postojećih vila. Vile i prateće sadržaje planirati na preostalom prostoru vodeći računa o zadovoljenju zelenih i slobodnih površina za objekte ovog tipa. Planirane vile moraju biti u funkciji hotela u skladu sa članom 45 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", broj 24/10).

Na postojećim apartmanima preispitati mogućnost eventualne nadgradnje uz prethodnu sveobuhvatnu analizu prostora i prostorno-planske dokumentacije višeg reda.

Pri izradi DSL neophodno je ispoštovati uslove za hotelske/turističke komplekse date PPPPN MD kao i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Prema PPPPN MD maksimalno opterećenje terena na konkretnim lokacijama treba da bude do 150 ležaja/ha za koncentrisane hotelske komplekse, dok je minimalno 80 ležaja/ha za zone vila. Ovi normativi računaju se bruto, odnosno sa svim pripadajućim sadržajima u turističkoj ponudi (centri, usluge, sportski tereni, uređene zelene površine...).

U predlaganju ovih normativa vođeno je računa o dopuštenoj spratnosti i konfiguraciji terena (za objekte vila P+1, a za objekte hotela i više). Ovako preporučene kapacitete potrebno je prilagoditi mogućnostima i ograničenjima postojeće lokacije i denivelisanog terena.

Preporuka plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i ostvare slobodne vizure ka moru, kako sa same lokacije tako i sa magistralnog puta. Objekte je potrebno uklopiti u okruženje, kako okolno izgrađeno tako i prirodno (postojeća, zatečena vegetacija). U arhitekturi turističkih objekata tražiti rešenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne autohtone arhitekture ili predstavljaju njenu savremenu reinterpetaciju kako u formi tako i u materijalima.

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, planirana turistička namjena iskazuje se sledećim pokazateljima:

- broj smeštajnih jedinica ("ključeva") i/ili broj ležaja;
- struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smeštajnih kapaciteta (hotel, vila, turističko naselje i dr.);
- prostorni pokazatelji (koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorišćenosti, gustina u broju ležaja po hektaru, neizgrađena površina, prirodan teren i dr.).

Broj postelja po smeštajnoj jedinici obračunava se na sledeći način, i to:

- smeštajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smeštajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvezdica i 80 m² u objektima sa 4 zvezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvezdica i 80 m² u objektima sa 4 zvezdice.

U hotelima (T1) udio smeštajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Takođe, treba ispoštovati i sledeća pravila:

- indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele nije veći od 0,2, a indeks izgrađenosti nije veći od 0,8;
- najmanje 40% površine svake parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo.

Pri izradi DSL neophodno je ispoštovati i uslove za kupališta i šetališta date u PPPPN MD.

Uzimajući u obzir da je neizgrađenih delova obale veoma malo **preporučuju se minimalne i strogo kontrolisane intervencije** u vidu pristupnih staza, šetališta i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaleđu. Dakle, nije predviđeno kontinualno šetalište duž cijelog sektora, već samo na delovima gdje planirani turistički sadržaji imaju logičan izlaz na obalu.

Na dijelu stjenovite obale otvorenog mora neophodno je ostaviti i delove bez intervencija kako se ne bi u potpunosti poremetio prirodan i autentični izgled klifova, odnosno kontakt mora i kopna.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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

U planskom dokumentu posebno treba sagledati „eksternu“ i „lokalnu“ infrastrukturu, odnosno saobraćajne i tehničke sisteme, do i unutar turističkog kompleksa.

Primarni saobraćaj rešavati prema smjernicama Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i Generalnog urbanističkog plana Bara, uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rešavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Kolski saobraćaj je potrebno izmjestiti iz centra kompleksa i zadržati ga na obodima lokacije, gdje treba smjestiti i adekvatno parkiranje. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rešenjima i namjenama uz poštovanje propisanih normativa.

Predvidjeti mogućnost upotrebe elektromobila za transport u granicama kompleksa, kao i neophodne sadržaje za njihovo „punjenje“ i održavanje.

Pješački i biciklistički saobraćaj rešavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

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

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu, u skladu sa propisima.

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

Uzimajući u obzir ekskluzivnost lokacije i buduće namjene, potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde visoke turističke ponude i savremena tehnološka rešenja.

Potrebno je stvoriti preduslove za veću tj. intenzivniju valorizaciju obnovljivih izvora energije odnosno povećati njihov udio (naročito solarne energije), kao i mjere za postizanje energetske efikasnosti.

C. 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. Potrebno je uraditi pejzažnu taksaciju postojećih zasada.

Kroz DSL treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rešenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rešenjima;
- 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, u zonama trgova, skverova i pjaceta;
- usklađivanje kompozicionog rešenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

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

Kod rešavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. 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.

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

DSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rešenja;
- 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.

U skladu sa čl. 61 i 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa fazama realizacije plana.

F. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

Posebno ekonomskom analizom treba:

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

Izradom DSL potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

V. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade DSL treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

DSL sadrži, naročito:

- izvod iz prostornog plana posebne namjene i planske dokumentacije na predmetnom području;
- 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 rešenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Paralelno sa izradom DSL predviđena je i izrada Strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, čije elemente treba ugraditi u plan.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Tekstualni dio DSL 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 rešenje (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, kao i izvod iz SPU),
- 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 karakteristike terena,
- dopunu karte seizmičke mikrorajonizacije,
- stanje fizičkih struktura i namjene površina sa prikazom objekata izgrađenih suprotno zakonu ili važećem planu,
- administrativnu podjelu i podjelu na planske jedinice,
- plan namjene površina i objekata javnih funkcija,
- 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 smjericama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije, oblici intervencija i dalja planska razrada).

Obrađivač DSL 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.

Rešenja sa detaljnom razradom (u razmjeri 1:1000 i 1:500) moraju biti prikazani planom fizičkih struktura ili prostornih oblika, tj. maketom ili 3D vizuelizacijom.

Grafički dio treba da sadrži i dvije sintezne karte, i to:

- stanje organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja (sa determinantama prostornog razvoja odnosno konstantama u prostoru i ograničenjima za izgradnju) i
- plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja.

DSL se izrađuje 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.

VI. OBAVEZE OBRAĐIVAČA

Obrađivač DSL će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu, sledeće faze: predpredlog plana, predlog plana i predlog plana.

Obrađivač će dostaviti predpredlog DSL, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja Predloga DSL.

Obrađivač je dužan da u Predlog DSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja iz stručne ocjene i mišljenja nadležnih organa.

Predlog DSL Obradivač će dostaviti ministarstvu nadležnom za održivi razvoj i turizam, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, Obradivač će ministarstvu nadležnom za održivi razvoj i turizam predati konačnu verziju plana na crnogorskom i engleskom jeziku u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora

i zaštite životne sredine

Broj 04 – 8/1

Podgorica, 18.01.2010. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu „Planing“ d.o.o , na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

„PLANING“ d.o. iz Nikšića, **IZDAJE SE LICENCA** za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

Obrazloženje

Zahtjevom od 11.01.2010.godine, „Planing“ d.o.o. iz Nikšića, tražio je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Planski dokument, kako je to predviđeno odredbama člana 35 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, može da izrađuje privredno društvo koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata i koje ispunjava uslove propisane tim Zakonom. S druge strane, članom 6 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da „Planing“ d.o.o. ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

MINISTAR
Branimir Gvozdenović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1692/06-2
Podgorica, 17.05.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Nikolić Mirjane, dipl.prostorni planer, iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Nikolić Mirjana, dipl.prostorni planer, iz Nikšića, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-1692/06-2 od 03.05.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Nikolić Mirjane, dipl.prostornog planera, iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani prostorni planer,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- * Nikolić Mirjani,
- * Inspektoru za urbanizam,
- * a/a.



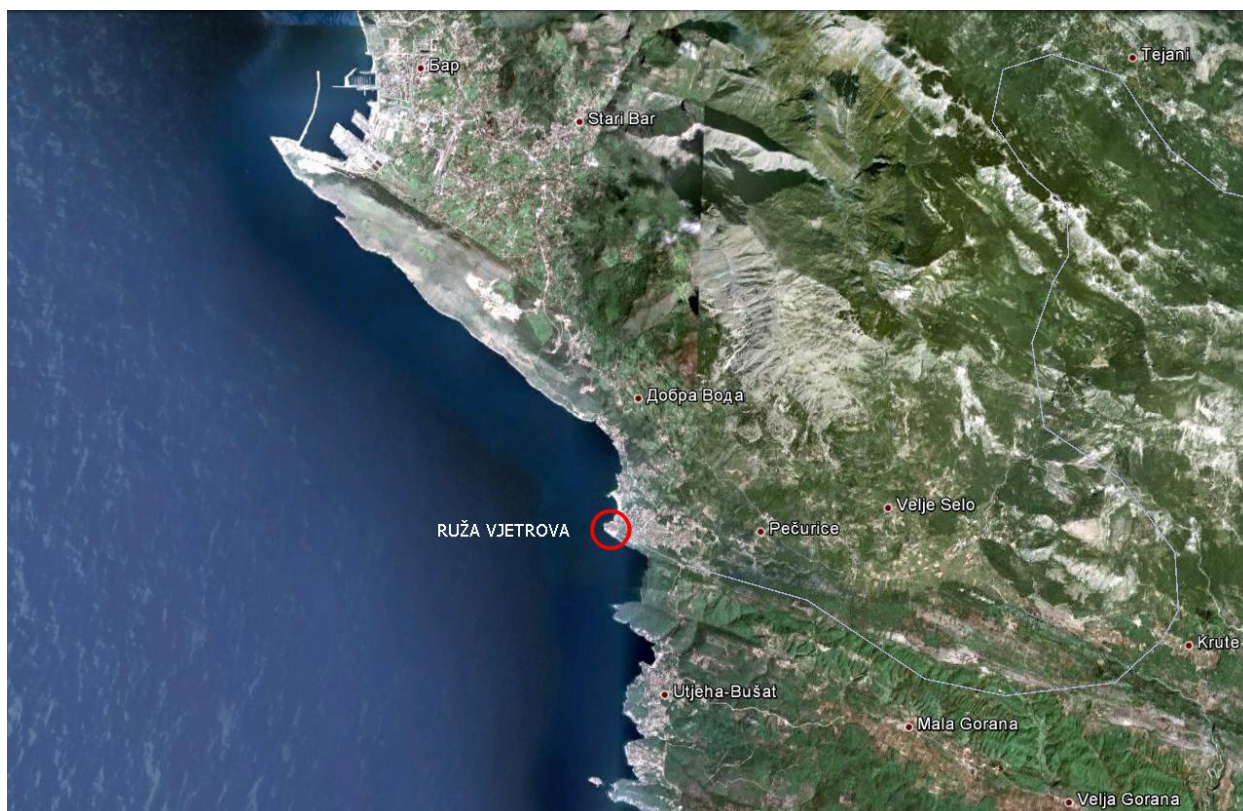
POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

TEKSTUALNI DIO

1.UVODNI DIO

1.1. Granica i površina

Područje Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova obuhvata dio sektora u kome dominira neizgrađena obala (stijene), u blizini naseljske strukture kupališta Veliki pijesak. Planskim dokumentom je, osim turističkog kompleksa sa kupalištem, obuhvaćen i dio stjenovite obale sjeverno od kompleksa.



Položaj područja DSL „Dio sektora 58 -Turistički kompleks Ponta” - Ruža Vjetrova u širem okruženju

Prema zahtjevu prispjelom u toku izrade, predloženo je proširenje planskog područja na dio sektora 59 koji obuhvata stjenovitu obalu jugoistočno od lokacije, između formirane naseljske strukture i mora.

Granica lokalnog planskog dokumenta je precizno utvrđena koordinatama prelomnih tačaka, prikazana u narednoj tabeli i grafičkom prilogu br.1 Katastarsko geodetska podloga.

Površina prostora obrade na kopnu, bez proširenja iznosi 3ha, 71a 94,80 m², a sa proširenjem 4ha, 29a 81,08m².

Koordinate prelomnih tacaka granice plana na kopnu								
Broj	X	Y	Broj	X	Y	Broj	X	Y
01	6595008.620	4654956.868	31	6595002.650	4654664.380	61	6594917.660	4654620.350
02	6595022.960	4654947.400	32	6594970.470	4654668.180	62	6594920.160	4654619.150
03	6595009.570	4654926.860	33	6594937.790	4654671.170	63	6594922.790	4654617.670
04	6595000.560	4654908.640	34	6594900.609	4654674.204	64	6594924.800	4654615.930
05	6594993.940	4654889.300	35	6594854.580	4654682.500	65	6594927.490	4654613.090
06	6594992.960	4654886.500	36	6594849.180	4654677.430	66	6594929.790	4654611.670
07	6594993.900	4654885.850	37	6594851.200	4654675.630	67	6594931.710	4654611.550
08	6594991.820	4654880.530	38	6594862.070	4654666.000	68	6594934.460	4654611.780
09	6594989.940	4654875.440	39	6594864.780	4654662.630	69	6594936.450	4654611.150
10	6594986.480	4654865.040	40	6594866.640	4654659.820	70	6594940.570	4654607.870
11	6594984.850	4654853.560	41	6594870.680	4654652.350	71	6594943.070	4654606.670
12	6594985.380	4654849.010	42	6594873.280	4654648.930	72	6594945.830	4654605.080
13	6594986.230	4654840.130	43	6594876.030	4654646.280	73	6594950.049	4654600.846
14	6594988.410	4654829.720	44	6594878.680	4654644.070	74	6594951.438	4654599.415
15	6594988.680	4654827.580	45	6594881.110	4654643.270	75	6594952.962	4654598.120
16	6595034.090	4654808.250	46	6594882.750	4654642.210	76	6594957.460	4654594.280
17	6595032.120	4654802.170	47	6594885.460	4654639.400	77	6594960.410	4654590.230
18	6595043.540	4654795.170	48	6594887.600	4654637.950	78	6594963.610	4654587.950
19	6595048.710	4654791.940	49	6594889.840	4654637.620	79	6594967.200	4654586.860
20	6595052.080	4654789.970	50	6594892.270	4654637.870	80	6594970.730	4654586.750
21	6595056.440	4654787.820	51	6594893.790	4654637.620	81	6594975.310	4654587.900
22	6595060.610	4654785.550	52	6594895.518	4654636.609	82	6594976.400	4654587.560
23	6595071.650	4654779.630	53	6594897.410	4654634.450	83	6594978.960	4654585.790
24	6595060.060	4654757.710	54	6594898.710	4654632.750	84	6594982.979	4654580.456
25	6595053.450	4654744.680	55	6594900.510	4654631.740	85	6594985.440	4654578.280
26	6595045.290	4654729.230	56	6594906.220	4654629.980	86	6594987.550	4654577.430
27	6595036.890	4654713.080	57	6594908.980	4654628.430	87	6594993.022	4654576.468
28	6595030.250	4654700.660	58	6594912.158	4654625.566	88	6594997.244	4654574.612
29	6595020.880	4654682.920	59	6594911.500	4654626.320	89	6594997.984	4654574.100
30	6595011.530	4654665.240	60	6594915.420	4654622.060	90	6594983.876	4654553.751

Koordinate prelomnih tačaka granice planskog dokumenta na kopnu

1.2. Obrazloženje za izradu i planski period

Izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova pristupilo se na osnovu Odluke Vlade Crne Gore. Sastavni dio Odluke o izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova je i Programski zadatak kojim su definisana polazna opredjeljenja lokalnog planskog dokumenta.

Investitor izrade navedenog lokalnog planskog dokumenta je Budžet Crne Gore, sa pozicije nosioca pripremnih poslova - Ministarstva održivog razvoja i turizma.

1.3. Pravni osnov

Državna studija lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova rađen je na osnovu:

- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08 i 34/11),
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", broj 24/10),
- Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro;
- Generalnog urbanističkog plana Bara do 2020. godine,
- Odluke o izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova ("Službeni list CG", broj 5/11).

1.4. Izvod iz Programskog zadatka

Programskim zadatakom, kao sastavnim dijelom Odluke o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta" – Ruža Vjetrova, određena su polazna opredjeljenja i sadržaj planskog dokumenta.

Planirana namjena je, u skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro: **neizgrađena obala** (stijene) i **turistički kompleks** Ponta.

Turistički kompleksi pored smještajnih kapaciteta imaju i pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije.

PPPPN je definisana zona za izgradnju turističkih kapaciteta u sklopu širih cjelina, dok su granice date orjentaciono i podrazumijevaju kasniju diferencijaciju izgrađenih i slobodnih površina. Predložene granice obuhvataju i prostore do mora, kako bi se uredio i priobalni prostor kome gravitiraju, kao i neizgrađene zone pod zelenilom.

Za nove turističke sadržaje predviđeno je uskladjivanje sa topografijom terena, postojećom vegetacijom i stvorenim strukturama okolnih naselja, te naznakama njihovog daljeg širenja.

Za turističke zone obavezno je uređenje zelenih, slobodnih, sportskih i rekreativnih površina, pješačkih ruta do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca, povezivanje zona preko sistema pristupnih i lokalnih puteva.

Na kupalištima je zabranjena svaka gradnja, osim pratećih sadržaja za potrebe rekreacije, zabave i usluga u vidu sezonskih objekata. Intervencije na njihovom okolnom prostoru su dozvoljene u skladu sa sledećim uslovima:

- prirodni pejzaž neizgrađene otvorene obale treba čuvati u najvećoj mogućoj mjeri u izvornom obliku;
- treba čuvati biljni fond i morfološke karakteristike predjela kao autentični pejzaž;
- tamo gdje se interveniše u pejzažu, primjenjivati autohtone materijale;
- za ozelenjavanje koristiti autohtoni biljni fond (primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese...).

Neizgrađena obala uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju.

Na planskom području prioritet treba dati izgradnji novog objekta kategorije četiri ili pet zvjezdica, koji bi poslovao 365 dana u godini. Obim, visina i arhitektura hotelskog kompleksa treba da budu u harmoniji s okruženjem.

Nužno je predvidjeti niz pratećih sadržaja i aktivnosti koje će biti privlačne posjetiocima tokom čitave godine (SPA centar, prodajni i poslovni prostori, restorani i kafei, sportski sadržaji...).

Ovako dimenzionisani kapaciteti trebaju omogućiti neophodne standarde zelenih površina po gostu ali i potrebne bruto razvijene građevinske površine za standard hotela sa četiri ili pet zvjezdica.

Budući hotel planirati na kat. parceli 3223/1 u južnom dijelu lokacije. Depadans planirati na poziciji iznad postojećih vila. Vile i prateće sadržaje planirati na preostalom prostoru vodeći računa o zadovoljenju zelenih i slobodnih površina za objekte ovog tipa.

Na postojećim apartmanima preispitati mogućnost eventualne nadgradnje uz prethodnu sveobuhvatnu analizu prostora i prostorno-planske dokumentacije višeg reda.

Pri izradi DSL neophodno je ispoštovati uslove za hotelske/turističke komplekse date PPPPN MD kao i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Maksimalno opterećenje terena treba da bude do 150 ležaja/ha za koncentrisane hotelske komplekse, dok je minimalno 80 ležaja/ha za zone vila. Ovi normativi računaju se bruto, odnosno sa svim pripadajućim sadržajima u turističkoj ponudi (centri, usluge, sportski tereni, uređene zelene površine...).

Dopuštena spratnost za objekte vila je P+1, a za objekte hotela i više. Ovako preporučene kapacitete potrebno je prilagoditi mogućnostima i ograničenjima postojeće lokacije i denivelisanog terena.

Preporuka plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i ostvare slobodne vizure ka moru. Objekte je potrebno uklapati u okolno izgrađeno i prirodno okruženje. U arhitekturi turističkih objekata poželjna su rešenja sa elementima tradicionalne autohtone arhitekture, savremene reinterpretacije u formi i materijalima.

Planirana turistička namjena iskazuje se kroz broj smještajnih jedinica ("ključeva") i/ili broj ležaja, strukturu postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta, prostorne pokazatelje (koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorišćenosti, gustina u broju ležaja po hektaru, neizgrađena površina, prirodan teren i dr.).

Broj postelja po smještajnoj jedinici u hotelima obuhvata 2 ležaja, a u vilama 6 ležaja.

Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica i 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica i 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Maksimalni indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele je 0,2, a indeks izgrađenosti 0,8, a najmanje 40% površine svake parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo.

Pri izradi DSL neophodno je ispoštovati i uslove za kupališta i šetališta date u PPPPN MD.

Uzimajući u obzir da je neizgrađenih djelova obale veoma malo preporučuju se minimalne i strogo kontrolisane intervencije u vidu pristupnih staza, šetališta i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaleđu. Dakle, nije predviđeno kontinualno šetalište duž cijelog sektora, već samo na djelovima gdje planirani turistički sadržaji imaju logičan izlaz na obalu.

Na dijelu stjenovite obale otvorenog mora neophodno je ostaviti i djelove bez intervencija kako se ne bi u potpunosti poremetio prirodan i autentični izgled klifova, odnosno kontakt mora i kopna.

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

U planskom dokumentu posebno treba sagledati „eksternu“ i „lokalnu“ infrastrukturu, odnosno saobraćajne i tehničke sisteme, do i unutar turističkog kompleksa.

Primarni saobraćaj rešavati prema smjernicama Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i Generalnog urbanističkog plana Bara, uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže, a saobraćaj unutar planskog zahvata rešavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Kolski saobraćaj je potrebno izmjestiti iz centra kompleksa i zadržati ga na obodima lokacije, gdje treba smjestiti i adekvatno parkiranje. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rešenjima i namjenama uz poštovanje propisanih normativa.

Predvidjeti mogućnost upotrebe elektromobila za transport u granicama kompleksa, kao i neophodne sadržaje za njihovo „punjenje“ i održavanje.

Pješački i biciklistički saobraćaj rešavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

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

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu, u skladu sa propisima.

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

Uzimajući u obzir ekskluzivnost lokacije i buduće namjene, potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde visoke turističke ponude i savremena tehnološka rešenja.

Potrebno je stvoriti preduslove za veću tj. intenzivniju valorizaciju obnovljivih izvora energije odnosno povećati njihov udio (naročito solarne energije), kao i mjere za postizanje energetske efikasnosti.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove. Potrebno je uraditi pejzažnu taksaciju postojećih zasada.

Kroz DSL treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rešenja;

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rešenjima;
- 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, u zonama trgova, skverova i pjaceta;
- usklađivanje kompozicionog rešenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Posebno ekonomskom analizom treba:

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

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

Obim i nivo obrade DSL treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom DSL predviđena je i izrada Strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, čije elemente treba ugraditi u plan.

2. ANALITIČKI DIO

2.1. Analiza prirodnih karakteristika

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. Morfološke karakteristike

Plansko područje obuhvata dio Rta i uvale Meret, niže djelove istoimenog uzvišenja. Najviša tačka u obuhvatu je u istočnom dijelu, i iznosi 28mnv, 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 espozicija, 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 doprinjela 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 mnv.

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

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

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

2.1.2. 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, srednjetrojasko, paleocensko–eocenske i gornjeeocenske starosti predstavljeni su glincima, laporcima, pješčarima, konglomeratima i prelaznim varijetetima ovih litoloških članova; vulkanske stijene srednjetrojasko 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 trijanskih stijena Lisinja, nalaze se u kontaktu sa gornje krednim karbonatnim stijenama u produžetku grebena Volujice. Transportovane preko eocenskog fliša u niže predjele, po sastavu su pretežno karbonatne breče vezane takođe karbonatnim i mjestimično glinenim vezivom, zbog čega se, pored breča pojavljuju i breče sa drobinom. Po krupnoći zrna su vrlo heterogene, od blokova do sitne drobine.

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

2.1.3 Seizmička aktivnost

Na osnovu podataka iz Studije prirodnih karakteristika Opštine Bar rađene za potrebe izrade GUP–a Bara, kao i seizmogeoloških istraživanja na kojima se ona zasniva, kao i prema podacima o zemljotresima koji su praćeni nekoliko stotina godina unazad, a u novije vrijeme i na bazi detaljnih podataka o zemljotresu, mogu se uočiti određene karakteristike ovog područja. Koncentracija epicentara uočava se na području Petrovac – Bar – Ulcinj i dalje, Skadar u Albaniji. Veliki broj epicentara i zabilježenih potresa govori o izuzetnoj seizmičkoj aktivnosti i ugroženosti teritorije opštine Bar. Seizmogena područja Skadra, s jedne strane i Petrovca – Budve –Kotora, s druge strane, su na relativno malom rastojanju od teritorije opštine Bar, zbog čega se mogu tretirati kao bliska seizmogena žarišta koja imaju značajan

uticaj na ukupnu seizmičku opasnost ovog prostora. Ove (dvije) seizmogene zone mogu izazvati zemljotrese sa magnitudama do 7,0 stepeni. Nešto su udaljenije seizmogene zone Dubrovnika i Drača, koje mogu izazvati zemljotrese sa magnitudom i do 7,5 stepeni (Rihterove skale). Područja Podgorice, Danilovgrada, Berana i Bileće su nešto udaljenija, imaju niži magnitudni nivo potencijalnih potresa i zato su to zone od sekundarnog značaja za ukupnu seizmičku ugroženost teritorije opštine Bar. Osnovni stepen seizmičkog intenziteta na teritoriji barske Opštine kreće se između 6° i 9° po MKS skali (Merkali – Kankani – Ziberg).

Na osnovu do sada zabilježenih podataka o zemljotresima u zoni opštine Bar, najjači zemljotres na ovom prostoru je zabilježen 15. aprila 1979. godine, sa intenzitetom od 9° MKS skale. Prema navedenim istraživanjima, vjerovatnoća pojava zemljotresa za stogodišnji period sa maksimalnim mogućim intenzitetom na ovom području je 9° po MKS skali i sa magnitudom od 7,4° (po Rihteru), za teritoriju planskog područja opštine Bar iznosi 63%. Analizom učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla, kod zemljotresa koji su do sada zabilježeni, može se očekivati u sledećih 100 godina maksimalno ubrzanje (na osnovnoj stijeni) od 0,177 g (ubrzanje sile zemljine teže), što odgovara intenzitetu zemljotresa od 8,3° MM skale (Američka modifikovana Merkalijska skala, 1931).

Analizirajući seizmološke karakteristike teritorije opštine Bar, dolazi se do sledećih konstatacija: a) Tereni sa najvećom opasnosti od pojave jačih (oko 9° MKS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara – između Rumije, Lisinja i Sutormana, od Šušnja do Volujice. Praktično, najveća opasnost od jačih zemljotresa može se očekivati na prostoru Barskog polja i obodnih padina pomenutih planina. Cijelo barsko primorje je ugroženo pojavom zemljotresa sličnog očekivanog intenziteta i b) viši djelovi barske Opštine (planinski vijenci), ali i zona ka Skadarskom jezeru, ugroženi su pojavom zemljotresa jačine do oko 8° MKS skale. Na osnovu prethodnih konstatacija, neophodno je u građevinarstvu, preduzimati antiseizmičke mjere zaštite, kako se ne bi ponovile negativne posledice zemljotresa iz 1979. godine, ne samo na teritoriji planskog područja, već i na teritoriji cijele opštine Bar.

Seizmička mikrojejonizacija planskog područja

Za potrebe mikrojejonizacija urbanog područja korišćeni su rezultati realizovanih seizmogeoloških istraživanja i mikroseizmičke rejonizacije terena na području GUP-a Bara, jer se to područje smatra najugroženijim. U okviru izvršene mikrojejonizacije predložene su i preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje. Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrojejonizacije izdvojeno više seizmičkih zona i podzona u okviru VIII-og i IX-og stepena seizmičkog intenziteta MKS skale sa koeficijentima seizmičnosti $k_s=0,04$ do $k_s=0,14$.

Prema podacima iz Generalnog urbanističkog plana, plansko područje pripada zoni 8a, sa sledećim karakteristikama:

Zona 8a ($k_s = 0,04$) obuhvata terene izgrađene od karbonatnih kristalastih i kriptokristalastih stijena – manje više ispucalih dolomita, dolomitičnih krečnjaka, terene izgrađene od kompleksa raspucalih karbonatnih i silikatnih stijena – krečnjaka sa rožnacima i čistih rožnaca, terene od kompleksa silicijjskih masivnih stijena vulkanogenog porijekla – porfirita sa kompaktnom stijenom na površini terena i terene izgrađene od konglomerata.

Na osnovu geomehaničkih istraživanja utvrdiće se pouzdano sastav osnovne stijene a time i seizmološke karakteristike tla na mikrolokacijama - lokalni seizmički uslovi.

Treba nastojati da se gustina izgrađenosti, stanovanja i dr. usaglasi koliko je moguće sa očekivanim uticajima po pojedinim zonama u smislu smanjenja sa porastom tih uticaja, što

važi i za zone urbane rekonstrukcije. Dimenzionisanje slobodnih i zelenih površina i rekreativno – sportskih terena može biti i veće od uobičajenih urbanističkih normativa, a njihov raspored treba uskladiti sa seizmičkom mikrojeonizacijom.

Prosječna gustina izgrađenosti, treba da je manja od one koja se predviđa uobičajenim urbanističkim normativima. Preporučuje se primjena otvorenog sistema gradnje. Na razmatranom području, mogu se graditi objekti različite spratnosti, uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala i poštovanje urbanističkih pokazatelja. Gabariti u osnovi objekta treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme (najpovoljnije su one simetrične u odnosu na glavne ose objekta, kao što su pravougaona, kvadratna i slično). Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi a čiji pojedini djelovi imaju različite spratnosti (npr. turistički objekti tipa hotela sa restoranima i sličnim funkcijama) treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini djelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omoguće projektovanje zasebnih konstruktivnih jedinica. Način projektovanja objekata prilagoditi zahtjevima da se manja povredljivost objekata i štete od zemljotresa minimiziraju. Kod nadgradnje i adaptacije izbjegavati one koje mijenjaju konstruktivni sistem objekata.

Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih vodova, potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko–geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (narmiran beton, azbestno – cementne cijevi i slično) za izradu vodova infrastrukture. Izbjegavati nasipe, močvarne i nestabilne terene za uspostavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. Električne instalacije treba snabdjeti sa uređajima za brzo priključivanje električnih mašina u slučaju potrebe. Podzemne električne instalacije obezbijediti sa uređajima za isključivanje pojedinih reiona.

Projektovanje i izgradnju obala uskladiti sa geološkim, seizmološkim, hidrološkim i drugim uslovima i potrebama: primjenjivati sisteme građe koji obezbjeđuju veću sigurnost i trajnost objekata.

Aseizmičko projektovanje objekata obavezno sprovoditi u skladu sa propisima o aseizmičkoj gradnji što znači da se svi objekti moraju projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, svim važećim pravilima i standardima i principima zemljotresnog inženjerstva

Plansko područje većim dijelom spada u terene pogodne za urbanizaciju uz manja ograničenja (II), gdje treba računati na manje prethodne intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sledeće osnovne kriterijume: nagib terena 5–10°, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivost 120–200 kPa, dubina do nivoa podzemne vode 1,5 – 4 m i koeficijent seizmičnosti je ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene iz nevezanih, poluvezanih i vezanih (samo na padinama) stijena. U okviru ove kategorije, po ograničavajućim faktorima za urbanizaciju, izdvojene su podkategorije IIa, IIb i IIc. Od njih su najprimjerniji za urbanizaciju tereni podkategorije Iia.

Ograničavajući faktori podkategorije IIa u odnosu na kategoriju I obuhvaćeni su gornjim kriterijumima među kojima ističemo visoku seizmičnost i visok nivo podzemne vode (za predjele u ravnini), te nagib i nosivost (osim za vezane stijene) terena na padinama.

2.1.4. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike planskog područja u okviru opštine Bar definisane su položajem ovog prostora u okviru umjerenog klimatskog pojasa, položajem neposredno pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera i postojanjem i smjerom pružanja planinskog vijenca sa

visinom iznad 800 metara i najvišim vrhom od 1.595 metara (Rumija). Teritorija opštine Bar zahvata prostor između 41°51'48" i 42°18'36" sjeverne geografske širine, sa otvorenošću za maritimne uticaje sa zapada i kontinentalne sa istoka i sjeveroistoka. Ovakav položaj uslovljava klimatske uticaje koji daju umjerenu, odnosno sredozemnu klimu.

Otvorenost prema istoku, sjeveroistoku i sjeveru ima za posledicu i određeni nivo kontinentalnog uticaja. Pružanje planinskog vijenca uslovljava ublažavanje maritimnih, s jedne, i kontinentalnih vazдушnih uticaja, s druge strane.

Morfodinamika planinskog vijenca utiče na pojavljivanje relativno velikih razlika vremenskih stanja na vrlo malom prostoru, pa se na relativno maloj udaljenosti javljaju znatne temperaturne razlike, kao i razlike u količini padavina, vlažnosti i slično. Ove razlike imaju uticaj i na klimu u primorskoj najnižoj zoni, pogotovo kada se radi o padavinama i vjetrovima.

Temperatura vazduha

Najvišu srednju godišnju temperaturu vazduha, sa najmanjim temperaturnim amplitudama, u okviru opštine Bar, imaju najniži djelovi teritorije pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera. Ta temperatura na 1m n.v. kraj morske obale iznosi 16°C. U periodu 1960 – 74. godine 23.1.1963. zabilježen je apsolutni minimum od -7,2°C za meteorološku stanicu Bar. Najviše srednje mjesečne temperature su u julu i avgustu, (23,4° i 23,1°C), a najniže u januaru i februaru (8,3° i 8,9°C). Apsolutni maksimum za period 1960–1974. godine zabilježen je 18. VII 1979. i iznosio je 36,8°C za meteorološku stanicu Bar. Maksimalna amplituda iznosi 44°C (od -7,2°C do 36,8°C).

U priobalnim djelovima period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom od 5°C traje cijele godine, od 10°C oko 260 dana, a od 15°C oko 180 dana.

Vlažnost vazduha

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha u uskom priobalju Jadranskog mora ima vrijednost od oko 70%. Tokom januara srednja relativna vlažnost vazduha na prostorima do oko 200 do 300 metara je nešto manja od 70%. U toku jula srednja relativna vlažnost vazduha u primorju ima vrijednost od 65–70%.

Padavine

U prosjeku se u primorskom dijelu opštine do 200 metara apsolutne visine izlučuje do 1500 milimetara padavina godišnje. U toplijem periodu godine (april - septembar) izluči se oko 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar - mart) 1000 do 2000 mm padavina. Padavine se uglavnom izlučuju u vidu kiše, a rijetko u vidu snijega (i to uglavnom na planinskim terenima). Broj dana sa srednjom dnevnom količinom padavina do 1,00 lit /m² je od 80 do 120 dana u toku godine.

Na području Bara-Sutomora izlučuje se najmanja količina padavina u okviru opštine Bar. Najveće količine padavina izluče se u novembru i februaru, a najmanje u julu i avgustu. Ekstremne vrijednosti zabilježene su u avgustu 1951. i 1962. i u oktobru 1965. i 1969. kada više od 30 dana nije pala ni kap kiše, a u novembru se izlučilo čak 433mm padavina.

Osunčanost

Nalazeći se na krajnje južnim djelovima Jadranskog primorja neposredno uz more, opština Bar se odlikuje vrlo dugim trajanjem osunčavanja. Na ovo, osim toga, utiče i postojeći reljef u okviru opštine Bar i reljef širih prostora južnog dijela Crne Gore. Planinski vijenac Velja Trojica-Vrsuta-Rumija-Međurječka planina najvećim dijelom ima visinu od oko 1000 metara, što znači da su vazдушna strujanja iznad ovih visina neometana prirodnim preprekama, što ima za posledicu manju oblačnost i veće trajanje osunčanosti.

Ovakvi uslovi omogućavaju da se trajanje osunčanosti kreće do preko 2500 časova godišnje, ili prosječno dnevno oko 7 časova.

Vjetrovitost

Primorski djelovi teritorije opštine izloženi su u većoj mjeri vjetrovima sa juga i sa Jadranskog mora. U svim djelovima opštine osjećaju se vazдушna strujanja iz svih pravaca, izmijenjena po pravcu i jačini postojećim prirodnim ograničenjima.

U primorskom dijelu opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera.

Grad Bar se odlikuje najvećom čestinom javljanja vjetra iz pravca sjeveroistoka i istok-sjeveroistoka (39%), zapadnog i zapad-jugozapadnog vjetra (15%) i sjevernog i sjever-sjeveroistočnog vjetra (14%), tišina-bez vjetra (5,2%), dok su najređi vjetrovi iz pravca sjeverozapad i sjever-sjeverozapad (1,3%).

Vjetrovi sa kopna prema moru češći su u zimskom periodu, a u suprotnom smjeru u ljetnjem periodu.

2.2. Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja

Na nivou područja DSL "Dio sektora 58-Turistički kompleks Ponta"-Ruža vjetrova koje obuhvata izgrađeni i neizgrađeni dio Hotela „Ruža vjetrova“ i kontaktni dio obale, mogu se izdvojiti karakteristične mini zone ili prostorno - funkcionalne podcjeline u pogledu načina korišćenja, izgrađenosti i uređenosti, sadržaja i aktivnosti u prostoru. Obuhvat područja planskog dokumenta zauzima površinu od 42 981.08m².

Karakteristične podcjeline

Prema pretežnoj distribuciji namjene, izdvajaju se:

- Podcjelina 1 - Zona hotela
- Podcjelina 2 - Uređena obala
- Podcjelina 3 - Stjenovita obala
- Podcjelina 4 - Neizgrađeni dio



Stanje organizacije prostora

Podcjelina 1 – Hotel Ruža vjetrova, obuhvata prostor postojećeg hotela koji čine: vile, centralni objekat (restoran, kafe, internet klub), recepcija, sportski tereni, parking prostori, pješačke i uređene zelene površine. U skladu sa karakterom prostora, u okviru ove podcjeline, koncentrisani su svi sadržaji i aktivnosti, uslovljeni značajem i stepenom atraktivnosti prostora koju dopunski uvećava orjentisanost na uređeno kupalište.

Prostor ima ujednačenu strukturu i formu, objekti su malih vertikalnih i horizontalnih gabarita, sa dominacijom uređenog zelenila.

Podcjelina 1- Zona hotela zauzima više od trećine površine obuhvata i iznosi 15 324.87m². Površina pod postojećim objektima za smještaj (vilama) je 870.43m², pod ugostiteljskim objektima je 432.15m², pod administrativnim objektima i pod objektima pratećih sadržaja je 68.55m². Površine za sport i rekreaciju zauzimaju površinu od 1381.19m². Površina parkinga je 2 628.45m². Uređeno zelenilo u ovoj zoni obuhvata površinu od 7434.49m², a pješačke površine 2 509.54m².

Stanje izgrađenosti zone hotela

	Pokazatelj
Površina obuhvata	15 325.30 m ²
Bruto građevinska površina objekata	1 587.20 m ²
Indeks izgrađenosti	0.10
Površina pod objektima	1 371.20 m ²
Indeks zauzetosti	0.09

Sa ukupnom površinom pod objektima od 1371.20m² i prisustvom većih uređenih i slobodnih površina i otvorenih prostora zauzetost prostora je niska i iznosi 0.09. Pri tome je, kako su objekti (osim dijela restorana) prizemni, i indeks izgrađenosti neznatno viši - 0.10, što govori o niskom stepenu iskorišćenosti prostora u cjelini.

Podcjelina 2 – uređena obala - kupalište obuhvata područje između izgrađenih struktura i mora, površine 7 859,16 m², u okviru koje su kupalište hotela i uređena obala prema plaži Veliki pijesak sa saobraćajnicom.

U sklopu hotelskog kupališta nalaze tri mini punkta: mala šljunkovita plaža, i dvije betonske plaže sa otvorenim bazenima. U ovom dijelu uređene obale nalaze se dva pomoćna objekta – plažna bara, čija je ukupna površina 158.82 m². Sjeverno od hotelskog kupališta uređen je uski pojas između mora i saobraćajnice. Širina pojasa je okvirno od 8m do 25m, a visinska razlika od 0 do 7 - 8m².

U obradi ove podcjelina dominira kamen, kojim su gotovo u potpunosti popločane staze, stepeništa, površine uređenog kupališta, izgrađene ograde i podzide. Komunikacije uz more prate oblik terena. Na nekim djelovima prirodna stjenovita plaža nije u potpunosti pretvorena u uređeno kupalište, već su zadržani djelovi stijena, tako da se ulazak u vodu ostvaruje preko uređenog kupališta, a na manjim djelovima preko stjenovite prirodne plaže koja se nadovezuje na uređeno kupalište. Ovo zadržavanje prirodne stjenovite obale daje dobar vizuelni utisak cijelom kupalištu.

Podcjelina 3 – stjenovita obala, nalazi se jugoistočno od uređenog kupališta, ukupne površine 7 513.05m², ujednačene širine oko 40m, sa visinskom razlikom od 18m. Nalazi se između objekata u funkciji turizma, tipa vila, koje se grade po DUP-u "Veliki pijesak" i mora.

Podcjelina 4 – neizgrađeni dio, obuhvata južni dio planskog područja, između parcele sadašnjeg hotela i pristupne saobraćajnice. Površina neizgrađenog dijela je 12 427.40 m², a tlo je pokriveno mediteranskom vegetacijom. U neizgrađenoj zoni se nalazi rezervoar za vodu, površine 65.80 m²

Vlasnička struktura

Plansko područje obuhvata nekoliko parcela ili djelova parcela, velikih po površini. Zemljište je većim dijelom u svojini pravnog lica Ruža Vjetrova – Resort, Bar, dok je preostali dio u svojini države – morsko dobro.

Zemljište - struktura vlasništva

Broj parcele	Vlasnik-nosilac prava	površina	%
3222	Ruža Vjetrova – Resort	12 351	28.74
3223/1	Ruža Vjetrova – Resort	16 534	38.47
3571 (dio)	Država Crna Gora	301	0.70
3575 (dio)	Država Crna Gora	13795	32.09
Ukupno		42 981	100

2.3. Analiza postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture

Postojeće fizičke strukture na planskom području su građene za potrebe obavljanja turističke djelatnosti. Objekti su uglavnom sagrađeni prije pedesetak godina, kao sindikalno odmaralište, ali su nakon prodaje, rekonstruisani u postojećim gabaritima, kada je izvršeno i opsežno uređenje terena unutar parcele hotela, kao i uređenje kupališta u obuhvatu morskog dobra.

Struktura objekata

	Katastar m ²	%	Geodetski snimak m ²	%
Postojeći smještajni objekti	844	68.79	870	55.92
Restoran	383	31.21	432	27.76
Recepcija			59	3.79
Prateći objekti			195	12.53
Ukupno	1227	100.00	1556	100.00

Područje DSL, posmatrano u cjelini, spada u područja sa niskim indeksima izgrađenosti i zauzetosti i malom iskorišćenošću.

Stanje izgrađenosti

	Pokazatelj
Površina obuhvata m ²	42 981.08
Bruto građevinska površina objekata m ²	1 772.00
Indeks izgrađenosti	0.042
Površina pod objektima m ²	1 556.00
Indeks zauzetosti	0.036

Saobraćaj

Do planskog područja se dolazi sistemom jednosmjernih pristupnih saobraćajnica uglavnom neodgovarajućeg profila. Naročito je loše stanje od skretanja sa saobraćajnice Bar-Ulcinj, do plaže Veliki pijesak, dok je izlazni dio, od hotela do navedene saobraćajnice kraći i u boljem stanju.

Ukupna površina saobraćajne infrastrukture u obuhvatu planskog dokumenta je 5 111.61m², što predstavlja 11.99% planskog područja,

Stanje saobraćajne infrastrukture

Saobraćajne površine u obuhvatu	površina	%
Pješačke staze	2 610.93	42.23
Saobraćajne i parking prostori	3 571.79	57.77
Ukupno	6 182.72	100

2.4. Analiza deklariranih razvojnih opredjeljenja i postojeće planske dokumentacije

Prema usvojenim strategijama razvoja i planskoj dokumentaciji, turizam spada u prioritetne privredne grane, čiji razvoj treba da podstakne i razvoj ostalih djelatnosti i na taj način doprinese smanjenju nezaposlenosti, povećanju životnog standarda stanovništva, ujednačenijem privrednom razvoju i opštem prosperitetu. Istovremeno, opredijeljenost za održivi razvoj u cjelini, kao i u oblasti turizma, podrazumjeva da se do ekonomskog i društvenog napretka dođe uz poštovanje ekonomskih, ekoloških i socijalnih načela.

Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore (NSOR CG) definiše potrebu da se ubrza ekonomski rast vodeći računa o ispunjavanju zahtjeva održivosti kroz integraciju politike o životnoj sredini i ekonomske politike i kroz ublažavanje efekata ekonomskog rasta na životnu sredinu.

Navedenom strategijom izdvojene su vizije razvoja (vizija ekonomskog razvoja, socijalna vizija, vizija zaštite životne sredine, etička vizija i vizija kulture), na osnovu kojih su definisani osnovni ciljevi razvoja:

- Ubrzan ekonomski rast i razvoj i smanjenje regionalnih razvojnih razlika;
- Smanjenje siromaštva; osiguranje ravnopravnosti u pristupu uslugama i resursima;
- Osiguranje efikasne kontrole i smanjenja zagađenosti, kao i održivo upravljanje prirodnim resursima;
- Unapređenje sistema upravljanja i učešća javnosti; angažovanje svih aktera sa izgradnjom kapaciteta na svim nivoima;
- Očuvanje kulturne raznolikosti i identiteta
- Vizija životne sredine, odnosno, neophodnost da se zaštiti životna sredina i održivo upravljanje prirodnim resursima, stimulišući u isto vrijeme sadejstvo razvoja i zaštite životne sredine i imajući na umu pravo budućih generacija na kvalitetan život;
- unapređenje upravljanja/administracije kroz izgradnju kapaciteta među svim akterima (centralne vlasti, lokalne vlasti, privatni sektor i civilno društvo) i prelaz sa centralizovanog procesa donošenja odluka na saradnju, koordinirane aktivnosti i decentralizaciju, kao i implementaciju principa solidarnosti, i poštovanja ljudskih prava kroz reafirmaciju prava na razvoj u zdravom i pravednom okruženju
- neophodnost da se zaštite kulturne raznolikosti i identitet, uz istovremeno jačanje kohezije cjelokupnog društva.

Prema NSOR CG turizam treba da bude pokretačka snaga ekonomije i novog razvojnog ciklusa, na bazi resursa pogodnih za razvoj turizma i da generiše razvoj drugih komplementarnih djelatnosti, kao što su saobraćaj, trgovina, bankarstvo, poljoprivreda, građevinarstvo i dr. Razvoj turizma treba da ima niz pozitivnih ekonomskih efekata, uključujući smanjenje nezaposlenosti, povećanje životnog standarda stanovništva i doprinos regionalnom razvoju.

Istovremeno, Nacionalnom strategijom održivog razvoja ukazuje se na postojanje brojnih ograničenja koje otežavaju razvoj održivog turizma, kao što su nedovoljna i nekvalitetna saobraćajna infrastruktura, neriješeno pitanje tretmana otpadnih voda i čvrstog otpada, problemi u snabdijevanju vodom i elektroenergijom, neravnomjeran razmještaj turističkih kapaciteta, izražen pritisak investitora na obalu i najatraktivnije lokacije, kratka sezona, velike oscilacije u broju ljudi koji borave u primorskom regionu u toku i van sezone, što negativno utiče na kvalitet života lokalnog stanovništva.

Kao prioritetni zadaci **Nacionalne strategije održivog razvoja** u turizmu su navedeni:

- stvaranje raznovrsnije turističke ponude, produženje sezone, kvalitetnija ponuda i privlačenje klijentele veće platežne moći, povećanje direktnih i indirektnih prihoda od turizma
- integrisanje kriterijuma održivosti prilikom odobravanja razvojnih turističkih projekata,
- obavezna kvalitetna procjena uticaja na životnu sredinu za pojedinačne projekte.

Radi očuvanja kulturnog integriteta, poštovanja osnovnih ekoloških principa i zaštite biološkog diverziteta i pronalaženja najboljeg balansa između ekonomskih, socijalnih i ekoloških zahtjeva, prilikom izrade planskih dokumenata potrebno je pridržavati se smjernica koje su izvedene iz preporuka svjetske turističke organizacije koje obuhvataju i procjenu i upravljanje graničnim kapacitetom nosivosti područja i indikatore održivosti.

Generalna preporuka NSOR CG je da lociranje velikih razvojnih kapaciteta i projekata ne smije biti u koliziji sa očuvanjem integriteta zaštićenih područja prirode, posebno onih koja imaju međunarodni značaj. U tom pogledu treba imati u vidu i preporuke za povećanje nacionalno zaštićenih područja prirode, u skladu sa evropskom tipologizacijom staništa značajnih za zaštitu (EMERALD, Natura 2000), na sve reprezentativne ekosisteme i uspostavljanje zelenih koridora i mreže zaštićenih oblasti.

Nacionalna strategija razvoja turizma Crne Gore turizam prepoznaje kao najvažniju privrednu granu zemlje kroz koju se Crna Gora se u relativno kratkom vremenu može dokazati u odnosu na konkurentske destinacije u Sredozemlju, dostići međunaodni nivo kvaliteta usluga, čak premašiti očekivanja kada je riječ o valorizaciji i zaštiti prirodnog bogatstva, održivosti i inovacijama.

U tom pravcu posebnu ulogu ima hotelijerstvo koje se nalazi na prekretnici u ubrzanom podizanju nivoa kvaliteta usluga. Povećanje broja hotelskih kapaciteta viših kategorija (7.000–9.000 ležaja) planirano je u Boka Kotorskom zalivu i u opštinama Budva, Bar, Ulcinj, Kolašin i Rožaje do 2010. god. Istovremeno, važan je i napredak u diverzifikaciji ponude: otvaranje malih luksuznih hotela sa velnes i kongresnim sadržajima i sl.

U turističkoj ponudi hotel–„resort“ treba da ima karakteristike neponovljivosti, autentičnosti i postojanosti u pogledu uklapanja u prirodni ambijent, vizuelno integrisanje okolnih predjela, uređenje vrtova, udobnih enterijera i eksterijera i kvalitetnu uslugu iskazanu kroz vrijeme posvećeno gostu.

Za uspješan razvoj turizma potrebno je kontinuirano usklađivanje ponude sa promjenama na tržištu, prihvatanje razvojnih tendencija i stvaranje raznovrsne ponude, pri čemu svaka destinacija treba da koristi sopstveni razvojni pravac. U Crnoj Gori potrebna je izgradnja velikih objekata, tj. međunarodnih turističko-kongresnih kompleksa radi usmjeravanja pažnje turista, ali i popunjavanje brojnim privatnim inicijativama mikro, male i srednje veličine. Te inicijative nijesu vezane samo za turističke aktivnosti (kao što su obezbjeđivanje smještaja, restorani, barovi, itd.) već i za druge djelatnosti koje su direktno ili indirektno povezani sa turizmom.

Strategija razvoja turizma iskazana je kroz operativne ciljeve, od kojih je vodeći stvaranje potrebne turističke i prateće infrastrukture, da bi izvanredne prirodne vrijednosti i uzbudljive aktivnosti bile kombinovane sa kvalitetnom uslugama, da bi se preko visokokvalitetnog turizma najbolje zaštitile prirodne vrijednosti. Za to je potrebno poboljšanje dostupnosti Crne Gore, unapređenje komunalne infrastrukture, razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta, povećanje standarda postojećih smještajnih kapaciteta, unapređenje kvaliteta usluga u sektoru turizma, unapređenje harmonije arhitekture i okolnog prirodno-kulturnog ambijenta („razvoj ambijenta“) i uspostavljanje „čistog imidža“ Crne Gore.

Važan operativni cilj u razvoju turizma je da Crna Gora postane „cjelogodišnja“ turistička destinacija, da bi se rešio jedan od najkritičnijih aspekata sadašnjeg turizma - koncentracija na kratak period godine.

Generalno gledano, primjenom principa i ciljeva održivog razvoja Crna Gora treba da stvoriti jaku poziciju globalne visokokvalitetne turističke destinacije, da bi turizam za stanovništvo Crne Gore obezbijediti dovoljno radnih mjesta i rast životnog standarda, a država ostvarivala prihode na stabilan i pouzdan način.

Planska dokumentacija relevantna za područje DSL "Dio sektora 58 – Turistički kompleks Ponta“ - Ruža vjetrova” su:

- Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro,
- Generalni urbanistički plan Bara,
- Planovi kontaktnih zona

Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro daje smjernice za razvoj, korišćenje i zaštitu područja Morskog dobra Crne Gore, uzimajući u obzir specifičnosti i ograničenja na ovom prostoru, i imajući u vidu strateške odrednice za razvoj Crne Gore. Vodeći se navedenim principima i karakteristikama Morskog dobra Crne Gore, a imajući u vidu i međunarodne standarde u oblasti upravljanja obalnim područjima, ovim dokumentom se obezbjeđuje racionalno korišćenje prirodnih i stvorenih resursa u zoni Morskog dobra, i obezbjeđuje dugoročna zaštita i održivi razvoj. Cilj je da se primjenom smjernica obezbijedi zaštita i unapređenje Morskog dobra, kao područja od posebnog značaja za Crnu Goru.

Prema navedenom planskom dokumentu razvoj održivog turizma treba da se bazira na maksimalnom uvažavanju i afirmaciji prirodnih ekskluzivnosti Akvatorija i Priobalja i formirati jedinstvenu ponudu crnogorskog turizma kombinujući sve vidove turizma i sve turističke prostore. Kombinovanjem vrijednih prirodnih potencijala, novi kvalitet stvorenih potencijala i bogatu istoriju i tradiciju i etnoturizam primjerenih kapaciteta održivom razvoju razviti novu strategiju ofanzivnog eko i etno turizma.

U već izgrađenim prostorima Priobalja u svim vidovima turizma, rekonstrukcijom i modernizacijom postojećih objekata, te smanjenjem broja ležaja i maksimalnim povećanjem

kvaliteta turističke usluge, stvarati novi lik crnogorske turističke destinacije, kvalitet koji će odgovarati izuzetnim prirodnim ljepotama, pri čemu je cilj postići optimalnu strukturu kvaliteta ponude u narednom dužem periodu.

Način novogradnje usmjeriti tako da se novoplanirani objekti i kapaciteti usmjeravaju od već izgrađenih cjelina ka zaleđu, uz izbjegavanje dosadašnje prakse "betoniranja" neprimjerenom prirodnim resursima.

Proširenje i uređenje plaža prema moru i zaleđu u dugoročnom smislu je neophodna razvojna strategija crnogorskog turizma, posebno imajući u vidu da se preko 95% ukupnog turističkog prometa usmjerava baš na ove sadržaje;

Kongresni turizam je posebna mogućnost kako zbog prirodnih i geostrateških pogodnosti tako i dosadašnjih rezultata, te bi daljim otvaranjem Crne Gore i povezivanjem sa svijetom bilo neophodno obezbijediti lociranje nekih evropskih, mediteranskih ili balkanskih institucija koje će se svakako nametati u sledećim integracijama na ovim područjima;

Formiranje neophodnih pratećih kapaciteta sportsko - rekreativnih terena u znatno većem broju i raznovrsnijim sadržajima, na otvorenom, a posebno u zatvorenom prostoru neposredno u sastavu hotelskih kapaciteta, sa stručnim animatorima, ali i kao osoben vid sportskog turizma, namijenjen profesionalnim klubovima i reprezentacijama, posebno za zimske pripreme, upotpuniće sve prethodne vidove turizma izvanrednim mogućnostima osvježenja i unapređenja zdravlja, obogaćujući osnovne ali i komplementarne kapacitete;

Postizanje cilja produženja turističke sezone i pune upotrebe kapaciteta zahtijeva modernizaciju i podizanje nivoa postojećih sadržaja do međunarodnih standarda, i razvoj jedinstvenih, kompetitivnih i visokokvalitetnih hotela - odmarališta. Ako bi se ukupna ponuda proširila dodatnim pratećim aktivnostima, postojali bi uslovi za produžetak turističke sezone, a nizak nivo upotrebe bio bi podignut. To bi bio sintezni pokazatelj uspješnosti ukupnih razvojnih pravaca eko-etno i kulturnog turizma kao noseće privredne oblasti Primorskog regiona;

Cilj produženja ljetnje sezone je oko 165 dana stopostotne popunjenosti uz povećanje učešća noćenja u osnovnim kapacitetima na oko 60% u 2010-oj i oko 80% u 2020-oj godini, uz značajno smanjivanje učešća noćenja u objektima dopunskog smještaja (kampovima, odmaralištima i ljetovalištima).

Navedeni strateški vidovi ekološki održivog ali i profitabilnog privređivanja pružaju garancije da će se njihovom realizacijom stvoriti znatno povoljniji uslovi da se ekoturizam u strategiji održivog razvoja nametne kao noseća privredna oblast Primorskog regiona i da sa ostalim djelatnostima podigne kvalitet života na zavidno visok nivo, blizak evropskim zemljama u konačnom cilju.

Na prostoru priobalnog dijela opštine Bar predviđa se izgradnja oko 5.000 novih ležaja, prije svega na području Čanja, Velikog pijeska i Maljevika, što bi sa registrovanim i procijenjenim kapacitetima iznosilo oko 65.000 ležaja.

Kao specifičnost na većem dijelu područja u granicama PPPPN MD predviđa se izgradnja staze uz more (lungo – mare) koja će prvenstveno imati rekreativnu funkciju, a na nekim dijelovima i servisnu (tamo gdje nema drugog prilaza). Planira se da ova staza bude namijenjena nemotorizovanim kretanjima (pješaci i biciklisti), sa mogućnošću da na dijelovima gdje je to opravdano služi i za kretanje specifičnih sredstava prevoza (turistički vozići i slično).

U pogledu vodosnabdijevanja, gradovi na Crnogorskom primorju se snabdijevaju vodom sa lokalnih izvorišta, sa neodgovarajućim vodozahvatima, koja nijesu dovoljnog kapaciteta da podmire povećane potrebe tokom turističke sezone, i izražena je pojava redukcija vodosnabdijevanja u toku ljetne sezone. Mreže su zastarjele, gubici vode usled procurivanja su preko 50%, izražen je nedostatak rezervoarskog prostora što sve doprinosi povećanju redukcija. Deficitarne količine vode, koje je potrebno obezbjediti iz regionalnog vodovodnog sistema, predstavljaju razliku između minimalnih količina, koje ljeti obezbjeđuju lokalni izvori i potreba, koje treba obezbjediti za lokalno stanovništvo, turiste i ostale potrošače.

Planirano je da se otpadne vode primorskih gradova sakupljaju sa jednim ili više gradskih kanizacionih sistema i najbržim putem uz prethodno prečišćavanje preko dubokih morskih ispusta (preko 50 metara) upuštaju u more daleko od obale. Nužno je ovu oblast normativno uskladiti sa odredbama konvencije i protokola o zaštiti Mediterana (Barselona 1976, i Atina 1983) te direktivama Evropske Unije (91/271/EEC, 75/440/EEC i 86/278/EEC).

Sakupljanje i tretman čvrstog otpada treba da se vrši na regionalnom nivou, kao i prerada mulja sa uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, ali će broj i mikrolokacija biti detaljno određeni u daljoj fazi projektovanja. Na deponijama je potrebno uvesti deponovanje uz primjenu savremenih tehnologija i redovno kontrolisanje kvaliteta vazduha i vode koja se procjeđuje iz deponija.

Turistički objekti i kompleksi

Turistički kompleksi obuhvataju djelove morskog dobra koji pored smještajnih kapaciteta imaju i pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije. Kod planiranja turističkih sadržaja koristi se normativ od 60 m² slobodnog i zelenog prostora po ležaju u objektima sa 3*, 80 m² u objektu sa 4* i 100 m² u objektima sa 5*. U ovaj prostor ulaze i kupališta.

Gradnju, osim na zatečenim gradskim lokacijama maksimalno povući od mora, a taj prostor treba adekvatno pejzažno urediti sa minimum intervencija. Prostor kapacitirati tako da se gustine na mikrolokacijama okvirno kreću 80-150 ležaja/ha.

Kupališta

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati. Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina. Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uređeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Hotelsko kupalište predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uređena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8 m² po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više.

Po stepenu uređenosti kupališta se dijele na: uređena, djelimično uređena i prirodna – zaštićena. Uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske i bezbjednosne uslove, shodno važećim propisima.

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjednosne uslove.

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra.

Smjernice za primjenu plana

Zona Dobre vode - Pečurice

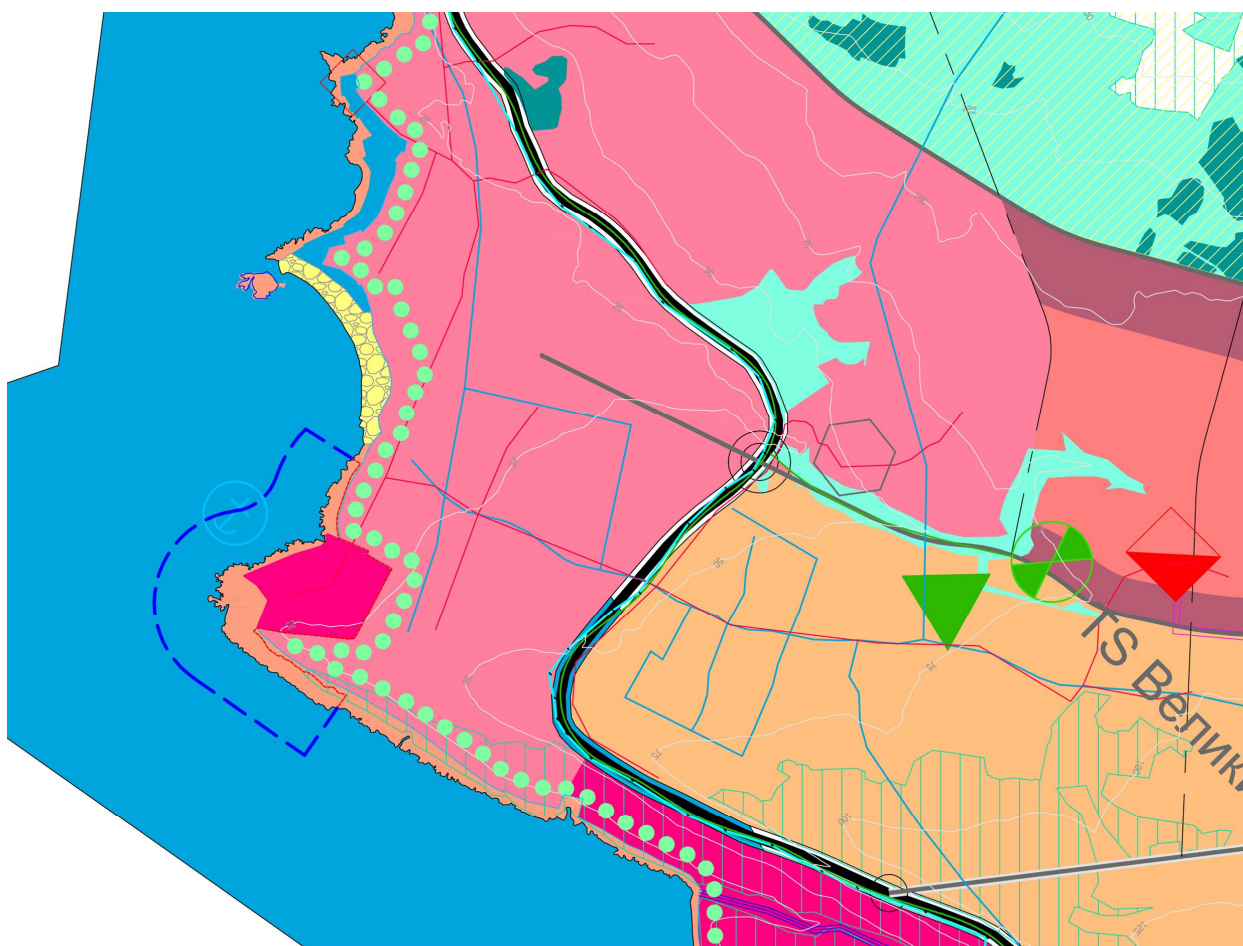
broj sektora:	58 Ujtin Potok 2 Ponta
osnovne namjene	neizgradjena obala (stijene) naseljska struktura Mali i Veliki pijesak (stambeni, turistički, uslužni sadržaji) sa kupalištima turistički kompleks Ponta
napomena	u uvali Ujtin potok, landing point za optički kabal Bar □ Krf
smjernice za kupališta	javna 2 djelimično uređena kupališta Mali i Veliki pijesak prirodna kupališta na stjenovitoj obali
smjernice za zaštitu	
smjernice za sprovođenje	DUP ili studija lokacije za naseljsku strukturu i turistički kompleks uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Generalni urbanistički plan Bara - Namjena područja Državne studije lokacije "Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta" – Ruža Vjetrova predviđena Generalnim urbanističkim planom Bara u skladu je sa namjenom površina PPPPN za Morsko dobro.

Područje Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova namijenjeno je izgradnji turističkog kompleksa, sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Turistički kompleksi dominantno obuhvataju osnovne sadržaje turističkog smještaja izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda. Čine ih hoteli, garni-hoteli, apart-hoteli i turistička naselja. Pod hotelima se podrazumevaju objekti za pružanje usluga smještaja i ishrane, sa min. 7 - 25 soba (mali hoteli), 26 - 99 soba (srednji hoteli) i preko 100 soba (veliki hoteli), sa restoranom, kuhinjom i drugim pratećim prostorijama, zavisno od kategorije. Ovi objekti biće pretežno tipa hotela za odmor i porodičnih hotela, uz manje učešće drugih tipova (kongresni, sportski, poslovni i dr.). Svi navedeni objekti u turističkim kompleksima biće najmanje u kategoriji 3*, s tim da se u planskom periodu postigne najmanje 30% ležaja u kategorijama 4* i više. Indeks neto zauzetosti prostora u turističkim kompleksima limitira se na 60%, a indeks neto izgrađenosti na 2,0.

Dozvoljena spratnost u turističkim kompleksima je do P+6, s tim da se u Baru i Sutomoru, u okviru limitiranih gustina turističkih kompleksa, do 30% građevinske površine može smjestiti u objekte veće spratnosti, do najviše P+12. Svi objekti kompleksa imaju saobraćajne pristupe (svi hoteli direktne kolske pristupe i sopstvene parkinge, a turistička naselja zajedničke parkinge u blizini objekata). Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda i kanalizacije, trofazne struje i savremenih telekomunikacija. Arhitektura objekata biće primjerena podneblju i dobrim primjerima crnogorsko-mediteranske gradnje.



GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA DSL
	GRANICA OBUHVATA NA MORU
	GRANICA MORSKOG DOBRA
NAMJENA	
	STANOVANJE CENTRALNE FUNKCIJE
	STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
	STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
	STANOVANJE MALIH GUSTINA
	TURISTIČKO STANOVANJE
	TURISTIČKI KOMPLEKS
	KAMENITA OBALA
	KUPALIŠTE

ZELENILO	
	POLJOPRIVREDA
	MASLINJACI
	URBANO ZELENILO
	MAKIJE
SAOBRAĆAJ	
	SEKUNDARNI PUT
	TERCIJARNI PUT
	UKRŠTANJE VAN NIVOA
	UKRŠTANJE U NIVOU
	PRISTANIŠTE

ELEKTROINSTALACIJE	
	TS 35/10 kV
	PLANIRANA MREŽA
	NADZEMNI VOD 35 kV
	PODZEMNI VOD 35 kV
TELEKOMUNIKACIJE I POŠTA (postojeće stanje)	
	OPTIČKI KABL
	KOMUNIKACIONI ELEMET (telefonska centrala)
	STALNA POŠTA
TELEKOMUNIKACIJE I POŠTA (planirano stanje)	
	BAZNA STANICA MOB. TEL. MONET
	VODOVODNA MREŽA (planirano stanje)
	CJEVOVOD
	CJEVOVOD REG. VODOVODA CG PRIMORJA
	KANALIZACIONA MREŽA (planirano stanje)
	KANALIZACIONA MREŽA

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Bara

Planski dokument kontaktnog područja je Detaljni urbanistički plan „Veliki pijesak” kojim je po Generalnom urbanističkom planu Bara predviđena izgradnja objekata namjenski građenih za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja odnosno motele, pansiona, vile ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene: odmarališta, hostele, kuće za odmor i sl. U cilju postizanja kvalitetnijih parametara, kao prateća namjena se pojavljuju i turistički kompleksi i turistička naselja na urbanističkim parcelama većih površina i mogućnošću udruživanja manjih UP u cilju izgradnje ovakvih kompleksa i naselja. U okviru ovih zona, osim pretežne namjene, planirane su i moguće i druge, komplementarne namjene: uređeno (urbano) zelenilo, zaštitno zelenilo, sport i rekreacija i djelatnosti kompatibilne planiranoj namjeni (trgovina, usluge, ugostiteljstvo, servisi).

Detaljnim urbanističkim planom "Veliki pijesak" planirano je savremeno i racionalno opremanje saobraćajnom, hidrotehničkom, elektroenergetskom i telekomunikacionom infrastrukturom.

2.5. Analiza područja koja su zaštićena propisima o prirodnoj baštini

Po osnovu nacionalnog zakonodavstva u Crnoj Gori zaštićeno je 106.655 ha, što čini 7,72% državne teritorije. S druge strane, međunarodno zaštićena područja prirode obuhvataju 237.899 ha ili 17,2% teritorije Crne Gore. Po oba osnova, zaštićena područja prirode obuhvataju 19,92% državne teritorije.

Područje Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova nalazi se u okviru izgrađenog dijela Bara, u dijelu koji ne spada u područja koja su zaštićena propisima o prirodnoj baštini.

2.6. Analiza obaveza preuzetih međunarodnim ugovorima

Obuhvat Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova ne nalazi se u okviru područja koja su zaštićena prema međunarodnim ugovorima.

2.7. Ocjena iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora

Zahtjevi vlasnika zemljišta i korisnika prostora dostavljani su preko Ministarstva održivog razvoja i turizma, u formi inicijativa za izradu lokalnog planskog dokumenta, prije donošenja odluke o izradi plana, dok su drugi dostavljani u postupku izrade Predloga planskog dokumenta.

Prispjelim zahtjevima je traženo da se planskim rešenjem predvidi: izgradnja novog objekta hotela i depadansa, dogradnja postojećih vila i izgradnja pristupnih staza do mora u jugoistočnom dijelu lokacije. Uređenje obale sjeverno od lokacije hotela zahtijevali su građani u razgovoru na terenu. Podnijetim zahtjevima na taj način obuhvaćeno je cjelokupna površina planskog dokumenta.

2.8. Ekonomsko - demografska analiza

Područje planskog dokumenta predstavlja dio sektora 58 i manji dio sektora 59 područja Morskog dobra, koji se nalazi u južnom dijelu opštine Bar, u okviru naselja Pečurice.

Prema podacima iz GUP-a Bara, naselja u okviru navedenog planskog dokumenta, u odnosu na opštinu Bar u cjelini, bilježe znatno intezivniji populacioni rast. Tako se broj stanovnika na području GUP-a u periodu od 1948-2003. godine povećao sa 8381 na 34818, odnosno za 26437 lica, što predstavlja prosječni porast od 481 lice godišnje, tj. po prosječnoj godišnjoj stopi rasta od 22,3%, dok se broj stanovnika u opštini povećavao po stopi od 11,0%.

Populacioni rast u gradskim naseljima, intezivniji je u odnosu na druga naselja u okviru GUP-a. Tako se broj stanovnika u periodu 1948-2003. godina u gradskim naseljima povećao sa 2386 na 17410, po prosječnoj godišnjoj stopi od 27,6%, a u ostalim naseljima sa 5995 na 17408, tj. po stopi od 17,7%. Gradska naselja Bar i Sutomore imala su pozitivna populaciona kretanja u svim međupopisnim periodima.

Prosječni prirodni priraštaj 1991.godine u naseljima u okviru GUP-a Bara je takođe bio veći (10,6‰) u odnosu na prirodni priraštaj u opštini (6,3‰). Do posljednjeg popisa nastavljen je trend smanjenja tako da je stanovništvo i na području opštine (2,8‰) i na području GUP-a (3,8‰) ušlo u fazu veoma niskog prirodnog priraštaja. Stopa nataliteta se od 1991. do 2003.godine smanjila sa 16,6‰ na 13,2‰, dok se stopa mortaliteta povećala sa 6,0‰ na 9,4‰. Tako se stanovništvo u tom periodu po osnovi prirodnog priraštaja povećalo za 3014 lica.

Prostorna pokretljivost stanovništva, koja je na području opštine i na području GUP-a veoma intezivna, bitno doprinosi demografskom rastu i razvoju. U periodu od 1991-2002. godine doselilo se mnogo više lica u odnosu na broj odseljenih (7364 : 3888), od čega je najviše doseljenih bilo u Baru, 40,1%, dok se u Sutomore doselilo 9,6%.

U svim starosnim grupama bilježi se porast broja stanovnika, najmanji u starosnoj grupi od 0-19 godina, a najveći u starosnim grupama 40-59 i preko 60 godina. Mlado stanovništvo do 19 godina je zastupljeno sa 28,4%, mlađe sredovječno (20-39) i starije sredovječno stanovništvo je zastupljeno u skoro istom iznosu, a stanovništvo starije od 60 godina je činilo 15,8% populacije.

U pogledu polne strukture, žene su brojnije, i u Baru učestvuju sa 52,7%, a u Sutomoru sa 51% u ukupnom stanovništvu.

Djece predškolskog uzrasta (0-6) je 8,8% od ukupnog stanovništva, a u osnovnoškolskom uzrastu (7-14) 11,5% od ukupnog stanovništva. U gradskim naseljima koncentracija djece u predškolskom uzrastu je 47,7%, a osnovnoškolskog uzrasta 47,2%.

Radno sposobno stanovništvo u 2003.godini je iznosilo 63,4% ženske populacije (15-59 godina), i 67,2% muške populacije (15-64 godine). Od ukupno radno sposobnog stanovništva 51,6% je koncentrisano u gradskim naseljima, i to 52,9% ženskog i 50,4% muškog.

Broj ženskog fertilnog stanovništva (15-49 godina) na području GUP-a čini 9224 (51,6% ukupnog ženskog stanovništva). Više žena u fertilnom dobu bilo je u gradskim naseljima u odnosu na ostala naselja (52,5% : 47,5%).

U ekonomskoj strukturi stanovništva, 2003. godine najviše je bilo aktivnih lica (43,6%), zatim izdržavanih lica (39,4%), dok su lica s ličnim prihodom učestvovala sa 16,6%. Koeficijent iskorišćenosti radnog kontingenta, za ukupno stanovništvo, iznosio je 66,9%, kod muškaraca

74% i kod žena 59,7%. U gradskim naseljima je iskorišćenost radnog kontingenta za ukupno stanovništvo iznosila 68,1%, kod muškaraca 72,4%, a kod žena 64,0%. Ostala naselja su u prosjeku imala manju iskorišćenost radnog kontingenta za ukupno stanovništvo (65,6%), s tim što je kod muškaraca ona nešto veća (75,7%), a kod žena su rezerve radne snage mnogo veće nego u gradskim naseljima (54,9%). Od ukupnog broja aktivnih lica (15196), djelatnost je obavljalo 67,8% (10305 lica) i to iz oblasti primarnog sektora 1,6%, sekundarnog 13,4%, tercijarno-kvartarnog 80,6%, a za 4,4% je nepoznata djelatnost. Od ukupnog broja zaposlenih u prerađivačkoj industriji radi 6,9%, građevinarstvu 4,1%, u djelatnostima u vezi sa saobraćajem, skladištenjem i vezama 24,8% u trgovini i opravci motornih vozila i predmeta za ličnu upotrebu 18,0%, u državnoj upravi i odbrani i obaveznom socijalnom osiguranju 9,8% u hotelima i restoranima 6,9%, u zdravstvu i socijalnom osiguranju 6,0% i obrazovanju 5,3%, a ostale komunalne, društvene i lične uslužne aktivnosti obavlja 6,2%.

Učešće nepismenih u ukupnom broju stanovnika starijih od 15 godina je 1,3% na području GUP-a, a u ostalim naseljima 1,7%. Sa nezavršenom osnovnom školom je ukupno 9,5% stanovništva, sa osnovnim obrazovanjem 21,0%, srednjim obrazovanjem 51,5%, sa višim 7,7% i visokim 8,0%, što je iznad prosjeka za Crnu Goru.

Broj domaćinstava se u periodu od 1948-2003. godine povećao pet puta, sa 2185 na 10833, od čega se na području GUP-a nalazi 87% svih domaćinstava. Prosječan broj članova domaćinstva smanjen je u istom periodu sa 3,8 na 3,2. Najbrojnija su četvoročlana domaćinstva (24,1%) a najmanji broj je domaćinstava preko 5 članova.

Plansko područje je u cjelini namijenjeno obavljanju turističke djelatnosti, pa na njemu nema stalnih stanovnika. Broj korisnika prostora izračunat je na bazi broja i veličine objekata, odnosno broja ležaja i poslovnih prostora. Na planskom području se nalazi 11 objekata za smještaj, sa po dvije smještajne jedinice, sa ukupno 66 ležaja odnosno turista. U okviru planskog područja zaposleno je 20 lica.

Pretpostavljeni broj stanovnika i korisnika

	<i>Broj objekata</i>	<i>Broj smještajnih jedinica</i>	<i>Ležaja/ jedinici</i>	<i>Broj ležaja</i>	<i>Korisnici</i>
<i>Turisti</i>	11	22	3	66	66
<i>Zaposleni</i>	--	--			20
<i>Ukupno</i>					86

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

3.1. Opšti ciljevi

Opšti prostorno - planski ciljevi razvoja definisani su u skladu sa prepoznatim ciljevima razvoja usvojenim u relevantnim planskim i strateškim dokumentima, koji se najšire može postaviti kao obezbjeđenje održivog razvoja planskog područja, odnosno:

- racionalno korišćenje prirodnih vrijednosti i resursa područja,
- sprečavanje i otklanjanje mogućih štetnih posledica, posebno sa aspekta zagađenja mora, vazduha, vode i zemljišta;
- očuvanje, unapređenje i razvoj stvorenih vrijednosti
- utvrđivanje režima korišćenja prostora u odnosu na pojedine aktivnosti ljudi u tom području.

3.2. Posebni ciljevi

Razvoj postojećeg hotela i afirmacija turističkih potencijala lokacije ustanovljen je kao primarni cilj plana na osnovu koga su definisani pojedinačni ciljevi:

- Uvođenje raznovrsne, jedinstvene i visokokvalitetne turističke ponude;
- Uvođenje bogate prateće ponude iz domena usluga, kulture, zabave i sporta;
- Cjelogodišnje korišćenje;
- Očuvanje i promovisanje primorske graditeljske tradicije;
- Uređenje priobalne zone i stvaranje boljih uslova za boravak uz more;
- Očuvanje prirodnih i ambijentalnih vrijednosti;
- Očuvanje kvaliteta životne sredine;
- Podizanje standarda života i rada lokalnog stanovništva.

4. PLANIRANO REŠENJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

4.1. Koncept plana

Područje planskog dokumenta obuhvata tri različite cjeline: turistički kompleks, dio uređene obale i dio stjenovite obale. Novi sadržaji predstavljaju nadogradnju i proširenje definisanog načina korišćenja, uz oblikovno i funkcionalno povezivanje sa već formiranim strukturama.

Prostor turističkog kompleksa planiran je kao jedinstvena luksuzna hotelska cjelina u maloj prirodnoj uvali, sa pripadajućim kupalištem, integrisane u prirodnu i stvorenu osnovu posebne ambijentalnosti. Planirani sadržaji obuhvataju smještajne kapacitete različitog tipa, prateće i sportske sadržaje.

Uređena obala obuhvata uski pojas uz more i saobraćajnicu između turističkog kompleksa i plaže Veliki pijesak, koji je većim dijelom uređen, izgradnjom kamenih podzida i platoa.

Stjenovita obala obuhvata dio južno od turističkog kompleksa, između novosagrađenih vila i mora.

Fizionomiju turističkog kompleksa karakterisaće manji objekti, prizemni ili sa jednom spratnom etažom, uklopljeni u zelenilo, na prostoru sadašnjeg hotela i veći ali ne i dominantni objekat novog hotela u zaleđu. Novi objekat, uvođenjem dopunskih adekvatnih namjena i sadržaja, izgradnjom fizičkih struktura i oblikovanjem otvorenih prostora treba da doprinose ekskluzivitetu prostora.

Pristup turističkom kompleksu riješen je na odgovarajući način kroz izradu DUP-a „Veliki pijesak“, obezbjeđenjem dva kolska prilaza sa planirane saobraćajnice i pješačkog pristupa saobraćajnicom pored mora. Stacionarni saobraćaj je riješen kroz smještaj vozila unutar kompleksa, u okviru parking prostora, a po potrebi i u okviru objekta novog hotela.

Planiranim regulacionim i nivelacionim rešenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobro funkcionisanje unutar izgrađenog tkiva, dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata, sa jedne strane, dok je sa druge, planiranim nivelacionim parametrima omogućeno, kako uklapanje u postojeće fizičke obrasce građenja, tako i formiranje novih akcentnih motiva i repera.

Na prostoru uz obalu predviđeni su sadržaji koji su vezani za aktivnosti na vodi: otvoreni bazeni, manji akva park, dok su u zaleđu planirani otvoreni sportski tereni. U okviru turističkog kompleksa planirane su šetne staze kroz uređeno zelenilo, a veza sa plažom Veliki pijesak ostvaruje se kolsko - pješačkom saobraćajnicom sa trotoarom. Staze do mora u dijelu prirodne stjenovite obale nijesu striktno definisane, već se preporučuje formiranje pristupa minimalnim intervencijama u prirodnom pejzažu ili alternativno ugradnja montažno demontažnih stepenica od drveta.

Uređeno kupalište - plaža zadržava se u okviru turističkog kompleksa u izvedenom stanju, kao i duž uređene obale prema Velikom pijesku, gdje su formirani mali platoi - niše sa ulazima u vodu. U okviru prirodne obale u južnom dijelu planskog dokumenta moguće je formiranje manjih ponti uz vodu, uz minimalne intervencije neophodne za ugradnju montažno-demontažnih elemenata.

Postojeće pristanište se zadržava uz mogućnost manjeg proširenja za lokalni, izletnički i nautički saobraćaj.

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.



Koncept organizacije planskog područja

Osnovne karakteristike urbanističke zone određuje namjena obuhvaćenih površina. 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.

4.3. Ekonomsko tržišna projekcija

Područje planskog dokumenta se većim dijelom koristi za obavljanje turističke djelatnosti, uglavnom u skladu sa planiranim namjenama, tako da realizacija rešenja Državne studije lokacije neće izazvati promjene u organizaciji korišćenja prostora, već će doći do proširenja i unapređenja postojećih sadržaja.

Planirane intervencije u skladu su sa relevantnim planskim i strateškim dokumentima, kojima su usvojena opredjeljenja optimalnog korišćenja resursa i potencijala, razvoja visokokvalitetnog turizma, unapređenja hotelske ponude sa cjelogodišnjim korišćenjem, povećanjem prihoda od turizma, uz očuvanje i unapređenje životne sredine.

Ekonomski i tržišni trendovi

Opština Bar ulaže značajne napore da postane interesantna turistička destinacija. Bar trenutno raspolaže sa 4000 smještajnih jedinica u 30 hotela, oko 2000 ležaja u turističkim naseljima, 1000 u odmaralištima i oko 25000 ležajeva u privatnom smještaju.

Po zvaničnim podacima Turističke organizacije Bar, barsku rivijeru u toku godine posjeti više od sto hiljada turista koji ostvare između devetsto hiljada i milion noćenja. U ukupnom turističkom prometu u Crnoj Gori, Bar posjeti 10.79% od ukupnog broja turista a ostvari se 12,66% od ukupnog broja noćenja.

Najviše je turista iz Srbije i Bosne i Hercegovine odnosno Republike Srpske. U hotelima uglavnom borave stranci sa zapada i iz Rusije. Ipak, u turističkoj ponudi Bara većina postojećih objekata usmjereni su na tržište tzv. "masovnog turizma".

Upoređujući ostvarene rezultate u toku 2011. sa rezultatima iz 2010. godine, u toku ljetnje sezone u Crnoj Gori, broj turističkih posjeta je povećan za 8,8% i noćenja za 7,02%. Može se konstatovati da su efekti ostvareni 2011. bili značajno bolji u odnosu na iste iz prethodne godine, kada je bilo zabilježeno povećanje broja turista od 2,23%, dok je broj realizovanih noćenja bio veći za 3,3% u odnosu na 2009. godinu.

Globalna finansijska kriza od 2008. godine, dovela je do stagnacije privrednog rasta i smanjenja investicija. Do potpune normalizacije finansijskih tokova i obnove investicionih ciklusa realizovaće se manje investicionih projekata na tržištu kapitala i zadržati manja zainteresovanost privatnih investitora za ulaganja u nove projekte.

Popunjenost kapaciteta i izražena interesovanja za boravak u postojećem hotelu ukazuju da na ovoj lokaciji izrazite ambijentalnosti, sa uređenom plažom, izgrađenim sportskim terenima i potrebnom infrastrukturom ima mogućnosti za proširenje kapaciteta, kojima bi se, osim povećanja broja korisnika, proširili i obogatili sadržaji, a lokacija postala još konkurentnija i prepoznatljivija.

Ekonomski i tržišni uslovi, dominantni u regionu i šire, ukazuju na potrebu stalnih ispitivanja i opreznih ulaganja. Stoga je faznost realizacije i postepeno proširivanje i unapređivanje kapaciteta voma poželjno i opravdano.

Pogodnosti i ograničenja

Za postojeći kapacitet hotela, u kontekstu okruženja, obezbijeđena je adekvatna infrastruktura, koja je u dijelu hidrotehnike realizovana kao autonomna. U nedostatku vodovodne mreže, vodosnabdijevanje je riješeno izgradnjom rezervoara, a odvodnja upotrebljenih voda izgradnjom sistema sa uređajem za prečišćavanje u okviru lokacije. Uklanjanje čvrstog otpada je organizovano, obezbijeđeno je i odgovarajuće snabdijevanje električnom energijom i telekomunikacije.

Postojeća infrastruktura omogućava značajno proširenje postojećih kapaciteta, dok realizacija punih kapaciteta, odnosno izgradnja hotela prema važećim standardima zahtijeva dodatna ulaganja u infrastrukturu ili realizaciju planirane infrastrukture na širem području.

Saobraćajni pristup turističkom kompleksu planiran je saobraćajnicom koja se na oko 500m sjeverno ukršta sa magistralom, što je znatno bolje od sadašnjeg pristupa jednosmjernim ulicama neodgovarajućih karakteristika iz naselja Dobre Vode.



Pristup do lokacije

Ekonomsko-finansijske implikacije projekta

Planirana izgradnja može dati doprinos razvoju na lokalnom i državnom nivou i uvećati BDP, tako što će omogućiti domaće i strane direktne investicije. Nivo povećanja zavisice od stepena realizacije planiranih rešenja. Na lokalnom nivou se očekuje da predložena izgradnja poveća zaposlenost i zaradu i doprinese poboljšanju socijalno-ekonomskih prilika.

Polazeći od usvojenih planskih dokumenata i strategija razvoja, na planskom području se predviđeno formiranje turističkog kompleksa, što pored proširenja smještajnih kapaciteta podrazumjeva i obogaćivanje hotelskih sadržaja, izgradnju wellness i SPA centra, prodajnih i poslovnih prostora, restorana, kafea i sportskih sadržaja u funkciji turizma u okviru turističkog kompleksa, kao i završetak uređenja obale i obezbjeđenje pristupa obali.

Planskim dokumentom razmatrana su dva moguća scenarija realizacije turističkog kompleksa:

- scenario 1 - realizacija kroz dvije faze, teko da se u prvoj fazi realizuje proširenje kapaciteta hotela dogradnjom postojećih objekata i izgradnjom novih sličnog kapaciteta, na postojećoj infrastrukturnoj osnovi, a u drugoj fazi realizacija punih kapaciteta,

- scenario 2 - izgradnja novog objekta - hotela sa realizacijom svih planiranih sadržaja i uz izgradnju infrastrukture.

Imajući u vidu da realizacija planirane infrastrukture nije vremenski definisana, djelimično proširenje postojećih kapaciteta prihvatljivo je kao prelazno rešenje - prva faza realizacije na postojećoj osnovi i sa izgrađenim pratećim objektima, dok realizacija druge faze predviđa kompletiranje ponude izgradnjom objekta hotela sa pratećim sadržajima.

Prva faza realizacije podrazumjeva izgradnju 5 novih smještajnih objekata, apartmanskog tipa, i rekonstrukciju postojećih dogradnjom jedne spratne etaže, i obuhvata:

- Površina zahvata..... 5 650 m²
- Ukupna površina pod objektima..... 2 230m²
- Bruto građevinska površina objekata 5 080m²
- Ukupan broj ležajeva 107

Druga faza realizacije obuhvata:

- Površina zahvata..... 14 438 m²
- Ukupna površina pod objektima..... 3 370 m²
- Bruto građevinska površina objekata 20 000 m²
- Ukupan broj ležajeva 250

Ukupni planirani kapaciteti:

- Površina zahvata..... 28 301 m²
- Ukupna površina pod objektima..... 5 600 m²
- Bruto građevinska površina objekata 25 080 m²
- Ukupan broj ležajeva 357

Procjena investicione vrijednosti planiranih rešenja

Procjena investicione vrijednosti izvršena je za ukupni planirani kapacitet turističkog kompleksa, kao i za planirane intervencije na obali.

Turistički kompleks

	Investiciona ulaganja	ukupna ulaganja (€)	%
I	Investiciona ulaganja u infrastrukturno opremanje	461 041.00	1.25
II	Investiciona ulaganja u objekte	36 289 060.00	98.75
III	UKUPNO	36 750 101.00	100.00

Struktura investicionih ulaganja u objekte

		količina	jedinica mjere	jedinična vrijednost	ukupno €
1	Zemljište	28 301	m ²	500	14 150 500
2	Komunalni doprinosi	25 080	m ²	150	3 762 000
3	Projektno-tehnička dokumenatacija	25 080	m ²	25	501 600
4	Revizija			paušalno	18 000
5	Nadzor	Inves. vrij.	€	2%	300 960
6	Izgradnja i rekonstrukcija objekata	25 080	m ²	600	15 048 000
7	Nabavka opreme	25 080	m ²	100	2 508 000
9	Ukupno				36 289 060

Struktura investicionih ulaganja u infrastrukturno opremanje

		količina	jedinica mjere	jedinična vrijednost	ukupno €
1	Saobraćajne površine	1778	m ²	50	88 900.00
2	Pješačke staze	1228	m ²	45	55 260.00
	Trotoari	495	m ²	35	17 325.00
3	Hidrotehničke instalacije				41 790.00
4	Elektroinstalacije				85 000.00
5	Tkelekomunikacione instalacije				11 360.00
6	Pejzažno uređenje				161406.00
9	Ukupno				461041.00

Uređenje obale

		količina	jedinica mjere	jedinična vrijednost	ukupno €
1	Projektno-tehnička dokumenatacija	2 206.29	m ²	2,5	5 515.72
2	Revizija			paušalno	1 000.00
3	Nadzor	Inves. vrij.	€	2%	2 206.29
4	Izgradnja i uređenje	2 206.29	m ²	50	110 314.50
6	Ukupno				119036.51

Polazni osnov za ocjenu projekta

Za ocjenu turističkih projekata položaj lokacije u širem okruženju predstavlja značajan faktor koji određuje vrstu i nivo planiranih rešenja. U ovom slučaju, posebno valja istaći sledeće karakteristike područja na makro nivou:

- Izuzetno bogati prirodni i kulturno-istorijski resursi kao osnov za razvoj turizma,
- Dobra vazдушna dostupnost sa dva međunarodna aerodroma tokom cijele godine (Podgorica i Dubrovnik,) a čarter letovima ljeti i preko aerodroma u Tivtu,
- Klimatske pogodnosti za razvoj turizma u proširenoj sezoni,
- Smještaj lokacije u blizini drugih turističkih područja (Skadarsko jezero, planine i sl).

Za ukupnu ocjenu planiranih rešenja analiziraju se i karakteristike mikrolokacije i užeg okruženja, među kojima su bitnije:

- Čista morska voda;
- Uređeno hotelsko kupalište sa bazenima;
- Prirodna pješčana plaža u neposrednoj blizini;
- Izgrađeni kapaciteti u prepoznatljivom ambijentu uređenog zelenila;
- Sportski tereni i staze;
- Obezbijeđeno parkiralište;
- Primijenjene mjere zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedene karakteristike, prostor je procijenjen kao pogodan za realizaciju planiranih sadržaja s tim da se ostvari:

- Faznost realizacije
- Rad u toku čitave godine
- Visoki kvalitet turističke ponude,
- Konkurentan turistički proizvod za različite ciljne grupe,
- Održivost projekta, što podrazumijeva realizaciju sadržaja uz afirmaciju prirodnih i stvorenih resursa, zaštitu životne sredine, kulturnog identiteta i stvorenog ambijenta.

Planirani sadržaji u skladu su sa svjetskim standardima planiranja turističkih resorta koji podrazumijevaju disperzovane sadržaje, kontrolu lokacije, nizak stepen izgrađenosti i prepoznatljivost lokacije. Tipična gustina kod turističkih resorta varira od minimalno 10 do maksimalno 150 osoba po hektaru, zavisno od prostornih determinanti i strategija vrijednosti koja se primjenjuje u određenom regionu.

Prema planiranoj gustini koja je manja od 100 korisnika po hektaru, planirana lokacija turističkog kompleksa pripada kategoriji visoke ili vrlo visoke vrijednosti, a prema veličini lokacije ispunjava uslove za hotel sa 5* ili luksuzni hotel.

Ekonomska finansijska projekcija

Imajući u vidu međunarodne i državne standarde prema kojima su planirani i dimenzionisani sadržaji turističkog kompleksa u planskom dokumentu, predmetni hotelsko turističko ugostiteljski kapaciteti sa ostalim projektovanim sadržajima i njihova ponuda predstavljaju snažan činioc turističke ponude u regionu crnogorskog primorja.

Projekcija finansijskog rezultata bazirana na standardima u odgovarajućoj privrednoj grani, polazeći od umjereno pesimističkog scenarija, uvažavajući trenutnu globalnu ekonomsku krizu djelimično je kontradiktorna sa usvojenim konceptom razvoja, zbog ambicije da se u kontekstu lošeg scenarija provjeri ekonomska samoodrživost projekta.

U analizi se pošlo od pretpostavke da smještajni kapaciteti mogu ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, dok se za podsezona i predsezona računa sa popunjenošću od oko 45-50%. U ostalim djelovima godine, može se ostvariti zadovoljavajuća popunjenost samo uz izuzetno dobar marketing i promociju i jake ugovore sa stranim turističkim agencijama, kako bi se fiksni troškovi održavanja hotela u jesenjim i zimskim mjesecima mogli pokriti.

Popunjenost od 65-70 % na godišnjem nivou, za hotel koji radi 365 dana u godini predstavlja realano očekivanje u narednom 5-godišnjem periodu, s tim što bi se plan korišćenja kapaciteta dalje razvijao u pravcu podizanja iskorišćenosti. Individualni elementi svih pojedinačnih operativnih i drugih troškova nijesu analizirani, već su primijenjeni uobičajeni turistički troškovni standardi, obično kao ukupni procenat na pojedinu prihodnu kategoriju za svaki pojedinačni turistički sadržaj.

Cijene smještaja, imajući u vidu hotelsku kategoriju i tip ponude planirane su u intervalu od 20,00 do 40,00 eura po osobi. Za finansijsku projekciju u sadašnjim okolnostima, prosječna pretpostavljena cijena po ležaju za cijelu godinu je 25€ po osobi. Ako se uzme iskorišćenost kapaciteta od 50%, plan prihoda po osnovu prodatih ležaja je sledeći:

Prihod po osnovu smještaja

	Broj ležaja	Dana	Korišćenje %	Prodatih ležaja	Cijena €	Prihod €
Hotel	250	365	50	45 625	25	1 140 625
Depadansi	107	365	30	11 716	25	292 912
Ukupno	357	365		57 341	25	1 433 537

Potrošnja po osnovu rada ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge hrane i pića i ostale prodaje (weldes centar, plažni rekviziti...) izračunat je na bazi procijenjene popunjenosti po sezoni, odnosno po prosječnoj potrošnji po osobi.

	Popunjenost	Broj gostiju	Prosječna potrošnja/dan €	Dana	Ukupna Potrošnja €
Predsezona	60	214	15	30	96 300
Sezona	100	357	20	90	642 600
Podsezona	60	214	15	30	96 300
Vansezona	10	36	15	215	161 100
Ukupno					996 300

Odnos hrane i pića u vansezoni je 20:80, predsezoni i podsezoni 35:65 i u sezoni 45:55, a odnos nabavnih i prodajnih cijena je za hranu 1:2.50 i piće 1:3.2. Ukupan trošak za nabavku hrane i pića je:

Trošak za nabavku pića

	Ukupna Potrošnja €	Piće %	Prihod od pića €	Marža	Trošak za nabavku pića €
Predsezona	96 300	65	62 595.00	1:3.2	19 560.94
Sezona	642 600	45	289 170.00	1:3.2	90 365.63
Podsezona	96 300	65	62 595.00	1:3.2	19 560.94
Vansezona	161 100	80	128 800.00	1:3.2	40 287.00
Ukupno	996 300				169 774.51

Trošak za nabavku hrane

	Ukupna Potrošnja €	Hrana %	Prihod od hrane €	Marža	Trošak za nabavku hrane €
Predsezona	96 300	35	33 705	1:2.5	13 482.00
Sezona	642 600	55	353 430	1:2.5	141 372.00
Podsezona	96 300	35	30 397.50	1:2.5	13 482.00
Vansezona	161 100	20	32 220	1:2.5	12 888.00
Ukupno	996 300				181 224.00
Zbirni trošak za nabavku hrane i pića					350 998.51

Procjena potrebnog broja zaposlenog osoblja usaglašena je sa procjenom potpunosti kapaciteta po sezonama, na osnovu čega su planirane zarade zaposlenih.

Zarade zaposlenih

	Broj zaposlenih	Bruto plata €	Broj mjeseci	Ukupno €
Stalno zaposleni	40	500	12	240 000
Sezonski zaposleni	50	600	5	150 000
Ukupno				390 000

Ostali troškovi uglavnom su procijenjeni u procentualnom odnosu na ukupan prihod, osim amortizacije koja je utvrđena na nivou od 4% za građevinske objekte i 12% za opremu. Porez na dobit je utvrđen na nivou od 9%.

Projektovani finansijski rezultat

Prihodi	Iznos €	%
Po osnovu smještaja	1 433 537.00	55.26
Od ugostiteljstva	996 300.00	38.41
Ostali prihodi	164 200.00	6.33
Ukupni prihodi	2 594 037.00	100.00
Troškovi		
Hrane i pića	350 998.51	12.71
Zaposlenih	390 000.00	17.10
Troškovi marketinga	77 821.11	3.00
Provizije turističkim organizacijama	155 642.22	6.00
Održavanje	114 032.00	5.00
Amortizacija i investiciono održavanje	570 528.00	25.02
Troškovi vode, struje i sl.	140 240.00	6.00
Ukupni troškovi	1 799 261.84	74.83
Bruto dobit	794 775.16	25.17
Porez na dobit	71 529.76	2.26
Neto dobit	723 245.40	22.91

Društvena korisnost projekta

Izgradnja i funkcionisanje sadržaja planiranih studijom lokacije, u području kojem nedostaju objekti slične sadržine i atraktivnosti, imaće značajne direktne i indirektne uticaje na lokalnu sredinu i šire.

Realizacija planiranih rešenja investicionim ulaganjem i prihodima turističkog kompleksa direktno će doprinosti BDP-u, otvaranju novih radnih mjesta, ali i rastu zaposlenosti i prihoda povezanih grana privrede (građevinarstvo, saobraćaj, poljoprivreda, prehrambena industrija, ostala industrija, trgovina itd).

Podizanje nivoa turističkih usluga, stepena uređenosti i opremljenosti područja, dovešće do uvećanja cijena zemljišta i nekretnina, kao i rasta cijena proizvoda i usluga.

Uvećanje priliva inostranih sredstava kroz turizam doprinosi uravnoteženju platnog bilansa zemlje.

Investiciona ulaganja doprinose infrastrukturnom opremanju, izgradnji saobraćajnica, unapređenju ukupne uređenosti terena, što unapređuje opšte uslove za život i privređivanje. Uređenjem dijela obale povećaće se atraktivnost i profitabilnost objekata u blizini, a poboljšanjem dostupnosti u dijelu prirodne stjenovite obale unaprediće se kvalitet života i privređivanja kontaktnog područja.

Direktni prihodi realizacijom planskih rešenja realizovaće se na lokalnom i državnom nivou. Lokalni prihodi su:

- Doprinos za uređenje građevinskog zemljišta - komunalni doprinos koji se ostvaruje kao jednokratni prihod, prilikom izgradnje objekata,
- Porez na nepokretnosti, koji se ostvaruje kao godišnji prihod.

Državni prihodi su:

- Porez na dodatu vrijednost, koji se ostvaruje kao mjesečni prihod,
- Poreza na dobit, koji se ostvaruje kao godišnji prihod,
- Porez na lična primanja, koji se ostvaruje kao mjesečni prihod.

Struktura društvenih prihoda

Vrsta prihoda	Osnovica €	Stopa	Iznos €	Korisnik
PDV na prihod od smještaja	1 433 537.00	7%	100 347.59	Državni budžet
PDV na ostale prihode	991 300.00	17%	197 285.00	Državni budžet
Porez na lična primanja	390 000.00	9%	35 100.00	Državni budžet
Porez na dobit	794 775.16	9%	71 529.76	Državni budžet
Porez na nepokretnosti	15 048 000.00	0,3%	45 144.00	Lokalni budžet
Komunalni doprinos	25 080 m ²	150€/m ²	3 762 000.00	Lokalni fond

4.4. Namjena površina

Namjena površina je planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan. Namjena površina određena relevantnim planskim dokumentom je **neizgrađena obala** (stijene) i **turistički kompleks**, što je kroz razradu studijom lokacije sprovedeno i detaljno razrađeno.

U okviru neizgrađene obale koja po definiciji uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju, predviđene su minimalne i jasno definisane intervencije, koje omogućavaju i unapređuju funkcionisanje kontaktnih zona u zaleđu.

U okviru turističkog kompleksa formirano je kupalište koje sadrži ulaze u vodu sa potrebnim funkcionalnim poboljšanjima, površine za boravak na plaži, otvorene bazene, pješačke komunikacije uz obalu i prema objektima, otvorene natkrivene uslužne objekte sa sanitarnim prostorijama. I u ovom dijelu gdje su planirani, i većim dijelom izvedeni, radovi na uređenju kupališta, ostavljen je dio stjenovite obale bez intervencija, i sačuvan u segmentima autentični izgled, odnosno zadržan prirodni kontakt mora i kopna.



Fotografski prikaz

Formiranje obalnog šetališta kao kontinuiranog pješačkog poteza uz more na području studije lokacije nije predviđeno, upravo zbog očuvanja karakterističnog prirodnog izgleda obale. Na djelovima gdje planirani i formirani turistički sadržaji imaju izlaz na obalu, u južnom dijelu planskog dokumenta, planirane su pješačke pristupne staze i ulazi u vodu, sa minimalnim intervencijama na terenu koje obezbjeđuju bezbjedno kretanje i boravak uz vodu.

Uz obalnu saobraćajnicu, uz koju je formirana naseljska struktura sa objektima u funkciji turizma, planirano je uređenje uskog pojasa između saobraćajnice i mora. Uređenjem je praćena konfiguracija obale, na mjestima mini uvala između stijena nivo je spušten tako da omogućava ulaz u vodu, dok su izdignuti djelovu planirani za formiranje terasastih platoa na različitim visinama, za boravak uz more.

Za formiranje turističkog kompleksa planiran je dio planskog područja na kome već funkcioniše Hotel resort Ruža vjetrova, gdje je predviđeno proširenje smještajnih kapaciteta, rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih objekata, dovršetak pripadajućeg uređenog kupališta sa akva parkom u istočnom dijelu, očuvanje i proširenje površina uređenog zelenila, uređenje terena izgradnjom staza, niša, pjaceta, izmještanje i proširenje dječjeg igrališta, zadržavanje postojećih rekreativnih sadržaja na otvorenom, zadržavanje parking prostora uz dopunjavanje kapaciteta u planiranom centralnom objektu hotela.

Na neizgrađenom južnom dijelu lokacije predviđena je izgradnja novog centralnog objekta hotela, kategorije četiri ili pet zvjezdica, sa cjelogodišnjim poslovanjem. Hotel je maksimalnog kapaciteta 250 ležaja, bruto građevinske površine između 15 000 i 20 000m², visine Su+P+2 ili Po+P+3, odnosno četiri nadzemne etaže, sa dijelom veće visine, u skladu sa konceptom objekta, do maksimalne bruto građevinske površine, sa savremenim arhitektonskim rešenjem.

Planirano je da centralni objekat hotela, osim soba i apartmana, sadrži i SPA centar, prodajne i poslovne prostore, restorane i kafee, konferencijske sale i slične prostore koji će obezbjediti funkcionisanje objekta tokom čitave godine.

Pejzažnim uređenjem slobodnih površina, ozelenjavanjem mediteranskim kulturnim biljnim vrstama, čijem razvoju pogoduju mikroklimatski uslovi većeg dijela lokacije kompleksa, obezbjeđuju se propisani standardi i proširuju zone za veoma ugodan boravak na otvorenom.

Depadansi su planirani na poziciji iznad postojećih objekata, apartmana i restorana koji nakon rekonstrukcije sa novim depadansima treba da predstavlja jedinstvenu cjelinu.

5. SMJERNICE ZA REALIZACIJU

5.1. Smjernice za dalju razradu

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi unapređenju slike uređenog turističkog kompleksa.

Rešenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja.

Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

Zavisno od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, malih nagiba, sa pokrivačem od crijepa, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

Posebnu pažnju posvetiti uređenju otvorenih površina, uz nastojanje da se nadgrade i afirmišu osnovne karakteristike lokacije. Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujuću, kroz usklađivanje elemenata parterne obrade, oblikovno, a po potrebi i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

Radi atraktivnosti i podizanja stepena prijatnosti ambijenta, zavisno od veličine i vrste objekata, predvidjeti gdje god je moguće manje ambijentalne cjeline (pjacete, male trgove, platoe i sl.).

Kod obrade trotoara i pješačkih staza ostvariti upotrebnu funkciju (odgovarajuće širine, ravne površine, mali nagibi i sl.) i zadovoljiti estetske kriterijume primjenom materijala za završnu obradu (kamene ploče, behaton elementi, kamene kocke i drugo).

Pravilnim izborom urbane opreme (elemenata za sjedenje i odmor, korpi za otpatke, žardinjera i drugo), likovnim intervencijama (skulpture, instalacije, vodeni efekti...), elementima vizuelnih komunikacija (oglasne table, bilbordi, putokazi...) i cjelokupnim urbanim dizajnom doprinijeti ambijentalnoj vrijednosti prostora.

5.2. Smjernice za faznu realizacije plana

Realizacija planskog dokumenta nema imperativno određenu etapnost realizacije, ali je realizacija po fazama moguća. Planiranim modelom intervencija obuhvaćeno je cjelokupno područje, na način koji omogućava racionalno korišćenja prostora i obavezuje na disciplinovano ponašanje u prostoru, u cilju funkcionalnog i estetskog usklađivanja i povezivanja cjelina, realizovanih u različitim etapama.

Realizacija uređenja obale na UP 2, uređenje ili montaža staza i platformi uz vodu na UP 3, mogu se izvoditi nezavisno od preostalog dijela planskog dokumenta.

Realizacija turističkog kompleksa može se odvijati fazno, u skladu sa postojećom infrastrukturnom opremljenošću, proširenjem smještajnih kapaciteta. Izgradnja centralnog objekta – hotela, podrazumjeva realizaciju planirane infrastrukture, prije svega vodovodne mreže, dok bi se odvodnja upotrebljenih voda mogla rešavati i dodatnim uređajem za prečišćavanje za potrebe hotela.

Prva faza realizacije

	Investiciona ulaganja	ukupna ulaganja (€)	%
I	Investiciona ulaganja u infrastrukturno opremanje	42 000	0.78
II	Investiciona ulaganja u objekte turističkog smještaja	5 310 400	99.28
III	UKUPNO	5 352 400	100

Struktura investicionih ulaganja u objekte turističkog smještaja

		količina	jedinica mjere	jedinična vrijednost	ukupno €
1	Komunalni doprinosi	2 740	m ²	150	411 000
2	Projektno-tehnička dokumenatacija	4 510	m ²	20	90 200
3	Revizija			paušalno	5 000
4	Nadzor	1 820 000	€	2%	45 100
5	Izgradnja i rekonstrukcija objekata	2 740		500	2 255 000
6	Nabavka opreme	2 740	m ²	80	360 800
7	Ukupno				3 167 100

Struktura investicionih ulaganja u infrastrukturno opremanje lokacije

		količina	jedinica mjere	jedinična vrijednost	ukupno €
1	Pješačke staze	440	m ²	45	19 800
2	Hidrotehničke instalacije				6 000
3	Elektroinstalacije				12 000
4	Ttelekomunikacione instalacije				3 200
5	Pejzažno uređenje	2 400	m ²	25	60 000
6	Ukupno				42 000

5.3. Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine

Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina i unapređuje način korišćenja i izgled područja.

Pri projektovanju objekata i uređenju terena voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme.

Kod rešavanja građevinskih struktura, poželjno je koristiti određene detalje iz kulturnog nasleđa koji se mogu stilizovati, i tako doprinijeti boljem uklapanju u okolnu sredinu.

Urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike uređenog turističkog mjesta.

Postojeće zelenilo, posebno vitalna stabla drveća, među kojima su na neizgrađenom dijelu od posebnog značaja primjerci nekoliko reprezentativnih stabala listopadnog hrasta medunca (*Quercus pubescens*), treba "ukomponovati" u novo uređenje otvorenih površina.

Mjesta na kojima raste ciklama (*Cyclamen hederifolium*), zakonom zaštićena biljna vrsta kod nas u obradi partera treba zaštititi i obezbijediti od bilo kakvih negativnih uticaja, kao i mali prostor iza poslednje grupacije postojećih vila, neposredno uz kamenu pješačku stazu gdje raste veoma mala populacija Gomoljaste sabljice (*Hermodactylus tuberosus*).

Takođe, u procesu dalje izrade dokumentacije, neophodno je, u okviru pribavljanja uslova javnih preduzeća, pribaviti i uslove Agencije za zaštitu životne sredine.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG", broj 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

5.4. Smjernice za zaštitu životne sredine

Koncept zaštite, očuvanja i unapređenja životne sredine usmjeren je na uspostavljanje održivog upravljanja prirodnim vrijednostima, prevenciji, smanjenju i kontroli svih oblika zagađivanja. Težište je na zaštiti prirodnih i stvorenih vrijednosti, te razrešavanju mogućih faktora narušavanja životne sredine u svim sferama djelatnosti (izgradnji objekata, vodne, saobraćajne i komunalne infrastrukture), kao i sanaciji i revitalizaciji ugroženih područja.

Osnovni prirodni elementi od značaja za zaštitu na planskom području su: more i morska obala širine minimalno do 500m, prirodna vegetacija sa karakterističnim florističkim sastavom i osnovne karakteristike prirodnog reljefa. Osnovni stvoreni element od značaja za zaštitu je postojeće uređeno zelenilo.

Predviđen dinamičan razvoj tercijarnog sektora (turizam, trgovina, ugostiteljstvo, saobraćaj) morao bi se usmjeriti na veću uključenost kulturne baštine urbanog i ruralnog tipa i unapređenje prirode i životne sredine.

Poboljšanje kvaliteta mora, vazduha i zemljišta i zaštita od zagađivanja prouzrokovanog i nedostatkom adekvatne evakuacije otpadnih voda nameću obavezu iznalaženja i prelaznih rešenja, do izgradnje planiranih infrastrukturnih sistema.

Problem komunalnog otpada rešavaće se uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. Bogatstvo, raznovrsnost i očuvanost prirodnih dobara, u prvom redu biljnog i životinjskog svijeta na kopnu i u vodi, nameće kao jednu od prioriternih obaveza očuvanje ekosistema i preduzimanje adekvatnih mjera njihove zaštite, plansko i racionalno korišćenje prostora i njegove optimalne valorizacije, što je predloženim planskim rešenjem postignuto.

Prevenција zagađenja i ugrožavanja životne sredine na planskom području podrazumjeva adekvatno dimenzionisanje i oblikovanje fizičkih struktura, izgradnju adekvatnih infrastrukturnih sistema u koje su integrisana savremena rešenja iz oblasti zaštite, očuvanje prirodne obale, očuvanje i razvoj sistema zelenih površina.

Mjere koje se tiču, vodosnabdijevanja, zaštite voda, zaštite obala i tretmana otpadnih voda, razrađene su u odgovarajućem dijelu ovog plana, a ovdje se apostrofiraju kao nedjeljivi činioac životne sredine, koji iz aspekta njene zaštite i unapređenja ima prioritet.

Neophodno je striktno sprovođenje zakonskih odredbi za zaštitu životne sredine; pooštrena primjena ekonomskog instrumenta "zagađivač plaća", za sve oblike ugrožavanja životne sredine, prema važećim zakonima, uspostavljanje lokalnog monitoringa kontrole kvaliteta životne sredine (uključujući i praćenje efekata mjera za njeno poboljšanje i inspekcijски nadzor) i veća uključenost i bolja organizovanost civilnog sektora u rešavanje problema životne sredine.

5.5. Smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje

Područje planskog dokumenta prema površini i namjeni na spada u kategorije koje mogu imati značaja za zaštitu od interesa za odbranu zemlje.

5.6. Smjernice za sprečavanje i zaštitu od prirodnih katastrofa

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);

5.7. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti

Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti:

- orijentacija i dispozicija objekta,
- oblik objekta,
- nagib krovnih površina,
- boje objekta,
- toplotna akumulativnost objekta,
- ekonomska debljina termoizolacije,
- razuđenost fasadnih površina i td.

Na planu racionalizacije potrošnje energije na području planskog dokumenta, predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orijentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode i tla.

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	****

Prema broju postelja hotel će imati maksimalno 125 smještajnih jedinica, ako se obračunava da smještajna jedinica u hotelu obuhvata 2 ležaja, a depadansi 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 hitele 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

Parcelacija

Podjela planskog područja izvršena je na nivou zona koje su podijeljene na urbanističke parcele numerički označene. Urbanističkom parcelacijom poštovane su, koliko je to bilo moguće, vlasničke parcele. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

Urbanističke parcele formirane su za turistički kompleks i djelove obale. Oblik i veličina parcela određeni su tako da se na parceli može graditi ili urediti prostor u skladu sa planom utvrđenim uslovima.

Oblik i veličina urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu.

Projektovanje i izgradnja objekata na urbanističkoj parceli mogu se definisati kroz više faza, koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Građevinska linija

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički, do koje je dozvoljeno građenje.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan za svaki objekat.

Grafičkim prilogom plana definisana je jedna građevinska linija, koja predstavlja obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje, osim za objekat hotela za koji je definisana i građevinska linija nadstrešnice.

Izvan definisane građevinske linije mogu se graditi nadstrešnice i rampe ulaznih partija i u druge objekte.

Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.

Indeks zauzetosti je definisan u skladu sa relevantnim podzakonskim propisom a maksimalno je 0.20, kada je u pitanju postojeća vlasnička parcela hotela, odnosno znatno ispod tog nivoa kada se uzme u obzir pripadajuće kupalište i akva park.

Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, ukopani i poluukopani tehnički objekti (rezervoari, uređaji za prečišćavanje upotrebljenih voda).

Planirani indeks izgrađenosti je 0.72, kada se posmatra planirana urbanistička parcela turističkog kompleksa, odnosno ispod tog nivoa kada se uzme u obzir površina planskog dokumenta.

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 onosno 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.

Suteren je planiran kao nadzemna etaža kod objekta na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija je maksimalna visina, zavisno od namjene prostora, može biti između 3,00 i 4,50m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod krova, visine između 3,00 i 4,00m.

Visinska regulacija

Visinska regulacija definisana je spratnošću objektata gdje je visina etaža određena prema prethodno iznijetim vrijednostima.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu pristupnog puta, i to:

- za objekte na terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 0,50m niža od kote nivelete pristupnog puta;
- za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara.

Parkiranje i garažiranje

Parkiranje i garažiranje vozila je obezbijeđeno u okviru urbanističke parcele, prema propisanim standardima u okviru:

- parkirališta
- suterenske ili podrumске garaže (po potrebi).

Uslovi za kupalište turističkog kompleksa

Uređenje i proširenje postojećeg kupališta može se odvijati nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom ili montažom pontona ili mola te pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Za intervencije u terenu potrebno je primjenjivati autohtone materijale.

U rubnom dijelu kupališta planirani su ugostiteljski, zabavni, sanitarno - higijenski i ostali neophodni sadržaji, a na najširim djelovima odgovarajuće površine otvoreni bazeni. Suncobrani i ležaljke mogu se postavljati u grupacijama oko bazena i na ueđenim površinama, tako da su obezbijeđeni slobodni prolazi za kretanje, ulazak i izlazak kupaća iz mora.

Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100m bovama koje su međusobno povezane.

Kupalište može organizovati pristanište za čamce i turističke brodiće do centralne ponte, na odgovarajući način obilježeno, označeno i ograđeno, međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.

Brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl.) dozvoljena je plovidba u prostorima koji su za tu namjenu određeni i na odgovarajući način obilježeni, označeni i ograđeni uz saglasnost nadležnog ministarstva.

U istočnom dijelu kupališta, kao zasebna cjelina na stjenovitoj obali planirano je organizovanje akva parka, između dvije staze na obali povezane montažno - demontažnim platformama plutajuće konstrukcije. Sastavni dio ovog pontona mogu biti i početne stanice ili pristaništa za pedaline, skutere, daske sa jedrom za surfovanje i sl. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama. Moguće je organizovati i skokove u vodu, igranje loptom, terasu za sunčanje. Sastavni dio akvaparka su bazen, tobogani, spustionice i tramboline različitog oblika i dužina.

Uslovi za uređenje obale

Uređenje dijela obale u okviru UP 2, sa formiranjem dijelova za kupanje i boravak na otvorenom, može se izvesti pažljivim modeliranjem stjenovitog ili kamenitog prostora, i njihovim prilagođavanjem za kupanje i boravak uz vodu, uz očuvanje morfoloških karakteristika predjela kao autentičnog pejzaža, podgrađivanjem i nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom ili montažom pontona.

Za intervencije u terenu treba primjenjivati autohtone materijale (kamen), nivelaciona rešenja prilagoditi planskom rešenju, a denivelisane površine ograditi u funkciji zaštite korisnika. Završnu obradu komunikacija potrebno je izvesti kamenom, a za ozelenjavanje koristiti autohtoni biljni fond.

Uslovi za intervencije na stjenovitoj obali

Prirodni pejzaž neizgrađene otvorene obale u okviru UP 3 očuvati u najvećoj mogućoj mjeri u izvornom obliku kao autentični pejzaž bez izmjena morfoloških karakteristika prostora. U ovom dijelu planirano je:

- staze do mora na označenim mjestima, u nastavku planiranih prolaza između parcela;
- platforme za sunčanje;
- pontoni za ulazak u vodu.

Staze su širine 1.30 do 1,50m, treba ih izvesti u najvećoj mogućoj mjeri prilagođeno prirodnim uslovima, intervencijama u kamenu koje omogućavaju bezbjedno kretanje, uz minimalno nalivanje betona, sa završnom obradom kamenom bez pravilnog sloga, ili kao montažno demontažna stepeništa od drveta, ograđena transparentnim ogradama.

Platforme za sunčanje su od montažno demontažnih elemenata, od drveta.

Pontoni za ulazak u vodu su montažno - demontažni, plutajuće konstrukcije.

6. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

6.1. Osnovni ciljevi

Planiranje, izgradnja i rekonstrukcija površina pod zelenilom mora biti usmjerena ka razvoju sistema zelenih površina koji prožima čitavu strukturu i postaje njen neodvojivi dio. Sistem zelenih površina predstavlja prirodu u izgrađenim djelovima, njen nastavak, koji vodi ka humanizaciji prostora i poboljšanju uslova života. Razvoj sistema zelenih površina se temelji na *osnovnim principima pejzažne arhitekture*:

- Korišćenje postojećih zelenih površina i pojedinačnih biljnih primjeraka (izražene vitalnosti i funkcionalnosti) u novim planskim i projektantskim rešenjima;
- Očuvanje autentičnih prirodnih pejzaža, kao dio izvorne prirode u neposrednoj blizini urbane zone;
- Usklađivanje ukupne količine zelenila sa brojem korisnika, odnosno približavanje usvojenim i predloženim standardima (m² zelenila/ br.st.);
- Izbor biljnih vrsta i kompoziciono rešenje prilagoditi ekološkim uslovima sredine i namjeni prostora;
- Planirati zelene pojaseve u funkciji zaštite životne sredine od raznih negativnih uticaja (saobraćajnice, komunalni objekti) sa pozitivnim uticajem na cjelokupnu sliku pejzaža;
- Poštovanje estetskih principa pri izboru materijala, boja i oblika, sa ciljem stvaranja što prijatnijih uslova za boravak čovjeka na zelenim površinama;
- Mora se uzeti u obzir i vremenski faktor koji igra važnu ulogu u mogućnostima uticaja zelenila, tj. treba da prođe određeni vremenski period da jedna novopodignuta zelena površina dostigne svoju punu funkcionalnost.

6.2. Postojeće stanje

Plansko područje se nalazi u južnom dijelu opštine Bar, u naselju Pečurice i predstavlja važan segment ukupne slike koju stvara Bar kao primorski turistički centar.

U okviru DSL "Dio sektora 58-turistički kompleks Ponta" - Ruža Vjetrova nailazimo na tri cjeline, tri dijela pejzaža:

- Uređeni, odnosno izgrađeni dio, predstavlja zona hotela i uređeno kupalište. Zelene površine u zoni hotela, iznad samog kupališta, predstavljaju dobar primjer kako se poštovanjem osnovnih načela pri projektovanju, izvođenju i održavanju u pejzažnoj arhitekturi postižu dobri rezultati. U odnosu na količinu zelenila i izbor biljnog materijala to su dobro uređene površine. Od vrsta preovladavaju prije svega hrastovi, hrast crnika- *Quercus ilex*, makedonski hrast-*Quercus trojana* i hrast medunac- *Quercus pubescens*, zatim visoki četinari kao što su alepski bor -*Pinus halepensis* i čempres-*Cupressus sempervirens* koji ovom prostoru daju posebnu draž i utiču na njegovu mediteransku sliku. Od niskih lišćara i žbunja tu su masline-*Olea europea*, smokva-*Ficus carica*, oleander-*Nerium oleander*, pitosporum-*Pitosporum tobira*, ruzmarin-*Rosmarinus officinalis*, *Viburnum tinus*, *Agave americana*, *Yucca*. Za razliku od ovih površina zelenilo uz i iznad vila do neizgrađenog dijela, djeluje prilično zapušteno, bez ikakvog održavanja. Na određenim mjestima imamo

potpuno odsustvo zelenila i travnjaka. Dobra stvar u ovom dijelu je postojanje dječjeg igrališta i teniskih terena.

Uređeno kupalište su dvije betonske plaže, jedna mala šljunkovita plaža i dva otvorena bazena. Čitav prostor je od kamena, negdje u skladu a negdje u neskladu sa prirodnim ambijentom. Vrste koje se ovdje nalaze su samo palme *Butia capitata* na kamenoj plaži i nešto nižih biljaka, kao što su polegli ruzmarin i niski pitosporum.

- Druga cjelina, neizgrađeni dio, je tipična makija, ostaci niskih šuma, nastalih od prirodnih šumskih asocijacija koje su pripadale zajednici QUERCION ILICIS. Od autohtonih vrsta ovdje postoje hrast crnika (*Quercus ilex*), komorika (*Phillyrea latifolia*), mirta (*Myrtus communis*), nar (*Punica granatum*), *Coronilla emerus*, žuka (*Spartium junceum* koja za vrijeme cvjetanja svojom žutom bojom ostavlja izuzetan utisak).

- Treći dio DSL predstavlja stjenovita obala, tipičan pejzaž crnogorskog primorja, sa svim svojim vrlinama i manama.

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

6.3. Planirano stanje

6.3.1. Koncept

Koncept planiranog stanja zelenih površina urađen je u skladu sa: Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro, Generalnim urbanističkim planom Bara, planiranim urbanističkim razvojem i već navedenim osnovnim ciljevima pejzažne arhitekture.

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

Planskim dokumentom predviđeno je da pripadajuća zelena odnosno slobodna površina bude 81,36 m² po ležaju, što odgovara objektu sa 4 zvezdica.

Planirano uređenje ovog prostora obuhvata jednu kategoriju zelenih površina u odnosu na način njihovog korišćenja i funkciju:

A / Objekti pejzažne arhitekture ograničenog načina korišćenja.

U okviru ove kategorije zelenih površina u konkretnom slučaju razlikujemo tri cjeline predviđene urbanističkim konceptom.

- **Zelenilo turističkog kompleksa;**
- **Zona uređene obale;**
- **Zona prirodne stjenovite obale.**

Zona uredene obale

S obzirom na to da je obala već, dosta dobro, uređena kao kupalište i da su promjene sa stanovišta pejzažne arhitekture veoma male, preporuke su samo u smislu korišćenja što većeg broja žardinjera sa različitim oblicima niskih biljaka, prije svega cvjetnica, otpornih na direktni uticaj mora.

Zelenilo turističkog kompleksa

Čitav turistički kompleks možemo podijeliti na dva dijela: postojeći - izgrađeni dio i planirani hotel.

U okviru već izgrađenog dijela, preporuka je da se prostor još više oplemeni, odnosno da volumen zelenila bude što veći i bogatiji visokodekorativnim vrstama, prije svega cvjetnicama koje će prostoru dati živost i atraktivnost. Treba reći da zelenilo bez redovnog i pravilnog održavanja ne može ostvariti svoju punu funkcionalnost, prije svega u estetskom smislu.

S obzirom da se dječje igralište premješta na drugu lokaciju, predvidjeti neku vrstu zaštite od sunca, podlogu i sprave od bezbjednih materijala sa svim elementima zaštite djece od povređivanja, modernog dizajna.

Zelenilo planiranog hotela

Za ovaj oblik zelenila može se reći da ima veoma izraženu estetsku funkciju, odnosno ova funkcija nije ništa manje značajna od sanitarno-higijenske, koja uglavnom predstavlja primarnu funkciju zelenila.

Pri planiranju ovog tipa zelenih površina treba voditi računa o svim sadržajima koji doprinose njihovom reprezentativno-atraktivnom karakteru:

- Sve elemente kompozicije zelene površine, materijale, oblike i veličine, uskladiti sa objektom. Stil pejzažnog projektovanja kod ovog tipa zelenila može biti i geometrijski;
- Postojeći biljni fond maksimalno zadržati, vodeći računa o svim vitalnim primjercima i njihovom uklapanju u buduće projektantsko rešenje;
- Raspored staza riješiti funkcionalno sa povezivanjem svih sadržaja;
- Sve atraktivne vizure sačuvati a nove brižljivo isplanirati;
- Odabrani sadni materijal mora biti visoko kvalitetan, izražene dekorativnosti, različitih boja i perioda cvjetanja. Ulaz u objekat naglasiti parternim uređenjem, cvjetnjacima i lijepo održavanim travnjakom, eventualno alejnom sadnjom.
- Gustim zasadima i drvoredima, ako je potrebno, odvojiti čitavu površinu od eventualnog saobraćaja.
- Gdje je potrebno planirati vertikalno i krovno ozelenjavanje. U okviru ove DSL neku vrstu krovnog vrta projektovati na rezervoaru za vodu, odnosno krovnim vrtom i vertikalnim ozelenjavanjem sakriti ovaj objekat i uklopiti ga u okolni prostor. Krovni vrt, kao jedna izrazito specifična zelena površina, ovdje je planiran kao ekstenzivni. Ekstenzivni krovni vrt podrazumijeva korišćenje niskog rastinja sa malim i plitkim korjenovim sistemom, srednje težak sastav zasada kao što su različite vrste perena, trava i pokrivača tla i zavisno od debljine zemljišnog supstrata niskog žbunja. Ova

vrsta krovnih vrtova ne podrazumijeva intenzivno korišćenje, već im je osnovna funkcija estetska.

- Sve sadržaje aktivne i pasivne rekreacije planirati u odnosu na veličinu otvorene površine, ali nikako na račun zelenih površina;
- Obavezno projektovati sistem za zalivanje.

Treba reći da je na čitavom području ove DSL planirano podizanje i obnavljanje postojećih drvoreda, uz šetne staze, svuda gdje mogućnosti dozvoljavaju.

Drvoredi predstavljaju zelenilo sa najvećim sanitarno – higijenskim značajem, jer u značajnoj mjeri utiču na smanjenje svih negativnih uticaja, a ovdje prije svega na smanjenje sunčeve radijacije i prijatnije kretanje kroz kompleks. Razmak između stabala je od 5-10m, u zavisnosti od projektovane vrste. Odabrane vrste moraju biti guste krošnje sa velikom lisnom masom.

Opšti predlog biljnog materijala

Naprijed navedeni sadni materijal predstavlja samo smjernice, dok je definitivan izbor na projektantu uz poštovanje ovih uslova.

Zimzeleno i lišćarsko drveće	Četinarsko drveće:
Magnolia grandiflora	Cupressus sp.
Quercus ilex	Pinus pinea
Olea europaea	Pinus halepensis
Platanus sp..	Cedrus sp
Albizzia julibrissin	Juniperus sp
Prunus pissardi	Thuja sp
Melia azedarach	Ginkgo biloba
Betula verrucosa	Auricularia excelsa
Liquidambar styraciflua	Cedrus libani
Palme	Puzavice
Phoenix canariensis	Bougainvillea
Washingtonia filifera	Bignonia
Butia capitata	Buddleia
Chamaerops humilis	Jasminum
Cycas revoluta	Wisteria
Žbunje	Sukulentne biljke
Nerium oleander	Agava
Pitosporum tobira	Opuntia
Rusmarinum officinalis	Yucca
Tamarix	Cordyline
Calistemon	
Camelia	
Hydrangea	

Urbana oprema

Urbani mobilijar predstavlja važan prateći element u planiranju i projektovanju otvorenog prostora, prilagođen mjestu i tipu objekta uz koji se nalazi, kao i savremenim dizajnerskim kretanjima.

Na kraju treba reći da osnovu svakog uspješnog planiranja slobodnog prostora namijenjenog zelenim površinama, predstavlja poznavanje tehnike pejzažnog oblikovanja i principa "Održivog razvoja" koji ima za cilj stvaranje dugotrajno kvalitetne i humane sredine za život čovjeka.

Predračun radova na uređenju zelenih površina

Br.	Opis radova	j.mj.	kol	jed.cijena	ukupna cijena
				€	€
1,1	Nanošenje i planiranje plodne humusne zemlje u sloju od 30 cm na novoformiranim zelenim površinama. P= 4967.00	m ²	4967,00	15,00	74505,00
1,2	Nabavka i sadnja biljaka (približno 100 stabala i 500 grmlja). Obračun po komadu.	kom	600,00	20,00	12000,00
1,3	Podizanje travnjaka. Obračun po m ² .	kom	4967,00	3,00	14901,00
1,4	Rekonstrukcija dijela postojećih zelenih površina (P= 2400.00).Obračun po m ² .	m ²	2400,00	25,00	60000,00
1	UKUPNO				161406,00

7. SAOBRAĆAJ

7.1. Postojeće stanje

DSL „Dio sektora 58 - Turistički kompleks Ponta“ –Ruža vjetrova nalazi se u južnom dijelu opštine Bar, u naselju Pečurice, između mora i turističkog naselja obuhvaćenog DUP-om „Veliki pijesak“. Obuhvat područja planskog dokumenta zauzima površinu od 42981.08m².

Pristup predmetnoj zoni odvija se saobraćajnicom uz more do koje se stiže mrežom jednosmjernih, neuslovnih, saobraćajnica. Naročito je loše stanje od skretanja sa Magistrale do plaže Veliki pijesak. Ulica uz more je sa asfaltnim zastorom, ali bez izgrađenog trotoara. Sa sjeveroistočne strane pristup je obezbjeđen ulicama, koje su neuređene, sa šljunčanim zastorom i bez trotoara.

Parkiranje se odvija na uređenom parkiralištu (unutar kompleksa). Prilazna saobraćajnica do parkinga je sa zastorom od asfalt betona, dok su parking mjesta od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Unutar same zone postoji razvijena mreža uređenih pješačkih staza. Dominira zastor od kamenih ploča, a u manjoj mjeri prisutan je beton i asfalt.

Saobraćajne i parking površine zauzimaju 3 571.79m², a pješačkih površina 2 610.93m², što predstavlja 14,33% planskog područja.

7.2. Planirano rešenje

Saobraćajna mreža projektovana je da bude u funkciji planiranih namjena i prilagođena karakteru prostora.

Kolski saobraćaj je zadržan na obodima lokacije uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže, kao i trasa i profila saobraćajnica iz susjednog plana DUP-a n“Veliki pijesak“.

Nijedna saobraćajnica iz zone zahvata nije tretirana Generalnim urbanističkim planom Bara, što znači da ne pripadaju primarnoj gradskoj mreži, već su od značaja samo za predmetnu lokaciju. Saobraćajnice kojima je obezbjeđen pristup turističkom kompleksu, Ulica „6“, Ulica „11“ i Ulica „17“ dio su sekundarne saobraćajne mreže prema DUP-u „Veliki pijesak“. One preko ostalih saobraćajnica, iz zahvata DUP-a „Veliki pijesak“, imaju ishodište na Jadransku magistralu, kao okosnicu putne mreže čitavog primorja.

Sa Ulice „17“ obezbjeđen je prilaz novoplaniranom hotelu, a sa Ulice „11“ prilaz postojećem parkingu i novoplaniranom hotelu pješačko - kolskom saobraćajnicom širine 5.50m koja se završava okretnicom. Mjerodavno vozilo za dimenzionisanje okretnice je autobus.

Poprečni profil Ulice „6“ čine 2 saobraćajne trake širine po 2.50m i jednostrani trotoar širine 2.00m, dok poprečne profile ulica „11“ i „17“ čine 2 saobraćajne trake širine po 2.75m i obostrani trotoari širine po 1.50m.

Mrežu uređenih pješačkih staza treba upotpuniti sa novim stazama, koje će omogućiti funkcionalno povezivanje cjelina (turistički kompleks, dio uređene obale i dio stjenovite obale) unutar obuhvata planskog dokumenta.

Planirana je rekonstrukcija, u smislu proširenja poprečnog profila staza „a“ i „b“, do širine od 3.50m, kako bi se omogućilo kretanje vatrogasnog vozila kroz kompleks, u slučaju potrebe. U tu svrhu neophodno je prilikom projektovanja nivelaciono uskladiti pristupnu kolsko – pješačku saobraćajnicu sa paralelnom pješačkom stazom kako bi se omogućio nesmetan prelaz vozila sa jedne na drugu saobraćajnicu i kretanje kroz kompleks. Proširenje centralne staze „c“ (do širine od 3.00m) je predviđeno jer se radi o najkraćoj vezi novog hotela sa morem.

Pješačka veza sa plažom Veliki pijesak ostvaruje se pješačko - kolskom Ulicom „6“, na kojoj prioritet imaju pješaci.

Staze do more u dijelu prirodne stjenovite obale nijesu striktno definisane, već se preporučuje formiranje pristupa minimalnim intervencijama u prirodnom pejzažu ili alternativno ugradnja montažno demontažnih stepenica od drveta ili pvc materijala.

Parkiranje

Parkiranje putničkih vozila je obezbjeđeno na urbanističkoj parceli, na postojećem površinskom parkiralištu kapaciteta 109 PM.

Po potrebi je moguće graditi garažu u podzemnim etažama hotela s obzirom na denivelaciju terena kao povoljnost, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11).

Prema Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, za površinu planiranih objekata od oko 21 300m², pretpostavljeni stepen motorizacije od 300 PA/1000 stanovnika, minimalno je potrebno 64 parking mjesta. Postojeće parkiralište sa 109 PM zadovoljava minimalne potrebe za parkiranjem.

Uslovi za kretanje invalidnih lica

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti “Sl. list CG br.10/09).

Na grafičkom prilogu dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate presjeka osovina i tjemena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama, elementi za iskolčavanje krivina i karakteristični poprečni profili.

Preporuka je da kolovozni zastor bude od asfalt- betona, a trotoari i pješačke staze od kamena, prefabrikovanih betonskih elemenata ili betona.

Sve saobraćajnice treba da su opremljene odgovarajućom rasvjetom i saobraćajnom signalizacijom.

Kote saobraćajnica su orjentacione. Tačne kote će se odrediti prilikom izrade glavnih projekata istih.

7.3. Aproximativni predračun

Orjentaciona cijena izgradnje i rekonstrukcije planiranih saobraćajnih površina unutar obuhvata područja planskog dokumenta iznosi:

- kolovoz.....1778x50 = 88 900.00€
- staze.....1228x45 = 55 260.00€
- trotoari.....495x35 = 17 325.00€

Ukupno:..... 161 485.00€

Postojeća infrastruktura omogućava značajno proširenje postojećih kapaciteta, dok realizacija punih kapaciteta, prema važećim standardima, zahtjeva dodatna ulaganja u infrastrukturu i kao optimalno, realizaciju planirane infrastrukture na širem području.

8. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

U blizini predmetne lokacije ne postoje izgrađene mreže javnog vodovoda i kanalizacije.

8.1. Vodosnabdijevanje

Za potrebe vodosnabdijevanja i zaštite postojećih objekata od požara, na lokaciji je izgrađen rezervoar zapremine 150m³, u koji se voda doprema autocistijernama i vodovod profila DN 110 mm. U cilju urednog vodosnabdijevanja svih objekata i obezbjeđivanja potrebnog pritiska u hidrantskoj mreži predviđeno je potiskivanje vode pumpama iz rezervoara u planiranu vodovodnu mrežu. Zapremina rezervoara je odgovarajuća imajući u vidu i potrebe proširenja kapaciteta hotela (prva faza), imajući u vidu udaljenosti mjesta iz kojeg se može dopremiti voda autocistijernama i da uvijek u rezervoaru mora biti potrebna količina vode za zaštitu objekata od požara.

Ovakvo rešenje se smatra prelaznim, odnosno privremenim rešenjem, do izgradnje sistema za vodosnabdijevanje planiranog DUP-om „Veliki pijesak”, na koji bi se priključio i planirani hotel u punom kapacitetu. Do lokacije dolaze dva cjevovoda, profila 160mm i 110mm, koji mogu obezbjediti potrebnu količinu vode za uredno snabdijevanje.

Za proračun potrebnih količina vode izvršena je analiza potrošnje :

- broj korisnika – turista i zaposlenih $357+60 = 417$
- specifična potrošnja (l/kor.dan) 200
- koeficijent dnevne neravnomjernosti $K_{dn,max} = 1,50$
- koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{h,max} = 1,90$

Potrošnja vode :

broj korisnika	specifična potrošnja (l/kor.dan)	max dnevna potrošnja (l/sec)	max časovna potrošnja (l/sec)
417	200	1,32	2,51

Ukupne potrebe vode :

maksimalna dnevna potrošnja iznosi $Q_{max,dn} = 1,32$ l/s

maksimalna časovna potrošnja iznosi $Q_{max,h} = 2,51$ l/s

gašenje požara

(jedan požar u trajanju 2 h) $Q = 10$ l/s

Položaj planirane vodovodne mreže je obodom planiranih staza, kako je dato u grafičkim priložima.

Vodovodnu mrežu opremiti protivpožarnim hidrantima na propisanom rastojanju, zatvaračima, ispuštima i svim ostalim elementima neophodnim za njeno funkcionisanje.

Na osnovu potrebne količine vode izvršiti preciznije dimenzionisanje sekundarne mreže vodeći računa o :

- mjestu i visinskom položaju potrošača u odnosu na vodovod
- količini vode (maksimalne) koja se dostavlja potrošaču
- manometarskom pritisku na mjestu izliva (priključka).

8.2. Odvođenje otpadnih voda

Na predmetnoj lokaciji izgrađen je autonomni kanalizacioni sistem sa uređajem za prečišćavanje, na koji su priključeni postojeći objekti. Planirano je da se na postojeći sistem mogu priključiti i novoplanirani depadansi hotela. U slučaju da se centralni objekat novog hotela gradi prije realizacije javne kanalizacione mreže, on će se priključiti na drugi uređaj za prečišćavanje otpadne vode. Prilikom izbora uređaja za prečišćavanje potrebno je ispoštovati zakonske regulative EU (91/271) i Državne regulative (45/08; 09/10 i 26/12). Dimenzije uređaja moraju odgovarati maksimalnom broju korisnika. Tehnologija prečišćavanja mora biti potpuno biološka, što znači da se otpadna voda ne tretira hemijskim aditivima. Krajnji proizvod recikliranja su: tehnička voda koja se može koristiti za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se može koristiti kao biološko đubrivo. Ovaj sistem recikliranja otpadnih voda je u skladu sa najsavremenijim postojećim standardima za zaštitu životne sredine (Evropske norme EN 12566).

Realizacijom planiranih rešenja odvodnje upotrebljenih voda kontaktnog područja prema DUP-u "Veliki pijesak", predviđeno je priključenje turističkog kompleksa na sistem javne kanalizacije. Prema navedenim rešenjima, upotrebljene vode se prečišćavaju i ispuštaju u more podvodnim ispustom.

8.3. Odvođenje atmosferskih voda

Planirano je da se površinske vode sa krovova, kolovoza i ostalih površina u slivu odvedu sistemom cjevovoda i slivnika koji će biti izgrađeni osovnom saobraćajnica urbanističke jedinice, tako da atmosferske vode sa sliva predmetne urbanističke jedinice neće ugrožavati objekte ili susjedne parcele. Na dijelu postojećeg parking, potrebno je u sistem atmosferske kanalizacije ugraditi separator masti i ulja u obliku kontinualnih slivnih rešetki, kako bi se izvršilo odmašćivanje atmosferskih voda prije njihovog daljeg oticaja. Sve atmosferske vode ispušće se u more nakon njihovog odmašćivanja u postojećem centralnom separatoru masti i ulja.

8.4. Predračun radova

Vodovod

Ukupna dužina planirane vodovodne mreže iznosi 351 m, a predviđena jedinična cijena za izgradnju planiranog vodovoda kojom su obuhvaćeni potrebni objekti na cjevovodu iznosi cca 30,00 €/m.

$$351 \times 30,00 = 10\,530,00 \text{ €}$$

Ukupno vodovod: 10 050,00€

Atmosferska kanalizacija

Ukupna cijena planiranih cjevovoda sa slivnicima i revizionim oknima po jediničnim cijenama iznosi

$$\text{DN 315: } L=210 \text{ m} \times 100 \text{ €/m} = 21\,000,00 \text{ €}$$

Ukupno atmosferska kanalizacija: 21000,00€

Ukupno radovi na hidrotehničkim instalacijama: 41 790,00 €

9. ELEKTROENERGETIKA

9.1. Postojeće stanje

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

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

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

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

U zoni obuhvata ove studije nalazi se jedna MBTS 10/0,4kV, 1x1000kVA »Ruža Vjetrova«. Ova MBTS snabdijeva u potpunosti konzum u obuhvatu DSL. U blizini zone obuhvata (u obuhvatu DUPa »Veliki Pijesak«) nalaze se dvije DTS 10/0,4kV:

- DTS 1x400kVA »Ponta« (planirano proširenje na 1x630kVA)
- DTS 1x630kVA »Ponta 2«

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

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

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

Planovi višeg reda, kontaktni planovi

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

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

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

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

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

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

9.2. Potrebe za jednovremenom električnom snagom

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

Procjena maksimalne jednovremene snage je vršena za

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

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

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

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

gdje je

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

U tabeli je prikazano specifično opterećenje sektora "ostala potrošnja"

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

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

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

i iznosi

ID	Namjena	Zona (blok)	NRP	NRP (Pk m ²)	P_{jt}/m^2 (kW/m ²)	P_{jt} (kW)
	turizam	Hotel P+2+Pk		18000	0.05	900.00
		rekon. Smješt. objekti		1740	0.05	87.00
		depandansi		1000	0.05	50.00
		restoran		800	0.10	80.00
		kancelarija		60	0.05	3.00
	UKUPNO			21600		1120.00

Procjena maksimalne jednovremene snage za javnu rasvjetu

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

$$1,5 \%$$

odnosno

Namjena	P_{jt} (kW)	P_{jmjr} (kW)
Cijela zona LSL	1120.00	16.80
UKUPNO		16.80

Procjena jednovremene snage na nivou Plana

(za maksimalnu izgrađenost)

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

$$P_v = P_t + P_{jmjr} \quad (1120,00 + 16,80)$$

i na nivou Plana približno iznosi:

$$P_v \approx 1.136, \text{ kW}$$

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

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

$$S_v = 1.447,^{00} \text{ kVA}$$

ODNOSNO, PO NAPONSKIM NIVOIMA

naponski nivo	S_v
na 0,4 kV u TS 10/0,4 kV	1447
trasa kabla 10 kV za više TS 10/0,4 kV	1207
na TS 35/10 kV	1118
na TS 110/35 kV	1068

Potrebna maksimalna jednovremena snaga

(ZA PERIOD ZA KOJI SE DONOSI PLAN)

Obzirom da se Plan donosi za period od 10 godina, nije realno očekivati njegov potpun razvoj.

Kod ove procjene imali su se u vidu postojeći objekti, kao i mogućnost fazne realizacije.

Ukupno u zahvatu Plana, trenutne potrebe su

$$S_v = 220,^{00} \text{ kVA}$$

Postojeća MBTS 10/0,4kV, 1x1000kVA zadovoljava ove potrebe u potpunosti i ima rezervu u pogledu prihvata novih potrošača.

Potreba za proširenjem ove MBTS pojaviće se u slučaju izgradnje najvećeg planiranog objekta (Hotel - P+2+Pk sa 4 ili 5 zvjezdica, čija je planirana bruto površina 20000m²).

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

9.3. Planirana elektrodistributivna mreža

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 110 i 35 kV

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

TS 35/10 kV Veliki Pijesak

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

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10 kV

Planiranje elektrodistributivne mreže 10 kV je vršeno na osnovu smjernica iz GUPa i susjednog DUPa „Veliki Pijesak“. Postojeći napojni 10kV vod do MBTS 10/0,4kV 1x1000kVA je u dobrom stanju i može prihvatiti eventualno proširenje na 2x1000kVA.

Trafostanice 10/0,4kV:

U slučaju maksimalne izgrađenosti predviđeno je proširenje postojeće MBTS 10/0,4kV, 1x1000kVA „Ruža Vjetrova“, na 2x1000kVA.

Pošto postojeći potrošač ima mjerenje na 10kV strani (mjerna ćelija 10kV u postojećoj MBTS) a zbog veće fleksibilnosti Plana, buduće proširenje MBTS na 2x1000kVA se može izvesti i na način što će se montirati još jedna MBTS 1x1000kVA pored postojeće ili negdje u zoni obuhvata a prema planovima i željama investitora uz poštovanje izbora lokacije za MBTS prema TP1b Elektroprivrede Crne Gore. Ovo prvenstveno zbog mogućnosti pojavljivanja više investitora koji bi se registrovali kao posebni potrošači kod EPCG.

Predviđena je urbanistička parcela za MBTS 10/0,4, kao osnov za izuzimanje zemljišta, a time i stvaranja uslova za realizaciju Plana. Moguća su pomjeranja lokacije za MBTS u zoni obuhvata a prema potrebama Investitora i to se neće smatrati izmjenom Plana.

10 kV podzemna mreža

Planirana MBTS10/0,4kV je uključena u sistem napajanja radijalne mreže (veza sa postojećom DTS »Ponta 2« i planirana veza sa budućom DTS »br. 5« (1x630kVA) po DUPu Veliki Pijesak).

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

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

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

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

Niskonaponska mreža

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

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

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

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima trafostanica.

Shodno Tehničkim preporukama EPCG (TP – 2) predvidjeti razvoj niskonaponske mreže na dva načina:

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

9.4. Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja trafostanica 10/0.4kv

Nova trafostanica mora biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom TP 1b, donesenom od strane EPCG. Nove trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguće je izvođenje trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Kada je u pitanju smještaj u objekat, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično. Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

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

Izgradnja podzemne mreže 10 kV

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

Na dionici trase kablova, ispod kolovoza saobraćajnice - prilaza, kablovi se položu kroz kablovsku kanalizaciju. Kablovska kanalizacija se izrađuje od PEHD cijevi prečnika

Ø110mm, Mjesta prelaza saobraćajnica su označena na prilogu Planirano stanje. Na svim prelazima 10 kV kablovskih vodova, predvidjeti i odgovarajući broj PEHD cijevi istog presjeka za prolaz niskonaponskih kablova. Broj cijevi se određuje projektima trafostanica.

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

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

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

Izgradnja podzemne mreže 0,4 kV

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

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

TEHNIČKI USLOVI I MJERE KOJE TREBA DA SE PRIMIJENE PRI PROJEKTOVANJU I IZGRADNJI PRIKLJUČKA OBJEKATA NA NISKONAPONSKI MREŽU DEFINISANI SU TEHNIČKOM PREPORUKOM TP-2 EPCG.

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

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabal polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90 °, ali ne manje od 45 °.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabal mora da bude van trotoara.

Izgradnja javnog osvjetljenja

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

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

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

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

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

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

Faze realizacije

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

U drugoj fazi realizacije koja podrazumjeva izgradnju hotela BGP 20 000m², predviđeno je proširenje postojeće MBTS 10/0,4kV, 1x1000kVA „Ruža Vjetrova“. na 2x1000kVA, u okviru postojećeg MB objekta ili po potrebi na drugoj lokaciji u okviru turističkog kompleksa i izgradnja preostale niskonaponske mreže.

Predračun - elektroenergetika

Naziv	Količina	Cijena €	Ukupno €
Rekonstrukcija - povećanje postojeće MBTS 10/0,4kV sa 1x1000 na 2x1000kVA	1	40 000	40 000
NN mreža u okviru turističkog kompleksa, NKRO ormari i napojna mreža		paušalno	45 000
Ukupno			85 000

10. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

10. 1. Postojeće stanje

Područje Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks Ponta“ – Ruža Vjetrova obuhvata dio sektora u kome dominira neizgrađena obala (stijene), u blizini naseljske strukture kupališta Veliki pijesak. Planskim dokumentom je, osim turističkog kompleksa sa kupalištem, obuhvaćen i dio stjenovite obale sjeverno od kompleksa.

Površina prostora obrade na kopnu, bez proširenja iznosi 3ha, 71a 94,80 m, a sa proširenjem 4ha, 29a 81,08 m i mogu se izdvojiti karakteristične mini zone ili prostorno - funkcionalne podcjeline:

- Podcjelina 1 - Zona hotela
- Podcjelina 2 - Uređena obala
- Podcjelina 3 - Stjenovita obala
- Podcjelina 4 - Neizgrađeni dio

Posmatrana zona je od strane dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom, prije desetak godina, telekomunikaciono povezana fiksnom telekomunikacionom mrežom na postojeći telekomunikacioni čvor IPS Dobre vode, koji je povezan optičkim kablom sa glavnim telekomunikacionim čvorom Bar.

Telekomunikacioni čvor RSS Dobre vode se nalazi u predmetnoj zoni, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih telekomunikacionih servisa, za sada relativno dobro snadbijeva pretplatnike iz zone fiksnim telekomunikacionim servisima.

Kapacitet RSS Dobre vode je 583 pretpltnika sa mogućnošću proširenja.

Na području plana prisutan je i mobilni signal sva tri mobilna operatera u Crnoj Gori: Promonte, T=Mobile i M=Tel. Kvalitet signala mobilnih operatera je zadovoljavajući.

10.2. Planirano stanje

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.

Osnovna distribucija funkcija na nivou turističkog kompleksa je sledeća:

- turistički smještaj – u okviru hotela i depadansa
- ugostiteljski sadržaji – u okviru hotela, kao samostalni objekti
- poslovno - komercijalni sadržaji – u okviru hotela
- zabavno – rekreativni sadržaji – plaže, sportski tereni, hotel.

Planom telekomunikacione infrastrukture predmetne lokacije se predviđa, izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije na određenim djelovima zone na kojima se planira izgradnja novih objekata, kako bi se i u tim djelovima zone stvorili preduslovi za priključenje na više operatora elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa i njihovoj dostupnosti.

Planiranim rešenjima u dijelu telekomunikacione kanalizacije, ona se logično povezuje sa postojećom telekomunikacionom kanalizacijom u okviru DUP-a Veliki Pijesak, tako da objedinjene čine cjelinu telekomunikacione kanalizacije u ovom naselju koja je potpuno povezana sa postojećim telekomunikacionim čvorom RSS Veliki Pijesak.

U okviru predviđenih rešenja u dijelu izgradnje tk kanalizacije i tk okana, ukupno se planira izgradnja 11 tk okna sa lakim poklopcima sa ramom, 300 metara tk kanalizacije sa 2 x PE cijevi prečnika 60 mm.

Kapacitet telekomunikacione kanalizacije je definisan na način što je projektant morao voditi računa o eventualnom planiranju i izgradnji novih tk pristupnih mreža, distribuciji žične kablovske televizije (KDS operateri), te potreba daljeg održavanja svih navedenih sistema, pri čemu se strogo moralo voditi računa o važećim zakonskim propisima i preporukama planova višeg reda za oblast telekomunikacija.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u planiranoj zoni jeste da, u skladu sa rešenjima iz Plana i Tehničkim uslovima, od planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Prema postojećim zakonskim propisima u Crnoj Gori, vlasnik objekta (zgrade, kuće, preduzeća i itd.) ujedno je i vlasnik kućnih telekomunikacionih instalacija. Isti je zadužen za planiranje, projektovanje, izgradnju i održavanje kroz domen vlasništva.

Podrazumijeva se stvaranje kontinuiranog telekomunikacionog kanalizacionog pristupa/prilaza, odnosno telekomunikaciono kanalizaciono povezivanje mjesta koncentracije unutrašnjih instalacija (GTO), u ulazu objekta, sa telekomunikacionom infrastrukturom tj. telekomunikacionom kanalizacijom sa pripadajućim tk oknima i tk razvodnim ormarima.

Kućna/unutrašnja instalacija podrazumijeva razvod cijevi, kanalice, optičkih i drugih kablova od mjesta koncentracije (GTO-glavni telekomunikacioni ormar) do svakog stana (KTO-korisnički telekomunikacioni ormar) kao i postavljanje odgovarajućih spratnih telekomunikacionih ormara (STO).

Projektanti kućnih instalacija prilikom izrade projekata zavisno od veličine objekata i broja stanova/poslovnih prostora trebali bi voditi računa o potrebnim dimenzijama kako usponskih kanala tj. vertikala tako i kanalizacionih instalacija za horizontalni razvod, kako bi se mogli ugraditi svi potrebni kablovi strukturne mreže uključujući i optičke kablove.

Na isti način treba izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom UTP ili drugim kablovima sličnih karakteristika i optičkim kablovima i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije.

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

Planiranje komunikacione infrastrukture, uskladiti u svemu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT za ovu oblast, kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda i shodno Zakonu o elektronskim komunikacijama (SLCG 50/08) i Pravilniku o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (SLCG 83/09 i 61/11). Takođe planove treba uskladiti i sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016, po kojoj se u narednom periodu prioritet daje razvoju širokopoljanskih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

10.3. Predračun - telekomunikacije

NAZIV	JED. MJERE	KOLIČINA	CIJENA	UKUPNO
PE CIJEV Ø60 mm	m	600	6	3600.00
Upozoravajuća PTT traka	m	300	0.2	60.00
Ram za telefonsko okno sa poklopcem-laki	kom	11	150	1650.00
Obilježavanje, trasiranje i iskop rova dimenzija 0.40x0.60m u zemljištu III i IV kategorije, polaganje pvc Ø110 mm cijevi, brtvi i držača rastojanja, nasipanje posteljice od sitnog pijeska, granulacije 0,15-3mm d=10cm prije i d=10cm posle polaganja cijevi, postavljanje trake, zatrpavanje rova, odvoz viška materijala	m	300	13	3900.00
Izrada AB(Q257) okna unutrašnjih dimenzija 60x60x60cm: ručni iskop(III/IV kategorija) rupe za okno, odvoz šuta na deponiju, izrada okna(d=15cm(zidova, donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i četiri fiksne konzole prema prilogu (rad+materijal bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	11	150	1650.00
Troškovi prevoza materijala i radne snage	kom	1	500	500.00
UKUPNO:				11,360.00