

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN *SERVISNA ZONA POLJE* BAR

FAZA

PLAN
SVESKA 02
PLAN

PLAN
MJERE ZASTITE

ODGOVORNI PLANER

Arh.MILOSEVIC NEBOJSA,dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

*BASKETING*doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 074-09/09

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE BAR

NARUCILAC PLANA
O P S T I N A B A R

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA
*BASKETING*doo-BAR

SADRZAJ SVESAKA PLANA

SVESKA-01 POSTOJECE STANJE

- I DIO – OPSTI DIO
- II DIO – IZVOD IZ GUP-A
- III DIO – GEODETSKI PLANOV
- IV DIO – POSTOJECE STANJE
- V DIO – PRIRODNI USLOVI

SVESKA-02 PLANIRANO STANJE

- VI DIO - PLAN
- VII DIO – MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

SVESKA-03 INFRASTRUKTURA

- VIII DIO – HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
- IX DIO – ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

SVESKA-04 STRATESKA PROCJENA UTICAJA

- X DIO – STRATESKA PROCJENA UTICAJA ZAHVATA NA ZIVOTNU SREDINU

GRAFICKI PRILOZI

- POSTOJECE STANJE
 - TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN R 1 : 1 0 0 0
 - POSTOJEĆE STANJE R 1 : 1 0 0 0
- IZVOD IZ GUP-a
 - NAMJENA POVRŠINA R 1 : 1 0 0 0 0
 - KARTA NAGNUTOSTI TERENA R 1 : 1 0 0 0 0
 - INŽENJERSKO-GEOLOŠKA KARTA R 1 : 1 0 0 0 0
 - KARTA SEIZMIČKE MIKROREONIZACIJE R 1 : 1 0 0 0 0
 - KARTA PODOBNOSTI TERENA R 1 : 1 0 0 0 0
- IZVOD IZ POSTOJEĆEG DUP-a
 - NAMJENA POVRŠINA R 1 : 2 0 0 0
- PLAN
 - NAMJENA POVRŠINA I SPRATNOST R 1 : 1 0 0 0
 - NIVELACIJA I REGULACIJA R 1 : 1 0 0 0
 - SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA R 1 : 1 0 0 0
 - PEJZAZNA ARHITEKTURA R 1 : 1 0 0 0
 - HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA R 1 : 1 0 0 0
 - ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA R 1 : 1 0 0 0
 - TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA R 1 : 1 0 0 0

Bar, septembar, 2009.g.

*basketING*doo-BAR

Nebojsa MILOSEVIC,dipl.ing.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE BAR

NARUCILAC PLANA
O P S T I N A B A R

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA
BASKETING doo-BAR

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER
I RUKOVODILAC RADNOG TIMA

Arh. MILOŠEVIĆ NEBOJŠA, dipl.ing.

RADNI TIM

- MILOŠEVIĆ NEBOJŠA, dipl.ing.arh.
- VULICEVIĆ VUJICA, dipl.ing.arh.
- KARGOVSKI NEVENKA, dipl.ing.arh.
- KRGOVIĆ MAJA, dipl.ing.gradj.
- MILOŠEVIĆ IGOR, dipl.ing.saobr.
- LEKIC RISTO, dipl.ing.elekt.
- NIKCEVIC TIHOMIR, dipl.ing.elekt.
- LEKIC JOVAN, dipl.ing.elekt.
- RAJKOVIĆ VOJO, dipl.ing.gradj.
- LEKIĆ GOJKO, dipl.ing.geod.
- MILOŠEVIĆ NIKOLA, dipl.ecc.

Bar, septembar, 2009.god.

basketING doo-BAR
izvršni direktor

Nebojša MILOŠEVIĆ, dipl.ing.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE BAR

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA
*BASKETING*doo-BAR

SVESKA-02 SADRŽAJ

VI DIO - PLAN

- 6.1. PODRUČJE SERVISNE ZONE POLJE
- 6.2. SERVISNE ZONE POLJE U SISTEMU GUP-a BAR
- 6.3. FUNKCIJA SERVISNE ZONE POLJE U IZGRADNJI BARA
- 6.4. KONCEPCIJA
- 6.5. ORGANIZACIJA
- 6.6. PRATEĆI OBJEKTI I SADRŽAJI
- 6.7. KONSTRUKTIVNI SISTEM
- 6.8. SAOBRAĆAJ
- 6.9. PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA
- 6.10. USLOVI SA ZPROVODJENJE PLANA
- 6.11. PEJZAZNA ARHITEKTURA
- 6.12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

*** grafički dio: - NAMJENA POVRŠINA	R 1 : 1 000
- PARCELACIJA, ZONE I GRANICE	R 1 : 1 000
- NIVELACIJA I REGULACIJA	R 1 : 1 000
- SAOBRAĆAJ	R 1 : 1 000
- PEJZAZNA ARHITEKTURA	R 1 : 1 000

VII DIO – MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

- 7.1. Opšte mjere zaštite
- 7.2. Mjere zaštite vazduha
- 7.3. Mjere zaštite voda
- 7.4. Mjere zaštite zemljišta
- 7.5. Mjere zaštite prirodnih vrednosti
- 7.6. Mjere zaštite od buke
- 7.7. Mjere rukovodjenja otpadom
- 7.8. Mjere zaštite pejzaža
- 7.9. Ostale mjere zaštite
- 7.10. Zastita i racionalno koriscenje na principima održivog razvoja

*** grafički dio: - PEJZAZNA ARHITEKTURA	R 1 : 1 000
GRAFICKI PRILOZI	

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE BAR

FAZA

PLAN
JAVNA RASPRAVA

ODGOVORNI PLANER

Arh.MILOSEVIC NEBOJSA,dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

*BASKETING*doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 074-09/09

KOMENTARI OBRADJIVACA NA IZVJESTAJ SA JAVNE RASPRAVE

DUP *SERVISNA ZONA POLJE* BAR				
REDNI BROJ	INVESTITOR	OBJEKAT	PRIMJEDBA	KOMENTAR
1.	FAHRUDIN ZAGANJOR	UP 9	Traži povećanje gabarita i spratnosti objekta na parceli, povećanje indeksa zauzetosti i izgradjenosti	Planirani su indeksi : Iz-0,50 i Iz-2,00
2.	ZORAN VOJVODIC	Saobraćajno rješenje	Saobraćajno rješenje Kod servisa *kobra* ugrožava živote...	Planirana je nova raskrsnica sa kružnim tokom na granici plana
3.	GORAN DJUROVIC *CEROVO*	Saobraćajno rješenje Kp-6101	Zasto nema pjesacke staze Kad ce putevi da se izvedu Traži da se gradj. linija smanji sa 5 na 2m od puta	Planom su predviđene pjesacke staze. GL je 5,0 m od glavnih saobrac. a 2,50 od saobrac. nizeg reda
4.	MIRJANA BABIC	U blizini auto servisa *skekic*	Zasto su tri parcele spojene u jednu, traži da se njena kat.parc. poklopi sa novom urb. parc.	Parcele su podijeljene i kat. parcela se poklapa sa UP
5.	NADA KUZMANOVIC U IME PORODICE VOJVODIC	Kp-6087, 6088, 6091/1	Misli da se DUP i GUP ne slazu po indeksima zauzetosti i izgradjenosti, hoće da joj se ucrtaju postojeće stanje...	Geodetske podloge su azurne. Indeksi dati planom su u granicama dozvoljenim GUP-om
6.	DRAGAN DJONOVIC		Kako je riješen priključak sa magistralnog puta prema MZ Bar II, i izlaz iz polja na magistralu	Planirana je nova raskrsnica sa kružnim tokom na granici plana
7.	BOSKO DABANOVIC		Nije zadovoljan saobraćajnim rješenjem, zbog slepera i velikog kapaciteta vozila na maloj saobraćajnoj površini...	Planirana je nova raskrsnica sa kružnim tokom na granici plana. Planirane saobraćajnice su u skladu sa GUP-om

DUP *SERVISNA ZONA POLJE* BAR

REDNI BROJ	INVESTITOR	OBJEKAT	PRIMJEDBA	KOMENTAR
8.	MARKO BABIC	UP 15	Traži da se njegova kat.par poklopi sa novom UP i da se iz UP 15 izdvoji nova UP 15 /I i zeli da izgradi magacin-poslovni prostor	Parcele su podijeljene i kat. parcela se poklapa sa UP. Planirana je izgradnja takvog objekta
9.	PREDRAG I JOVAN VOJVODIC	UP 5 Kp-2486	Traži da se njegova kat.par poklopi sa novom UP i da se iz UP 5 izdvoji nova UP 5 /I i zeli da mu se planira objekat max gabarita	Parcele su podijeljene i kat. parcela se poklapa sa UP. Planirana je izgradnja takvog objekta
10.	DEDEIC SUAT	Kp-6430/6	Traži da se na njegovoj kat. parceli uklopi stambeno-poslovni objekat ukupne BGP 950 m ² Izrada dokumentacije je u toku	U zoni ovog Plana u skladu sa GUP-om nijesu planirani Stambeni objekti

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE BAR

FAZA

PLAN
TEKSTUALNI DIO

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl. ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

BASKETING doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 074-09/09

VI DIO - PLAN

- 6.1. PODRUČJE SERVISNE ZONE POLJE
- 6.2. SERVISNE ZONE POLJE U SISTEMU GUP-a BAR
- 6.3. FUNKCIJA SERVISNE ZONE POLJE U IZGRADNJI BARA
- 6.4. KONCEPCIJA
- 6.5. ORGANIZACIJA
- 6.6. PRATEĆI OBJEKTI I SADRŽAJI
- 6.7. KONSTRUKTIVNI SISTEM
- 6.8. SAOBRAĆAJ
- 6.9. PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA
- 6.10. USLOVI ZA ZPROVODJENJE PLANA
- 6.11. PEJZAZNA ARHITEKTURA
- 6.12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

*** grafički dio: - NAMJENA POVRŠINA	R 1 : 1 000
- PARCELACIJA, ZONE I GRANICE	R 1 : 1 000
- NIVELACIJA I REGULACIJA	R 1 : 1 000
- SAOBRAĆAJ	R 1 : 1 000
- PEJZAZNA ARHITEKTURA	R 1 : 1 000

6. PLAN

6.1. PODRUČJE *SERVISNE ZONE POLJE*

Lokacija obuhvaćena Detaljnim Urbanističkim Planom *Servisna zona-Polje* je ukupne površine cca-146.876,41 m², sa planiranom izgradnjom poslovnih objekata tako da se formira Robno-transportni centar *Servisna zona-Polje*.

Prirodni uslovi, položajni i mikroklimatski uslovi, kvalitet terena, insolacija i orijentacija, predstavljaju dobru osnovu za planiranje i izgradnju na području zahvata plana.

Servisna zona-Polje je područje Bara, sa prigradskim karakterom i pored neposredne blizine centralnih funkcija ona je i programirana kao funkcionalno zasebna cjelina, ali u bliskoj korelaciji sa kompletnim prostorom opštine.

Okosnica razvoja ove zone je njeno privođenje namjeni obavljanja širokog spektra privrednih djelatnosti, od proizvodnje, trgovine, transporta i odgovarajućih pratećih namjena.

Izgradjenost, servisna opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata, kvalitet izgrađenih objekata, položajni i drugi uslovi čine osnovu za planiranje i gradnju novih objekata u posmatranom prostornom zahvatu.

Dosadašnjim aktivnostima i gradnjom objekata, na području *Servisne zone-Polje* stvoreni su uslovi koji su polaziste za formiranje ovog plana.

6.2. *SERVISNA ZONA-POLJE* U SISTEMU GUP-a BARA

Generalnim Urbanističkim Planom Bara područje Detaljnog Urbanističkog Plana *Servisna zona-Polje* je namijenjeno za razvoj privrednih djelatnosti i obuhvata niz funkcija opsluzivanja transportnih tokova namijenjenih proizvodnoj, trgovackoj, i siroj gravitacionoj zoni a koji nisu direktno vezani za pomorski transport i luke sisteme na obali.

Područje DUP-a *Servisna zona-Polje* je namijenjeno za Robno-Transportni centar i Centralne funkcije, sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu plana.

Područje DUP-a *Servisna zona-Polje* ovičeno je sa dvije saobraćajnice čijom bi se izgradnjom stvorili veoma dobri saobraćajni uslovi za razvoj privrednih aktivnosti. Planirano rješenje Saobraćajne petlje u zoni postojećeg nadvoznjaka bi trebalo da obezbijedi trajno i bezbjedno rješenje saobraćajnog priključka za naselje Polje sa Jadranske magistrale Bar-Ulcinj.

6.3. *SERVISNA ZONA-POLJE* U SISTEMU GRADA BARA

U narednom periodu razvoja Bara, planirane površine poslovnog prostora, proizvodno-poslovnih objekata i pratećih sadržaja razrješiti će znatan broj potreba, kako u proizvodno-poslovnih površinama, tako i u pratećim sadržajima. U razvoju Bara, izgradnjom planiranih objekata i sa već postojećim objektima Servisna zona će pružati kvalitetne usluge širokom spektru privrednih funkcija.

Mogućnost organizovane izgradnje, koju pruža Servisna zona, treba iskoristiti za kvalitetnu, racionalnu i sadržajnu izgradnju. Organizovana gradnja i uređenje prostora Servisne zone omogućice stvaranje zaokružene urbane cjeline.

Uvodjenjem nove opreme, gradnjom objekata i pratećih sadržaja stvaraju se uslovi bržeg razvoja, povećanja standarda i povećanja aktivnosti stanovništva.

Završavanjem izgradnje područja Servisne zone formira se zaokružena gradska cjelina, koja će u narednom periodu, svojim sadržajima i kapacitetima, vršiti veoma važnu ulogu u gradskom sistemu.

Razvoj luke, industrije, saobraćaja i turizma, zahtijevaju šire programsko sagledavanje potreba izgradnje na ovom području.

Završavanjem izgradnje, Servisna zona će moći da funkcioniše samostalno podmirujući svoje potrebe i potrebe šireg okruženja.

S obzirom da razvoj Bara prelazi lokalne okvire, to interes za robno-transportnim centrima, proizvodno-poslovnim i drugim objektima stalno raste.

Izgradjeni i planirani objekti stvaraju uslove formiranja funkcionalnog naselja sa potrebnim sadržajima. Planirana gradnja novih proizvodno-poslovnih objekata i objekata pratećih sadržaja, omogućiti će pracenje potražnje.

Izgradjeni i planirani prateći sadržaji područja Servisne zone su šireg značaja i treba da zadovolje kako potrebe zahvata plana tako i potrebe šireg okruženja.

6.4. PROGRAMSKI I PROSTORNI KONCEPT

Detaljni urbanistički plan *Servisna zona Polje* posebnu pažnju posvećuje programskom i prostornom organizovanju planiranih objekata.

Planirani objekti organizovani su tako da se sa pješačkim i kolskim saobraćajem i parternim uređenjem omogući formiranje kompaktne i funkcionalne urbane cjeline, sa ciljem dobre međusobne povezanosti i funkcionisanja planiranih objekata i sadržaja Robno-transportnog centra kao jedne cjeline.

Planirani objekti i kapaciteti programirani su prema urbanističkim normativima i prema normativima GUP-u, uz poštovanje izgradjenih objekata. Objekti, svojim položajem, orijentacijom, kolskim saobraćajem, parking prostorom i pješačkim saobraćajem omogućavaju kvalitetna i funkcionalna projektantska rješenja.

U granicama prostornih mogućnosti, težilo se postizanju optimalnog rješenja međusobnog funkcionisanja. Konceptijske postavke zasnovane su na principu racionalnog i dobro organizovanog funkcionalnog rješenja.

Slobodne površine uređene su i ozelenjene prema planu pejzazne arhitekture.

U granicama prostornih mogućnosti, težilo se postizanju optimalnih rješenja međusobne povezanosti i optimalnom organizovanju područja Servisne zone.

Konceptijske postavke zasnovane su na principu racionalnog i dobro organizovanog funkcionalnog rješenja.

Sledeći uslove programa i zatecenog stanja, formiraju se ciljevi koji treba da afirmisu sljedeća očekivanja:

- dobro funkcionisanje prostora, od osnovne urbanističke jedinice, lokacije preko urbanističkog bloka do granice ukupnog zahvata i kontaktnih zona;
- kvalitetno opremanje tehničkom infrastrukturom i uređenje slobodnih terena;
- racionalna gustina gradnje sa ograničenim visinama od P do P+3 kod poslovnih i skladišno-poslovnih objekata ;
- atraktivnost prostora robno-transportnog centra i centralnih zona, a posebno na spoljnim fasadama bloka, narocito prema glavnom paralelnom putu u Polju, kao i sa obje strane strane magistralnog puta Bar-Ulcinj;
- faznost realizacije uz pretpostavku racionalnog investicionog programa.

Osnovni cilj izrade DUP-a je da ispita dosadasnja planska rjesenja ovog prostora, preispita i analizira rezultate dosadasnje gradnje odnosno da prilagodi novo rjesenje sadasnjim potrebama u skladu sa zadatim Programskim zadatkom, predvidi i predlozi politiku razvoja postujuci logiku kontinuiteta i nacina realizacije i tehnicke elemente plana kroz okvire ocjene realizacije i planskih djelova planova viseq reda, pri tome valorizujuci znacaj i kvalitete podrucja u funkciji potreba grada kroz aspekte tehnologije gradnje, mogucnosti realizacije, zastite zivotne sredine i doprinosu za unapredjenje urbane slike grada.

Ovakav zadatak podrazumijeva interdisciplinarni nacin rada, odnosno ukljucivanje struka razlicite oblasti na pojedinim fazama i kroz objedinjeni dio posla i timski rad kao najbolji oblik medjusobne saradnje raznih specijalnosti.

Rad na izradi Plana, metodoloski uslovljen Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Programskim zadatkom odvijao se kroz dvije faze aktivnosti: Analiza postojećeg stanja kroz provođenje javne ankete i snimanje terena radi pribavljanja podataka za formiranje dokumentacione osnove uz paralelan rad na formiranju programskog modela koji se izvodi iz GUP-a Bara, Programskog zadatka i postojećeg stanja i definisanje optimalnog predloga organizacije prostora u funkcionalnoj semi sired uticaja. Izvršena je promjena u saobraćajnoj infrastrukturi, tako da se postojećim saobraćajnicama, dodaju nove saobraćajnice razlicitog karaktera, i njihovo implementiranje u postojeci tok saobraćajnica i na taj nacin je omoguceno nesmetano funkcionisanje cijele zone. U toku obavljanja pripremni poslova u prvoj fazi sprovedena je javna anketa za sadasnje korisnike prostora.

Sa aspekta prirodnih uslova, saobraćaja i uticaja zona okruzenja, ciljevi su bili jasni iz priloga zatecenog stanja i vasece planske dokumentacije.

Uvazavanje i primjena svih uticaja od znacaja za programiranje i konacno rjesenje zone izvršeno je kroz istrazivanja koja su obuhvatila:

- prirodne karateristike podrucja
- analize dosadasnjeg razvoja i presjek stanja sa aspekta stvorenih odnosno zatecenih uslova, gradjevinskih fondova, planske dokumentacije, programa razvoja sadasnjih i potencijalnih korisnika, uticaja okruzenja i dr.
- izvedene pretpostavke o optimalnom programiranju i razmjestanju sadrzaja u zoni, ekonomskoj opravdanosti, broju zaposlenih i drugo, koji baziraju na odredbama GUP-a, dosadasnjeg iskustva u razvoju zone, javne ankete opsteg trenda interesa za gradnju na ovom podrucju.

Identifikovanje planskih ciljeva izvršeno je u završnom dijelu postupka prve faze u onolikoj mjeri koliko su za to stvorene realne pretpostavke, kako sa nivoa GUP-a i drugih planskih dokumenata tako i sa nivoa poznatih potreba iz ankete i drugih kontakata sa sadašnjim i budućim korisnicima.

Realizatorske mogućnosti lokacije su uglavnom ograničene izvedenim stanjem. Topografske karakteristike su isle u prilog racionalnog organizovanja koncepta. Vrednovanje fizickih karakteristika zemljišta izvršeno je na osnovu inženjersko geoloških karakteristika terena.

Rad druge faze izrade plana koji predstavlja formiranje planske osnove i modela plana istovremeno se odvija i preklapa sa završnim dijelom faze jedan. Paralelni put dobija na regionalnom značaju tako što se njegov pravac pojednostavio i direktno se povezuje sa magistralom preko glavnog kruznog toka, i na taj način se omogućuje nesmetano odvijanje saobraćaja.

Uvođenjem novih poprecnih tercijarnih, kao i nove sekundarne servisne saobraćajnice postavljene duž pruge, izvršena je racionalnija podjela po blokovima, od nadvoznjaka do "Tehnoprometa".

Ključni momenat u okviru ove druge faze izrade plana predstavlja formiranje osnovne matrice koncepta fizickih struktura i programa prvenstveno se oslanjajući na zadate programske zadatke, smjernice GUP-a, saobraćajne mreže drugih infrastruktura i faktore izgrađenosti područja. Ovom fazom su na osnovu zadatih ciljeva i pretpostavki razvoja utvrđeni programski pokazatelji fizickih mogućnosti osnovne namjene i drugih pratećih potreba svih korisnika prostora.

Takođe u skladu sa zakonskom regulativom i programom, utvrđeni su svi grafički prilozi koji u dovoljnoj mjeri objašnjavaju Plan i stvaraju realnu inženjersko-tehnološku osnovu za njegovo prenošenje na teren.

6.5. ORGANIZACIJA

Na prostoru detaljnog urbanističkog plana "Servisna zona POLJE", planirana je izgradnja Robno-transportnog centra SZ Polje, sa potrebnim pratećim sadržajima, sa proširenjem djelatnosti i obogaćivanjem ukupne ponude grada.

Namjena površina, saobraćaj i program radjeni su prema GUP-u, programskom zadatku i odluci o izradi DUP-a "Servisna zona-Polje".

Područje Servisne zone organizovano je po urbanističkim blokovima, međusobno vezanim namjenom, sadržajem i organizaciono.

Programski sadržaji, organizovani po zonama, međusobno se prožimaju i dopunjavaju, cineći u krajnjoj fazi realizacije jedinstvenu urbanu cjelinu.

Servisne aktivnosti i funkcije riješene su proizvodno-poslovnim i pratećim objektima spratnosti P i vP u skladu sa vertikalnom regulacijom zatečenog stanja i neposrednog okruženja.

Organizacija Servisne zone izvršena je duž ulica Paralelni put i novoplanirane ulice uz željezničku prugu. Poprecnim ulicama omogućene su dobre veze u okviru zone i njenih sadržaja. Servisna zona je dobro povezana sa ostalim područjima grada, i vrši ulogu opsluzivanja sereg gravitacionog područja zahvaćenog GUP-om.

6.6. PRATECI OBJEKTI I SADRŽAJI

U zahvatu plana su predviđeni prateći sadržaji koji će biti u službi funkcionisanja Robno-transportnog centra SZ Polje. Izgradnja objekata će povećati ponudu i omogućiti formiranje novih sadržaja, na prostoru sive zone i ovog dijela grada. Određenim Programskim rješenjima prostor je tretiran dijelom fleksibilno i omogućava formiranje prostora različitih velicina, kako bi zadovoljile različite potrebe budućih korisnika objekata.

Programskim analizama i prostornim rješenjima težilo se postizanju jedinstva pratećih objekata u pogledu razmještaja, organizacije i uzajamne povezanosti.

Prateći objekti su programirani prema stvarnim potrebama i normativima GUP-a. Objekti i sadržaji rasporedjeni su po zonama, a grupisanje i lociranje vršeno je prema namjeni, sadržaju i vrsti objekta ili prostora.

Distribucija i organizacija pratećih objekata i sadržaja izvršena je prema principima prostorne organizacije i prema prostornim mogućnostima.

Na području Servisne zone prateći sadržaji su planirani sa namjerom da podmiru lokalne potrebe i potrebe šire okoline.

6.7. KONSTRUKTIVNI SISTEM

Na osnovu dosadašnjih iskustava i ponašanja konstruktivnih sistema, posebno ponasanje konstruktivnih sistema na dan katastrofalnog zemljotresa 15.-og aprila, 1979. godine, preporučuje se primjena panelnog sistema armirano-betonskih platana, rasporedjenih u dva ortogonalna pravca, odredjena da prime vertikalni teret i horizontalne seizmicke sile, sa međuspratnom konstrukcijom od pune armirano-betonske ploče, ili polumontažne armirano-betonske fert-tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči.

Prema usvojenoj spratnosti, dovoljna je konstruktivna debljina armirano-betonskih platana 15,0 – 20,0 cm.

Konstruktivni elementi moraju se pružati od temelja do krova, bez mijenjanja konstruktivnih sistema. Primjena jedinstvenog konstruktivnog sistema, omogućava racionalnu, brzu i ekonomičnu gradnju.

Panelni sistem armirano-betonske konstrukcije je praktičan i racionalan u seizmickom, arhitektonskom i tehnološkom pogledu.

6.8. SAOBRAĆAJ

Planska opredjeljenja za izradu DUP-a *SZ POLJE* definisana su na osnovu GUP-a Bara, čime su određeni: prostorni model, rang saobraćajnica, saobraćajni režim, odnos saobraćajnica prema urbanističkim sadržajima i drugim elementima značajnim za funkcionisanje saobraćaja.

Kolski saobraćaj, pristupni kolski saobraćaj sa parkiranjem, parkinzi, pješački saobraćaj i pješačke zone čine saobraćaj Servisne zone.

Servisna zona – Polje formirana je uz Paralelni put Bar-Polje koji predstavlja glavni saobraćajni koridor ovog dijela grada i na njemu se bazira veza citavog naselja Polje kao i same Servisne zone sa gradskim jezgrom. Sa druge strane je ovičena željezničkom prugom uz koju je planirana saobraćajnica drugog reda, koja će zajedno sa pomenutim Paralelnim putem formirati nove granice i zaokružiti prostor servisne zone. U okviru tako formirane urbanističke podjele prostora vršene su intervencije u saobraćaju u vidu upravnih saobraćajnica trećeg reda, koje sa već gore pomenutim saobraćajnicama dijele prostor Servisne zone na karakteristične urbanističke blokove. Kolski saobraćaj je organizovan u skladu sa GUP-om, sa rješavanjem unutrašnjeg kolskog saobraćaja i parkinga.

Pješački saobraćaj prati kolski i slobodno se razvija unutar zone i blokova.

Paralelni put Bar-Polje, nova saobraćajnica uz prugu, sabirne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice formiraju kolski saobraćaj.

Širine saobraćajnica regulisane su prema GUP-u i vrsti saobraćajnica.

Parkinzi su organizovani uz pristupni kolski saobraćaj i na većim parking prostorima, kao i u okviru urbanističkih parcela.

Pješački saobraćaj je riješen kao prateći saobraćaj uz kolski, slobodni pješački saobraćaj, pješačka proširenja i pješačke zone.

Diferenciranost saobraćaja zasluhuje posebnu pažnju doslednog sprovođenja kroz faze realizacije plana.

Elementi situacionog plana i poprecni profili saobraćajnica uslovljeni su urbanističkim zahtjevima. Tako su geometrijski parametri odabrani u skladu sa funkcionalnim rangom saobraćajnice i realnim uslovima lokacije. Minimalni radijus horizontalne krivine odgovara vrijednosti koja obezbjeđuje prohodnost mjerodavnog vozila. Nivelaciono rješenje planiranih saobraćajnica prilagođeno je terenskim uslovima. Diferenciranost saobraćaja, zbog specifičnosti lokacije, zahtijeva dosledno sprovođenje kroz realizaciju plana.

Osovine saobraćajnica, presjeci osovina, tjemena, definisani su preko koordinata u apsolutnom koordinatnom sistemu.

Poprecni presjek je min 6,0 m sa trotoarom i rasvjetom.

Poprecni profili saobraćajnica predstavljaju sastavni dio Grafickih priloga.

6.8.1. KOLOVOZNA KONSTRUKCIJA

Na saobraćajnicama (manipulativni i parking prostori) u okviru zahvata urbanističkog plana predvidjeti kolovoznu konstrukciju koja će moći da primi lako i srednje tesko saobraćajno opterećenje.

6.8.2. PARKIRANJE I GARAZIRANJE

Parking na lokaciji je organizovan za putnička vozila stalnih i povremenih korisnika, gostiju i zaposlenih radnika.

Planirani parking prostori organizovani su sa paralelnom šemom parkiranja, pri čemu su dimenzije parking mjesta 2,50 x 5,0 m za putnička vozila, i parking prostore na otvorenom.

Obrada manjih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svaka dva parking mjesta treba obezbijediti zasad drvetu.

Potrebe za parkiranjem na nivou GUP-a su utvrđene za centralne gradske aktivnosti dok su za ostale oblike koriscenja prostora predložene normativne vrijednosti.

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli jednak je broju korisnih jedinica, u ovom slučaju stambenih ili poslovnih.

<u>NAMJENA</u>	<u>POTREBAN BROJ PARKING MJESTA</u>
Stanovanje	1,0 – 1,20 PM/1 stambnoj jedinici
Poslovanje	10,0 PM / 1.000 m ² površine objekata
Trgovina	20 - 40,0 PM / 1.000 m ² korisne površine

6.8.3. PJEŠACKI SAOBRAĆAJ

Pješacki saobraćaj na lokaciji je riješen kao prateći saobraćaj uz kolski i slobodni pješacki saobraćaj.

Položaj, dimenzije i prateća oprema pješackih staza, trotoara, treba da omoguće punu fizičku zaštitu pješaka od saobraćaja po kolovozu.

Ukupna površina saobraćajnica sa parking prostorom i pješackim površinama u zahvatu pojedinačnih urbanističkih parcela iznosi 35,0 % površina parcele.

6.8.4. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Prilaz do objekata predvidjeti na dijelu objekata čiji je prizemni dio u nivou ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

Savladavanje visine razlike između pješačke površine i prilaza do zgrade vrši se:

- rampama za pješake
- spoljnim stepenicama i podiznim platformama.

Kod prilaza osoba sa posebnim potrebama /invalidi, starije osobe, djeca i sl./, max. nagib rampe je 8,30 % odnosno 1 : 12 za nove objekte i za dužinu rampe do 9,00 m. Izuzetno se, kada se radi o adaptaciji postojećih objekata, može se dozvoliti i nagib 1 : 10.

Bocna zakošenja izvode se po potrebi, takode u nagibu do 8,30 % (1 : 12). Maksimalni nagib rampe, dužine do 12,0 m je 1 : 16 a kod rampi dužine do 15,0 m je 1 : 20. Za sve rampe duže od 9,0 m, mora se predvidjeti odmorišni podest, dužine 1,40 m. Najmanja čista širina rampi za jednosmjerni prolaz je 0,90 m. Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbijediti, rampu izvesti tako da se trotoar u punoj širini dovede na nivo kolovoza u zoni pješačkog prelaza.

Pješački prelazi se označavaju tako da se jasno razlikuju od podloge trotoara i kolovoza. Pješački prelazi, na mjestima gdje kolovoz prelazi veći broj osoba, posebno ako je veći broj djece (obdanište, škola i sl.), opremaju se svjetlosnom signalizacijom, a prelazi na kojima kolovoz prelazi veći broj slijepih lica i lica sa oštećenim vidom, opremaju se i posebnom zvučnom signalizacijom.

Prolaz kroz pješačko ostrvo u sredini kolovoza izvodi se u nivou kolovoza i u širini pješačkog prelaza, a min. 150,0 cm dužine u širini ostrva. Za pješačko ostrvo obezbijediti uočljivost kontrastom boja i drugom površinskom obradom.

Na stajalištima javnog prevoza predviđa se plato (peron) za pješake širine najmanje 200 cm, a na stajalištima u blizini školskih zgrada, plato za pješake širine najmanje 300 cm. Visina platoa (perona) odgovara visini prvog ulaznog stepenika vozila javnog prevoza ili poda vagona, a kada se koriste vozila sa visokim prvim stepenikom, visina platoa odgovara visini koja je do 18,0 cm niža od prvog stepenika vozila.

Najmanje 5,0 % od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3,70 m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30 m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40 m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00 m (2,30 + 1,40 + 2,30 m). Kod kosog parkiranja širina parking mjesta iznosi 3,60 m a kod paralelnog parkiranja širina je 3,20 m a dužina 6,00 m, treba obezbijediti prolaz invalidskih kolica između dva susjedna parkirana vozila.

6.9. PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

Parcelacija, Regulacija i Nivelacija predstavljaju značajan tehnički prilog za postupak operacionalizacije plana, pripreme i obezbjeđivanja urbanističko-tehničkih uslova.

U posebnom grafickom prilogu, za ovaj sadržaj dati su svi elementi koji prezentuju i zadovoljavaju potrebe plana, a to su :
gradjevinske linije, granica parcela, koordinate objekata, koordinate parcela, koordinate ulicnih osovina, visinske kote, itd.

6.9.1. PARCELACIJA

U granicama DUP-a izvršena je podjela na urbanističke blokove, a unutar blokova izvršena je parcelacija, na posebne urbanističke parcele.

Urbanističke parcele se određuju tako da objekti mogu da funkcionišu, dok se u fazi izgradnje objekta vrši privremeno zauzimanje potrebnog zemljišta.

Urbanističke Parcele je moguće podijeliti na veći broj zasebnih dijelova urbanističkih parcela, koje su nazvane gradjevinske parcele, na kojima je moguća gradnja zasebnih objekata.

Broj gradjevinskih parcela, se određuje prema broju planiranih objekata ili za grupu objekata a zavisno od potreba budućih investitora.

USLOVI ZA PARCELACIJU

U okviru zahvata urbanističkog plana definisane su urbanističke parcele, koje su graficki i geodetski definisane u grafickom prilogu *plan parcelacije* i *plan regulacije i nivelacije*.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dodje do neslaganja između zvaničnog katastra i ovog plana, u tom slučaju je mjerodavan zvanični državni katastar.

6.9.2 NIVELACIJA I REGULACIJA

Nivelaciono rješenje je vezano za utvrđene visinske kote izgrađenih i planiranih kolskih saobraćajnica i za pješački saobraćaj, prilagođeno planiranim objektima i uslovima terena.

Regulaciono rješenje je vezano na postojeći izgrađeni kolski saobraćaj i definisano je regulacionim i gradjevinским linijama.

USLOVI ZA NIVELACIJU I REGULACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije su :

- Regulaciona linija
- Gradjevinska linija
- Visinska regulacija

Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafickom prilogu *plan nivelacije i regulacije*.

Gradjevinska linija

Gradjevinska linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafickom prilogu *plan nivelacije i regulacije*.

Gradjevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na saobraćajnice a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smjestaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu gradjevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektantskoj razradi planiranih objekata, kako bi realizacija plana bila olakšana.

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su oznacenom maksimalnom spratnoscu na svim urbanistickim parcelama gde se jedan nivo racuna u prosjecnoj vrijednosti od priblizno 3,0 m za etaze iznad prizemlja, odnosno 4,0-6,0 m za etaze u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadrzaj.

Uobicajena spratnost proizvodno-skladishnih i servisnih objekata je visoko prizemlje sa cistom visinom od 4,0 do 6,0 m.

Urbanisticko-tehnickim uslovima za svaku namjenu odredjen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaza. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji.

6.10. USLOVI I SMJERNICE ZA SPROVODJNJE PLANA

6.10.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene, iste ili slične namjene tako da je cjelokupan prostor ima namjene, robno-transportni centar, koji obuhvata niz različitih funkcija i centralne funkcije.

Osnovna namjena površina na prostoru ovog plana su: privredne djelatnosti, robno-transportni centri od proizvodnje, prerade, skladistenja, trgovine, transporta i ostalih odgovarajućih pratećih sadržaja.

Planirane namjene su pretezne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Zainteresovani subjekti mogu vrsiti dalja usmjerenja u pogledu namjena, ako ona ne odstupaju od osnovnih uslova datih ovim Planom.

CENTRALNE FUNKCIJE :

Povrsine za centralne djelatnosti služe pretežno smještaju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture.

Dopušteni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu zdravlje i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno, mogu se dopustiti i stambeni objekti i stanovi, trgovački centri i benzinske pumpe.

Zelenilo će se razvijati u skladu sa raspoloživim prostornim mogućnostima sa akcentom na uličnim koridorima. Sadržaji centara će se prostorno i oblikovno ukomponovati sa zelenilom koje treba da preuzme ulogu kako funkcionalnog, tako i estetskog elementa u prostoru.

ROBNO-TRANSPORTNI CENTAR :

Robno-Transportni centar obuhvata niz funkcija opsluzivanja transportnih tokova namijenjenih proizvodnoj, trgovačkoj, i siroj gravitacionoj zoni a koji nisu direktno vezani za pomorski transport i luke sisteme na obali.

U sistemu Robno-Transportni centar Bar, realizovace se sve funkcije koje su uobicajene za jedan ovakav sistem, a odnose se na opslugu robnih, transportnih i informacionih tokova, ali i prateće djelatnosti.

Sve funkcije Robno Transportnog Centra se mogu svrstati u pet grupa:

- osnovne funkcije u transportu, pretovaru i skladistenju robe;
- dopunske ili prateće funkcije za robu, transportna sredstva, pretovarnu mehanizaciju, tovarne jedinice, personal;
- pomocne funkcije (carinjenje, osiguranje, inspeksijske usluge i dr.);
- upravno-informacione funkcije (razvoj, izdavanje i zakup podsistema RTC-a berzansko poslovanje, informacioni biro i dr.);
- tehnicko-bezbjedonosne funkcije (održavanje objekata, infrastrukture i sl).

Uz postovanje svih tehnoloskih, saobraćajnih, ekoloskih i protiv-pozarnih uslova dozvoljeni Indeks zauzetosti pojedinačnih parcela je do 50,0 %, racunajući samo objekte visokogradnje. Indeks izgradjenosti kod radnih zona je do 2,00. Uobicajena spratnost Proizvodnih i Servisnih Objekata je Visoko Prizemlje sa cistom visinom od 4,0 do 6,0 m. U radnim zonama, zavisno od tehnologije, gradice se i spratni objekti, spratnosti do P+3, prema datim kriterijumima.

OBJEKTI U RADNIM ZONAMA :

Radni prostori podlijezu i ekoloskoj provjeri a u skladu sa Pravilnikom o procjeni uticaja objekata odnosno radova na zivotnu sredinu.

Neizgradjeni prostori u radnim zonama privodice se namjeni prema tehnicko-tehnoloskim parametrima usaglasavanjem uslova lokacije i zahtjeva djelatnosti.

Minimalna površina urbanisticke parcele u radnim zonama je 1.000,0 m²

Maksimalna površina parcele radnog prostora u radnim zonama se ne uslovljava. Sve parcele sa radnim zonama ce se definisati i razradjivati daljom razradom ovog urbanistickog plana, izradom tehnicke dokumentacije.

U okviru drugih namjena mogu se locirati novi radni prostori pod uslovom da ne budu veci od 1,0 ha, da se oslanjaju prvenstveno na drumski saobraćaj, da ne zahtijevaju velike kolicine vode i elektricne energije i da nemaju negativan ekoloski uticaj na osnovne gradske funkcije u kojoj se nalaze.

JAVNE POVRŠINE :

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori (uslovi, sirine, nagibi i dr) utvrđuju se zavisno od znacaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rjesenjima. Znacajne raskrsnice karakteristicni prostori na saobraćajnicama koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razradjuju se kroz elementre urbanistickog projekta ili projekta uredjenja saobraćajnica i terena.

Benzinske pumpe se mogu planirati u koridorima saobraćajnica u kojima se ne mijenja regulacija ili na prostorima preduzeca u cilju obavljanja djelatnosti, uz postovanje saobraćajnih i propisa koji regulisu bezbjednost njihovog koriscenja i sprecavanje ugrozavanja zivotne sredine.

Javni parkinzi se obrazuju ili u profile saobraćajnica ili na posebnim površinama koje zahtijevaju specificno uredjivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionisu se prvenstveno za korisnike javnih sadrzaja, prema normativima za odredjene vrste objekata.

Parkiranje i garaziranje putnickih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjedjuje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadrzajima na parceli.

Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima prema standardima propisanim za odredjeni vid infrastrukture i uz mjere zastite koje iziskuje svaki od njih.

Na prostoru obuhvacenim zastitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte i vrsiti radove, osim svrhe zbog koje je odredjen zastitni pojas.

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE :

Realizacija komunalnih objekata i površina (željeznička stanica, nadvoznjak, kanal rena, trafostanica i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća uz predhodnu izradu analiza uticaja i postovanje svih mjera zaštite. Uslovi za postavljanje posuda /kontejnera/ za odlaganje komunalnog otpada, realizuje se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa urbanističkom razradom.

6.10.2. USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Za privredno naslijeđe, glavna pitanja su kako ozivjeti napustene privredne objekte i da li je moguće učiniti ih profitabilnijim ukoliko se nadju u procesu reaktiviranja. Privredno naslijeđe ne treba izolovati već ga treba revitalizovati. Konceptualno opredeljenje je ka rekonstrukciji svih faza naslijeđenog graditeljskog tkiva, a koje se prezentuje karakteristiknim objektima, prema sledecim arhitektonskim parametrima: horizontalni gabarit, volumen, oblik, forma, krovovi:

- *zaštita objekata u sklopu nove savremene namjene* – podrazumjeva ocuvanje osnovnog volumena, oblika i forme kao i materijalizacije objekta uz moguću relokaciju.
- *rekonstrukcija objekata u sklopu nove savremene namjene* – podrazumjeva rekonstrukciju osnovnog volumena, oblika i forme do stepena prepoznatljivosti izvornog rjesenja u okviru novog arhitektonskog rjesenja.
- *rusenje objekata* – podrazumjeva uklanjanje objekata koji ne posjeduju odgovarajuće karakteristike i koje nije moguće uklopiti u savremenu namjenu.

U procesu realizacije plana, za radove na sanaciji i rekonstrukciji objekata koji se cuvaju i stite potrebno je pribavljanje odgovarajucih uslova i saglasnosti od strane nadležnih organizacija i službe zaštite.

6.10.3. FAZNOST REALIZACIJE PLANA

Koncept DUP-a **Servisna Zona Polje** je planiran tako da sam plan može funkcionisati fazno, odnosno u dvije faze, do konacne realizacije.

FAZA 1 :

Prva faza funkcionisanja DUP-a **Servisna Zona Polje** je od dana usvajanja Plana do izrade novog priključka paralelnog puta na jadransku magistralnu saobraćajnicu Bar-Ulcinj i izgradnje ulice paralelno željeznickim kolosjecima.

U I-fazi je moguće izvršiti parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa planom, prici realizaciji izgradnje objekata i uređenja urbanističkih parcela u skladu sa planom

FAZA 2 - PLAN :

Konacna faza funkcionisanja, odnosno realizacija DUP-a **Servisna Zona Polje** je predviđena od dana izrade novog priključka paralelnog puta na magistralnu saobraćajnicu Bar-Ulcinj i izgradnje ulice paralelno željeznickim kolosjecima.

Nakon toga moguće je izvršiti kompletnu parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa planom, prici realizaciji izgradnje objekata i uređenja svih urbanističkih parcela u skladu sa planom, kao i omogućiti funkcionisanje plana u punom kapacitetu.

6.11. PEJZAZNA ARHITEKTURA

6.11.1. POSTOJEĆE STANJE

Lokacija DUP-a * SZ POLJE *, površine cca 146.876,41 m², / 14 Ha 68 a 76,41 m²/ nalazi se u Baru (naselje Polje) između lokalne saobraćajnice Bar-Polje /paralelni put/ i željezničke pruge, u neposrednoj blizini željezničke stanice. Ovo područje, sa visinskom kotom cca-9,50-12,50 m, predstavlja, u većem dijelu, gradska i prigradska domaćinstva, sa potokom Rena koji protice sjevernim obodom naselja.

Sire Područje je karakteristično po gajenju i velikim zasadima više vrsta južnog voća (mandarina, narandža, limun i nar) zasadima kultivisanih maslina i pojedinačnim primjercima cempresa i drugih drveća i svojim arhitektonskim rješenjem ne predstavlja neku posebnu vrijednost.

Na samom prostoru urbanističkog plana ne postoji uređeno zelenilo.

Postojeći zeleni fond je maksimalno poštovan, zavisno od prostornih mogućnosti i kvaliteta zelenila.

6.11.2. SISTEM ZELENILA PO GUP-U BARA

CILJEVI

Planiranje novih ili regeneracija već postojećih zelenih površina u načelu trebalo bi da zadovolji nekoliko osnovnih ciljeva: zaštita biodiverziteta i prirodnih vrijednosti kao bitnog elementa prirodne posebnosti i kvaliteta prirodne sredine; približavanje evropskim standardima i kriterijumima u pogledu nivoa ozelenjavanja prostora; povećanje atraktivnosti obalnog područja i naselja, sa posebnim akcentom na očuvanje i unaprijeđenje područja koja predstavljaju pejzažne i ambijentalne cjeline; preduzimanje odgovarajućih biotehničkih mjera za sanaciju i unaprijeđenje degradiranih dijelova prostora; postizanje ravnoteže između izgrađenih i zelenih površina u naseljima, u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova, lakšeg oticanja atmosferskih voda smanjenja efekata zagađenja i drugih ekoloških razloga; i poštovanje estetskih kriterijuma i pravila, u smislu harmonije odnosa boja i oblika koji će rezultirati privlačnom i prijatnom prostorom. Na osnovu opštih ciljeva, koji obuhvataju zaštitu i unapredjenje cjelokupnog sistema zelenih površina, kao značajnog prirodnog potencijala Bara, definisan je veći broj posebnih ciljeva, od kojih su najvažniji: očuvanje i unapredjenje postojećih površina pod zelenilom; poboljšanje kontinualne teritorijalne povezanosti svih prostora pod zelenilom, formiranje zelenih koridora; zaštita vrednijih stabala, maslinjaka, lokaliteta pod šumom i prirodnih i kulturno-istorijskih elemenata visokokvalitetnih estetskih obeležja; podizanje novih zelenih površina; očuvanje i unapredjenje svih prirodnih prostora, sa ciljem da se poboljša njihov doprinos kvalitetu života u urbanoj sredini i ambijentalnim vrijednostima; primjena mjera ozelenjavanja i podizanja pojasa zelenila u funkciji zaštite, radi umanjenja potencijalnih negativnih uticaja na životnu sredinu, kao i unaprijeđenja ukupne slike predjela; izrada katastra zelenih površina. Posebni zadaci i ciljevi u velikoj mjeri zavise od postojećih ekoloških uslova, stanja vegetacije i stepena održavanja.

VRSTE ZELENILA

Planom se insistira na stvaranju sistema prirodnih, pejzažnih i zaštitnih slobodnih zelenih površina koji će odgovoriti različitim namjenama uz odgovarajuće uslove korišćenja.

UREDJENO NASELJSKO/GRADSKO ZELENILLO

Zelene površine namijenjene javnom koriscenju (Javno gradsko zelenilo): parkovi, ulično zelenilo; trgovi i skverovi; i zelenilo oko administrativnih i javnih objekata.

Zelene površine ograničenog koriscenja: blokovsko zelenilo; zelene površine skola i dječijih ustanova; zelenilo sportsko-rekreativnih površina; zelenilo zdravstvenih ustanova

Zelene površine u sklopu ostalih namjena: zelene površine u okviru turističkih kompleksa; Zelene površine radnih poslovnih kompleksa; i zelenilo u okviru porodičnog stanovanja.

Zelene površine specijalne namjene: groblja, arboretum, rasadnici.

ZAŠTITNO ZELENILLO

Izvorista i ugrožena područja: zaštitna zona izvorišta, zelenilo za održavanje stabilnosti tla; zaštita potencijalno ugroženih područja; zaštitno zelenilo oko izvora zagađenja; i sanacija degradiranih prostora (erodiranih površina, klizišta, odlagališta otpada, i sl.). Zastita prirodnih vrijednosti: zaštićena prirodna dobra i zone zaštite; maslinjaci; zelenilo u zaštitnoj zoni kulturno-istorijskih spomenika; šetalište uz obalu; i zelenilo u okviru turističkih kompleksa morskog dobra; prirodna i kulturna dobra predložena za zaštitu.

Zone prirodnog pejzaza: poljoprivredno zemljište na terasama; šumski kompleksi; pejzažne cjeline makije i garića.

DISPOZICIJA

Zelene površine namijenjene javnom korišćenju formiraju se u sklopu javnih površina na kojima se uglavnom zadovoljavaju opšti interesi, odnosno razvijaju specifični sadržaji od značaja za grad, pa i šire, za regiju. Zbog svog značaja ovi prostori čine dio identiteta prostora u kojem se nalaze, i po pravilu se uređuju da zadovolje visoke estetske vrijednosti. Zelenilo je značajan elemenat u oblikovanju gradskih cjelina, naglašavanju pravaca i značajnih lokacija u gradu. Pored toga, zelene površine namijenjene javnom korišćenju su od opšteg značaja za stanovništvo i bitno je obezbijediti njihovu dostupnost svakom pojedincu u zadovoljenju prirodnih i socijalnih potreba.

Gradsko zelenilo, posebno parkovi, trgovi i skverovi su površine javne namjene koje su od posebne vrijednosti za grad, kao satavni element ambijenta grada, posebno ako sadrže prostorne, sadržajne i oblikovane repere koji daju poseban karakter prostoru i na taj način definišu urbani pejzaž grada. Parkovi od svih zelenih površina imaju najveći efekat u poboljšanju mikroklimе u naselju, a u preizgrađenom gradskom tkivu su najprirodnija mjesta za odmor i druženje.

Ulično zelenilo formira se uz saobraćajnice radi razdvajanja pješačkih tokova i obodnih objekata od kolskog saobraćaja u cilju stvaranja povoljnijih sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova urbanog prostora. Ovo zelenilo ima prvenstveno zaštitni karakter, ali je njegov poseban značaj i u povezivanju svih kategorija zelenila u jedinstven sistem.

Zelenilo oko javnih objekata (objekti administrativnog karaktera, uprave kulturni centri, objekti, banke itd.), održava se uglavnom parcijalno i samoinicijativno, pa je i održavanje veoma različito ali je poželjno da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina.

Zelene površine ograničenog korišćenja su takođe dio javnih površina ali su prvenstveno namijenjene određenoj kategoriji ili određenom broju korisnika.

Sport i rekreacija, uz stanovanje i rad spadaju u osnovne egzistencijalne funkcije življenja u naselju. Sa povećanjem standarda življenja i dužine slobodnog vremena, sport i rekreacija zauzimaju sve značajnije mjesto u funkcionisanju naselja i moraju se planirati za sve kategorije stanovništva.

Zelene površine u sklopu *ostalih* namjena obuhvataju prostore koji nijesu javni već pripadaju drugim nivoima korišćenja i upravljanja.

Zelenilo zaštitnih pojaseva ima poseban značaj u skladu je sa potrebama namjene koja se štiti i razlikuju se po obliku, širini i dužini pojaseva kao i hortikulturnom uređenju. Pored svoje osnovne namjene, djelovi zaštitnih pojaseva mogu se pretvarati u izletišta ili park-šume i imaju veoma veliki značaj sa aspekta zaštite životne sredine.

Zelene površine u sklopu radnih zona i drugih poslovnih kompleksa imaju funkciju zaštite od zagađenja, zaštite od buke, izolovanja ili maskiranja pojedinih objekata, stvaranja protivpožarnih prepreka i sl. Pored toga, ovi prostori mogu da se planiraju tako da posluže za odmor i rekreaciju radnika ili kao izložbeni reklamni prostor.

Zone prirodnog pejzaža spadaju u posebnu kategoriju zelenila koje se planski ne tretiraju na nivou urbanističkog planiranja, ali predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji se ne bi smio uništavati. Ovo zelenilo ima važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao održavanje mikroklimatskih uslova.

Zone pod zaštitom obuhvataju prostore zastićenih prirodnih i kulturnih dobara, kao i prostore sa posebnim osobenostima i ograničenjima koji su u postupku zaštite. Ovi prostori imaju jasno definisane režime korišćenja i posebne mjere uređenja koji proizilaze iz dokumenta višeg nivoa obaveznosti u odnosu na generalni plan. Za prostore koji su predloženi za zaštitu, formalnom stavljanju pod zaštitu prethodi procedura evaluacije i utvrđivanja odgovarajuće kategorije i režima zaštite, u kojima su sadržane smjernice za upravljanje tim područjima, sto su takođe obaveze koje se moraju ispoštovati u urbanističkom planu.

6.11.3. MJERE ZAŠTITE I UNAPRIJEDJENJA ZELENIH POVRŠINA

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje zelenih površina rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina preko linijskog zelenila.

Sve postojeće javne zelene površine (parkovi, skverovi, trгови i dr.), zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi dijelovi ambijenta. U novijim djelovima grada, kao i u sekundarnim centrima, planiraju se javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena, u skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom. Ove prostore je potrebno urediti na način da postanu istinski estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze. Generalno pravilo uređenja parkova je da se unutar njih formiraju dvije cjeline, mirni/pejzažni dio parka i sportsko-rekreativni dio sa prostorom za igru djece. Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (vodena ogledala, klupe, svjetlosni elementi, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece. Vegetacijsku osnovu u prvom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikro-klime šireg područja. Najmanje 70 % površine parka treba da bude pod zelenilom.

Okosnicu zelenih površina planskog područja čini zaštitno linearno zelenilo pored željezničke pruge, zaštitno linearno zelenilo pored paralelnog puta Bar-Polje s obzirom na svoju funkcionalnu estetsku i ambijentalnu vrijednost hortikulturnog uređenja, kao i zaštitno zelenilo pored kanala Rena.

Zahvaljujući planiranim hortikulturnim rješenjima, u ovom dijelu grada zadovoljava se osnovni princip kontinuiteta zelenih površina iz susjednih gradskih zona /Topolica-I/ što predstavlja značajnu osnovu za njeno upotpunjavanje i proširivanje. Predviđa se uređenje ovog kompleksa u skladu sa oblikovnom formom i postojećom funkcijom objekata. Potrebno je sprovesti uređenje biljnog materijala sa autohtonim biljnim vrstama. Na ovaj kompleks nadovezuje se zelena površina susjednog DUP-a *Polje-Zaljevo* sa zelenilom postojećeg bloka osnovne škole na granici plana.

Ovaj prostor se linearnim zelenilom u vidu drvoreda, povezuje sa gradskim jezgrom susjednih zona, koja predstavlja okosnicu planiranog sistema zelenila. Da bi se pojačala funkcija čitavog ovog prostora i omogućila veća pristupačnost i preglednost, planira se uređenje drvoreda kompletnom saobraćajnicom 3-3 paralelnog puta Bar-Polje koja ide pravcem sjever-jug zahvata plana.

Sa druge strane ovog kompleksa, pored kanala Rena, planira se dodatno oplemenjivanje prostora zelenilom kao i šetalištem. U izboru vegetacionog materijala poštuje se primjer dobre prakse, za zeleni pojas prema rijeci pod palmama, a od saobraćajnice pored rijeke zasadi vrsta sa terapijskim i zdravstvenim efektom značajnim za sportske i rekreativne aktivnosti.

Ulično zelenilo formira se uz saobraćajnice čiji profili dozvoljavaju linearno formiranje zelenila, sa primarnim ciljem zaštite od zagađenja, ali i povezivanja zelenila svih kategorija u sistem. Kod primarnih saobraćajnica obavezni su dvostrani drvoredi, a gdje je to moguće oni bi trebali biti drvoredi sa pratećim zelenilom (travnjaci, nisko rastinje). Sekundarne saobraćajnice, gdje postoje za to mogućnosti sadržaće obostrane drvorede. Hortikulturno opremanje i uređivanje treba predvidjeti onim vrstama koje posjeduju listove velikih površina, ne generišu tvrde i teške plodove i ne luče veliku količinu medne rose. Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u ulicnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove).

Uređenje površina oko javnih objekata trebalo bi biti dekorativno, na visokom estetskom nivou sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alothonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i svjetlosna infrastruktura. Prostor unutar poslovnih blokova potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvidjeti: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru djece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere.

U izboru biljnih vrsta treba voditi računa da ne generišu mesnate i otrovne plodove, da nemaju bodlje i da odgovaraju uslovima sredine. Zelene površine u sklopu radnih zona i drugih poslovnih kompleksa treba da cine minimum-15,0 % ukupne površine kompleksa. Širina zaštitnog pojasa kao i izbor zelenila zavisi od karaktera proizvodnje, vrste i koncentracije štetnih materija, nivoa buke, protivpožarnih zahtjeva i drugih faktora koji se utvrđuju procjenom uticaja na životnu sredinu. U okviru protivpožarnih zahtjeva i drugih faktora koji se utvrđuju procjenom uticaja na životnu sredinu. U okviru zelenih površina mogu se planirati tereni za rekreaciju i prateći objekti u kompleksu koji svojom namjenom ne zagađuju okolinu, a takodje bi trebalo da posluži u isticanju ili pak maskiranju pojedinih proizvodnih objekata.

6.11.4. PLANIRANO STANJE

Pejzaž DUP-a *SZ POLJE*, je karakteristican i prepoznatljiv i zato se intervencije u prostoru moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja i što većeg ocuvanja postojećeg prostora.

Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, u ovom slučaju privredne, poslovne i uslužne djelatnosti.

Pri izradi plana ozelenjavanja, vodilo se racuna da se na veoma malom prostoru zelenih površina stvori veoma prijatan i ugodan ambijent.

Pozeljna je zastupljenost sledećih kategorija: zaštitno zelenilo, linearno zelenilo – drvoređi, zelenilo uz industrijske objekte i kombinovano parterno zelenilo.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po sledećim kategorijama zelenila i to :

- Postojeće Zelene površine
- Zelene površine oko objekta i
- Zaštitno zelenilo

POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Prostor zahvacen planom nema značajne zelene površine osim manjeg drvoređi duž Paralelnog puta. Ostalo zelenilo cine pojedinaćna stabla i zasadi na privatnim parcelama, bilo da su one namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji, stanovanju ili nekim drugim aktivnostima.

Planom su dati principi i smjernice ozelenjavanja slobodnih površina, određjeni su pravci i mjesta drvoređi, koncepcijski su rješene grupacije visokog i niskog rastinja sa akcentom na formiranje kompozicija budućeg zelenila.

Izbor biljnih vrsta urađjen je na temelju ekoloških uslova sredine.

Zastupljene kategorije zelenila su visoki, srednji i niski ćetinari i liscari, palme, zimzeleno i listopadno šiblje i sukulente.

Pri izradi plana pejzazne arhitekture vodilo se racuna o kompoziciji stvaranju siluete i prijatnog ambijenta.

Raznovrsni sadni materijal, sa različitim periodima cvjetanja, treba da formira dopadljivu sliku zelenila. Slobodne površine ozeleniti autohtonim sadnicama visokog i niskog rastinja prema projektima ozelenjavanja, uz poštovanje principa i zahtjeva datih detaljnim planom.

Plan pejzazne arhitekture je u saglasnosti sa mjerama za zaštitu i ocuvanje životne sredine.

ZELENE POVRŠINE OKO OBJEKATA

Površina predviđena za ovu kategoriju zelenila, zauzima značajno mjesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život i poslovanje, i planirana je neposredno pored objekata.

Planom je predviđeno uređene pjesackih staza sa zelenilom i ostalim pratećim urbanim mobilijarom u površini od min-15,0 % urbanističke parcele.

Parking prostori su predviđeni od raster-elemenata u koje je planirano zatravljanje smjesom sjemene trave otporne na susu i gazenje.

Na svaka dva parking mjesta planirano je zasadjivanje drvetu.

U cilju povećavanja zelenih površina objekta planirano je tkz. vertikalno ozelenjavanje (sadnja raznih oblika i vrsta puzavih biljaka koje stvaraju razgranatu vegetacionu površinu i koje pritom djeluju svojim mikro-klimatskim i sanitarno-higijenskim pokazateljima).

ZASTITNO ZELENILLO

U formiranju planske strukture veliki značaj treba da ima zastitno zelenilo koje se može locirati duž saobraćajnica, puteva i prolaza u industrijskoj zoni.

Funkciju zastitnog zelenila prema gradu treba da preuzme prostor između pristupne saobraćajnice i železnickih kolosjeka.

Taj prostor treba da bude masiv od visokog mediteranskog rastiņa.

Zaštitno zelenilo se formira kao višefunkcionalan biljni kompleks u granicama plana ili gradjevinske zone, sa funkcijom zaštite od negativnih klimatskih uticaja, precišćavanja i dotoka svježeg vazduha, poboljšanje organizacije rekreacije stanovnika i formiranja umjetnickog lika naselja.

Vegetacija pored saobraćajnica ima veliki uticaj na opštu sliku urbanog pejzaža. Ujedno je to veza koja bitno utice na poboljšanje sanitarno higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti.

Kod formiranja drvoreda pored izbora biljnih vrsta značajnu ulogu ima i kompozicija drvoreda. To se postiže na razne načine: promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva razlicitog habitusa.

Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije, te treba koristiti uglavnom autohtone vrste.

LINEARNO ZELENILLO

Linearno zelenilo /drvoredi/ treba razviti duž saobraćajnica koje imaju dovoljan profil da mogu da prime ovu vrstu zelenila. To su interna ulica naselja /paralelni put/ i ulica pored željeznice pruge koje će biti istovremeno i paravan zastitnog zelenila prema željeznickoj stanici i gradu.

Svaki administrativni, proizvodni i skladišni objekat u granicama Plana a naročito objekti na većim parcelama treba da razviju zelenilo u granicama raspoloživog zemljišta i u skladu sa osnovnom namjenom zemljišta.

VRSTE RASTINJA

Zelenilo u okviru plana, potrebno je planirati tako da budu zastupljene sve kategorije zelenila. Tom prilikom neophodno je dati odgovarajući sastav vrste dendoflore kao osnov u zasnivanju budućih zelenih struktura. Pri izboru vegetacije treba imati u vidu karakter i prirodu predjela koji se ne smije narušiti.

Uzimajući u obzir pedoloski sastav tla i posebne klimatske odlike – modificovane mediteranske klime – mogu se sugerisati određene vrste koje imaju specifičnost ovog podneblja :

Cupressus sempervirens, *Cedrus atlantica*, *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Pinus maritime*, *Albizzia julibrissin*, *Celtis australis*, *Ceratonia siliqua*, *Eukaliptus globulus*, *Lagerstroemia indica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*, *Olea europea* (sorta *fradivento*), *Quercus ilex*, *Quercus ceris*, *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Trachycarpus excelsa*, *Washingtonia filifera*, *Arbutus unedo*, *Nerium oleander*, *Myrtis communis*, *Pittosporum tobira*, *Pyracantha coccinea*, *Viburnum tinus*, *Budlei davidi*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Spartum junceum*, *Tamarix hispida*, *Citrus aurantium*, *Ruzmarinus officinalis*, *Santolina sempervirens*, *Lavandula sp.*, *Agava Americana*, *Yucca filamentosa*.

U kategoriji zastitnog zelenila poželjno bi bile sledece vrste :

Pinus halepensis ili *Pinus maritime*, *Celtis australis*, *Quercus ceris*, *Arbutus unedo*, *Nerium oleander*, *Myris communis*, *Punica granatum*, *Spartum junceum*, *Laurus nobilis*.

U kategoriji linearnog zelenila – drvoredi :

Albizzia julibrissin, *Celtis australis*, *Ceratonia siliqua*, *Olea europea* (*fragivento*), *Eukaliptus globulus*, *Quercus ceris*, *Quercus ilex*, *Pittosporum tobira*.

Zelenilo uz industrijske objekte :

Pinus halepensis, *Cupressus sempervirens*, *Celtis australis*, *Cercis siliquastrum*, *Laurus nobilis*, *Pittosporum tobira*, *Viburnum tinus*, *Nerium oleander*, *Pyracantha coccinea*, *Tamarix tispida*, *Citrus aurantium*, *Ruzmarinus officinalis*.

Kombinovano parterno zelenilo :

Ruzmarinus officinalis, *Santolina sempervirens*, *Lavandula sp.*, *Agava Americana*, *Yucca filamentosa*, *Pittosporum tobira*, *Nerium oleander*, *Magnolia grandiflora*, *abizzia julibrissin*, *Lagerstroemia indica*, *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Trachycarpus exscelsa*, *Washingtonia filifera*.

6.11.5. OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA

Ovdje nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor vegetacijskog potencijala koji će se konačno definisati prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – glavnim i izvođačkim projektima.

UKRASNO DRVEĆE

<i>Abies cephalonica</i>	Grčka jela
<i>Abies pinsapo</i>	Španska jela
<i>Cupressus sempervirens</i>	Primorski čempres
<i>Cupressus arizonica</i>	Arizonski čempres
<i>Cedrus atlantica</i>	Atlantski kedar
<i>Eucaliptus cinereo</i>	Eukaliptus
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginko
<i>Laurus nobilis</i>	Lovonka
<i>Magnolia purpurea</i>	Purpurna magnolija
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolija
<i>Quercus ilex</i>	Cesmina
<i>Pinus pinea</i>	Bor pinjol
<i>Pinus maritima</i>	Primorski bor
<i>Prunus pissardi</i>	Ukrasna šljiva

UKRASNO BILJE

<i>Camellia japonica</i>	Kamelija
<i>Juniperus sp.</i>	Juniperus
<i>Lagerstroemia indica</i>	Indijski Jorgovan
<i>Nerium oleander</i>	Oleander
<i>Pittosporum tobira</i>	Pitospor
<i>Pyracantha coccinea</i>	Ognjeni trn
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lovor višnja
<i>Tamarix sp.</i>	Tamaris
<i>Taxus baccata</i>	Tisa
<i>Viburnum tinus</i>	Lemprika

LJEKOVITO BILJE

<i>Achillea millefolium</i>	Hajdučka trava
<i>Hypericum pertbratum</i>	Kantarion
<i>Lavanda officinalis</i>	Lavanda
<i>Mentha piperita</i>	Nana
<i>Origanum vulgare</i>	Vranilova trava
<i>Salvia officinalis</i>	Kadulja
<i>Satureia montana</i>	Vrijesak
<i>Valeriana officinalis</i>	Valerijana

6.12. URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

6.12.1. LOKACIJA

Lokacija obuhvacena DUP-om *Servisna zona-Polje* je ukupne površine cca-146.876,41 m², sa planiranom izgradnjom poslovnih objekata, tako da se formira Robno-transportni centar Servisna Zona Polje.

Programski su obradjeni urbanisticko-tehnicki uslovi planiranih namjena objekata sa pratecim sadrzajima, riješen je kolski saobraćaj i parking prostor, kao i pješacki saobraćaj i uredjene manje pjesacke i zelene površine.

6.12.2. PROSTORNE MOGUĆNOSTI LOKACIJE

Predmetna lokacija u svemu zadovoljava lokacijske uslove u skladu sa tehničkim propisima o projektovanju i izgradnji ovakve vrste objekata.

Lokacija se nalazi u Servisnoj zoni duž železničke pruge u naselju Polju.

Teren lokacije pada od pravca sjevera prema jugu, tako da najviša kota terena u zahvatu plana iznosi 12,50 mnm, a najniža 9,50 mnm.

Mjesto dozvoljene gradnje, budućih objekata smješteno u skladu sa prostornim mogućnostima lokacije, nivelacijom i regulacijom postojećeg terena, sa izradom pristupnih i internih saobraćajnica i maksimalnim ocuvanjem postojećeg stanja.

6.12.3. SADRŽAJ

Programska obrada zahvata DUP-a *Servisna Zona Polje*, vršena je prema normativima GUP-a i urbanističkim normativima.

Programski su obradjeni urbanisticko-tehnicki uslovi planiranih objekata.

Planirana je izgradnja poslovno skladisnih objekata sa pratecim sadrzajima, sa prosirenjem djelatnosti i obogacivanjem ukupne ponude ovog dijela grada.

Programska obrada Servisne zone, vršena je prema programskim postavkama GUP-a i prema urbanističkim normativima, sa prethodnim provjerama i analizama.

Programski su obradjeni urbanisticko-tehnicki uslovi po zonama sa prikazom postojećih i planiranih objekata.

Izgrađena površina postojećeg prostora i planirana površina prostora, treba da zadovolji potrebe prostora za širokim spektrom servisnih sadržaja, čime prestaje potreba za privremenim objektima na području zahvata Servisne zone, čije se uklanjanje može riješiti u narednom periodu, nakon usvajanja plana, supstitucijom, odnosno izgradnjom trajnih objekata u skladu sa planom.

6.12.4. SMJERNICE URBANISTICKO-TEHNICKIH USLOVA OBJEKATA

Projektovanjem i izgradnjom novih objekata, i objekata planiranih za dogradnju i nadogradnju, posebnu pažnju posvetiti mikroklimatskim uslovima, intenzitetu vjetra, temperaturi, padavinama i organizaciji.

Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja, uz primjenu kvalitetnih materijala za obradu površina (mermer, kamen, betonski prefabrikati i slično)

Radi utvrđivanja položaja objekata, u vertikalnom i horizontalnom pravcu, planom su utvrđene regulacione i građevinske linije, utvrđene su kote ukrasnih tacaka postojećih i planiranih saobraćajnica.

Kroz tekstualne i grafičke priloge, definisani su svi elementi potrebni za formiranje urbanisticko-tehnickih uslova za sve moguće objekte u granicama lokacije (prilozi parcelacija, regulacija, nivelacija, namjene površina, spratnost, saobraćaj, karte tehničke infrastrukture i tabelarni pregledi).

Detaljni urbanistički plan *Servisna Zona Polje* sadrži osnovne smjernice za utvrđivanje urbanisticko-tehnickih uslova za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih objekata i to sledeće :

- geodetsko-katastarske podloge
- namjenu i max. spratnost objekata
- maksimalno dozvoljene kapacitete objekata
- Indeks zauzetosti i Indeksu izgrađenosti lokacije
- građevinsku i regulacionu liniju i nivelacione kote objekata
- vrstu materijala za konstrukciju, fasade, krovni pokrivač
- uslove za uređenje urbanisticke parcele, odnosno lokacije objekta
- orijentaciju objekta
- meteorološke podatke (ruzu vjetrova, osuncavanje, visinu atmosferskih padavina, temperaturne ekstreme i sl.)
- podatke o nosivosti tla i nivou podzemnih voda i parametre za aseizmicko projektovanje, kao i druge uslove za zaštitu od zemljotresa
- površine za parkiranje, odnosno garaziranje vozila
- mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put
- komunalnu infrastrukturu i kablovski distributivni sistem
- uslove za zaštitu životne sredine i pejzazno oblikovanje lokacije
- elemente kulturne baštine

6.12.5. SMJERNICE URBANISTICKO-TEHNICKIH USLOVA ULICA

Detaljni Urbanistički Plan *Servisna zona-Polje* također sadrži :

Osnovne smjernice za utvrđivanje urbanisticko-tehnickih uslova za izgradnju javnih puteva koji obuhvataju i urbanisticko-tehničke uslove za izgradnju priključaka na druge puteve, kao i uslove gradjenja pratećih objekata (parkingista, benzinske stanice i slično) i uslove zaštite životne sredine, kulturne baštine i ambijentalnih vrijednosti.

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN

SERVISNA ZONA POLJE BAR

FAZA

PLAN

DEMOGRAFSKO- EKONOMSKA ANALIZA

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl. ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

BASKETING doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 074-09/09

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE BAR

DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA

DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA PLANA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

NACIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE PLANA

DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA PLANA

Lokacija obuhvacena Detaljnim Urbanističkim Planom *Servisna zona-Polje* je ukupne površine cca-146.876,41 m², sa planiranom izgradnjom poslovnih objekata tako da se formira Robno-transportni centar *Servisna zona-Polje*.

Granice lokacije su definisane i omeđene, sa zapada željezničkom prugom, sa sjevera kanalom Rena, sa istoka paralelnim putem *Bar-Polje*, a sa juga pristupnim putem definisanim GUP-om Bara.

Ovakvim granicama formirana je geometrijska površina nepravilnog pravougaonog oblika, koja se prostire po dužini, pravcem sjever-jug oko 1.300,0 metara, a po širini pravcem istok-zapad od 100,0 do 220,0 metara. Najvisa kota terena iznosi 12,50 mnm, a najniža 9,50 mnm.

Servisna zona-Polje je područje Bara, sa prigradskim karakterom i pored neposredne blizine centralnih funkcija ona je i programirana kao funkcionalno zasebna cjelina, ali u bliskoj korelaciji sa kompletnim prostorom opštine.

Okosnica razvoja ove zone je njeno privodjenje namjeni obavljanja širokog spektra privrednih djelatnosti, od proizvodnje, trgovine, transporta i odgovarajućih pratećih namjena.

Izgradjenost, servisna opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata, kvalitet izgrađenih objekata, položajni i drugi uslovi čine osnovu za planiranje i gradnju novih objekata u posmatranom prostornom zahvatu.

Generalnim Urbanističkim Planom Bara područje Detaljnog Urbanističkog Plana *Servisna zona-Polje* je namijenjeno za razvoj privrednih djelatnosti i obuhvata niz funkcija opsluzivanja transportnih tokova namijenjenih proizvodnoj, trgovačkoj, i sirojoj gravitacionoj zoni a koji nisu direktno vezani za pomorski transport i luke sisteme na obali.

Područje DUP-a *Servisna zona-Polje* je namijenjeno za Robno-Transportni centar i Centralne funkcije, sa ciljem visokokvalitetne valorizacije gradjevinskog zemljišta u zahvatu plana.

U narednom periodu razvoja Bara, planirane površine poslovnog prostora, proizvodno-poslovnih objekata i pratećih sadržaja razrješiti će znatan broj potreba, kako u proizvodno-poslovnih površinama, tako i u pratećim sadržajima. U razvoju Bara, izgradnjom planiranih objekata i sa već postojećim objektima Servisna zona će pružati kvalitetne usluge širokom spektru privrednih funkcija.

Mogućnost organizovane izgradnje, koju pruža Servisna zona, treba iskoristiti za kvalitetnu, racionalnu i sadržajnu izgradnju. Organizovana gradnja i uređenje prostora Servisne zone omogućice stvaranje zaokružene urbane cjeline.

Uvodjenjem nove opreme, gradnjom objekata i pratećih sadržaja stvaraju se uslovi bržeg razvoja, povećanja standarda i povećanja aktivnosti stanovništva.

Završavanjem izgradnje područja Servisne zone formira se zaokružena gradska cjelina, koja će u narednom periodu, svojim sadržajima i kapacitetima, vršiti veoma važnu ulogu u gradskom sistemu.

Razvoj luke, industrije, saobraćaja i turizma, zahtjevaju šire programsko sagledavanje potreba izgradnje na ovom području.

Na prostoru detaljnog urbanističkog plana *Servisna zona POLJE*, planirana je izgradnja Robno-transportnog centra SZ Polje, sa potrebnim pratećim sadržajima, sa proširenjem djelatnosti i obogaćivanjem ukupne ponude grada.

Namjena površina, saobraćaj i program radjeni su prema GUP-u, programskom zadatku i odluci o izradi DUP-a *Servisna zona-Polje*.

Područje Servisne zone organizovano je po urbanističkim blokovima, međusobno vezanim namjenom, sadržajem i organizaciono.

Programski sadržaji, organizovani po zonama, međusobno se prožimaju i dopunjavaju, cineći u krajnjoj fazi realizacije jedinstvenu urbanu cjelinu.

Servisne aktivnosti i funkcije riješene su proizvodno-poslovnim i pratećim objektima spratnosti P i vP u skladu sa vertikalnom regulacijom zatečenog stanja i neposrednog okruženja.

Organizacija Servisne zone izvršena je duž ulica Paralelni put i novoplanirane ulice uz željezničku prugu. Poprečnim ulicama omogućene su dobre veze u okviru zone i njenih sadržaja. Servisna zona je dobro povezana sa ostalim područjima grada, i vrši ulogu opsluzivanja sereg gravitacionog područja zahvaćenog GUP-om.

Programskim analizama i prostornim rješenjima težilo se postizanju jedinstva pratećih objekata u pogledu razmještaja, organizacije i uzajamne povezanosti.

Prateći objekti su programirani prema stvarnim potrebama i normativima GUP-a.

Objekti i sadržaji rasporedjeni su po zonama, a grupisanje i lociranje vršeno je prema namjeni, sadržaju i vrsti objekta ili prostora.

Distribucija i organizacija pratećih objekata i sadržaja izvršena je prema principima prostorne organizacije i prema prostornim mogućnostima.

Na području Servisne zone prateći sadržaji su planirani sa namjerom da podmiru lokalne potrebe i potrebe šire okoline.

Uz postovanje svih tehnoloških, saobraćajnih, ekoloških i protiv-pozarnih uslova dozvoljeni Indeks zauzetosti pojedinačnih parcela je do 50,0 %, racunajući samo objekte visokogradnje. Indeks izgradjenosti kod radnih zona je do 2,00.

Uobicajena spratnost Proizvodnih i Servisnih Objekata je Visoko Prizemlje sa cistom visinom od 4,0 do 6,0 m. U radnim zonama, zavisno od tehnologije, gradice se i spratni objekti, spratnosti do P+3, prema datim kriterijumima.

Neizgradjeni prostori u radnim zonama privodice se namjeni prema tehnicko-tehnoloskim parametrima usaglasavanjem uslova lokacije i zahtjeva djelatnosti.

Minimalna površina urbanisticke parcele u radnim zonama je 1.000,0 m²

Maksimalna površina parcele radnog prostora u radnim zonama se ne uslovljava.

Sve parcele sa radnim zonama ce se definisati i razradjivati daljom razradom ovog urbanističkog plana, izradom tehnicke dokumentacije.

U okviru drugih namjena mogu se locirati novi radni prostori pod uslovom da ne budu veci od 1,0 ha, da se oslanjaju prvenstveno na drumski saobraćaj, da ne zahtijevaju velike kolicine vode i elektricne energije i da nemaju negativan ekoloski uticaj na osnovne gradske funkcije u kojoj se nalaze.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE
URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

P L A N

PLANSKI POKAZATELJI

NAMJENA LOKACIJE	POSLOVANJE ROBNO-TRANSPORTNI CENTAR CENTRALNE FUNKCIJE
<u>UKUPAN ZAHVAT PLANA</u>	
POVRSINA ZAHVATA	146.876,41 m ²
Iz-INDEKS ZAUZETOSTI	0,50
Iz-INDEKS IZGRADJENOSTI	2,00
BROJ KORISNIKA	485,0
POVRSINA POD OBJEKTIMA	38.640,00 m ²
UKUPNO BGP OBJEKATA	154.560,00 m ²
<u>URBANISTICKI BLOKOVI</u>	
UKUPNA POVRSINA URBANISTICKIH PARCELA	77.280,00 m ²
POVRSINA POD OBJEKTIMA	38.640,00 m ²
PJESACKI I KOLSKI SAOBRACAJ I PARKING	27.050,00 m ²
ZELENE POVRSINE	11.590,00 m ²
<u>JAVNE POVRSINE U OKVIRU URB. BLOKOVA</u>	<u>10.100,00 m²</u>
UKUPNA POVRSINA URBANISTICKIH BLOKOVA	87.380,00 m ²
<u>JAVNE POVRSINE U ZAHVATU PLANA</u>	
POVRSINA ULICA I PUTEVA	20.191,41 m ²
POVRSINA VODENIH POVRSINA I NEIZGRADJENOG PROSTORA	3.560,00 m ²
UKUPNO JAVNE POVRSINE	23.751,41 m ²
<u>OSTALE POVRSINE U ZAHVATU PLANA</u>	
POVRSINA U URBANISTICKOM ZAHVATU KOJA NIJE TRETIRANA PLANOM	7.325,00 m ²
POVRSINA DIJELA VLASNIŠTVA ZELEZNICE	28.420,00 m ²
UKUPNO OSTALE POVRSINE	23.751,41 m ²

Realizaciju plana vršiti sa dobro organizovanom pripremom, i
blagovremenom i kvalitetnom izradom tehnicke dokumentacije.

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA

UREDJENJE SAOBRAČAJNICA ZELENIH I JAVNIH POVRŠINA

1. KOLSKE SAOBRAČAJNICE

Izgradnja gradskih kolskih saobraćajnica i parking prostora u zoni zahvata plana planiranih poprečnih profila.

$$\text{m}^2 \quad 12.000 \times 100,00 = 1.200.000,00$$

2. PJEŠACKE SAOBRAČAJNICE

Izgradnja gradskih pješačkih saobraćajnica, trotoara i pješačkih trgova u zoni zahvata plana planiranih poprečnih profila.

$$\text{m}^2 \quad 9.000 \times 60,00 = 540.000,00$$

3. ZELENE POVRŠINE

Izgradnja, Uredjenje i komplet pejzazno Opremanje gradskih zelenih površina u zoni zahvata plana.

$$\text{m}^2 \quad 3.000 \times 40,00 = 120.000,00$$

SVEGA SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA 1.860.000,00 EURA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

1. VODOVOD

Izrada razvodne mreže od PE ili PVC vodovodnih cijevi za radne pritiske od 10 bara skupa sa cvorovima, ispuštima, vazдушnim ventilima, protivpožarnim hidrantima i svim potrebnim građevinskim radovima, presjeka Ø 100 mm do Ø 200 mm :

$$\text{m} \quad 3.100,0 \times 150,0 = 465.000,00$$

2. FEKALNA KANALIZACIJA

Izrada sabirne kanalizacione mreže od PVC cijevi od Ø 200 mm do Ø 300 mm, skupa sa svim građevinskim radovima, revizionom silazima, oknima i dr.

$$\text{m} \quad 3.100,0 \times 250,0 = 775.000,00$$

3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Izrada atmosferske kanalizacione mreže od PVC ili betonskih cijevi od Ø 300 mm do Ø 600 mm, skupa sa svim građevinskim radovima, revizionom silazima, oknima i dr.

$$\text{m} \quad 3.600,0 \times 300,0 = 1.080.000,00$$

SVEGA HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA 2.320.000,00 EURA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

1. TRAFOSTANICE

Izgradnja novih TS prema planu, tipa NDTs 2x630 Kva i NDTs 2x1000 kVA, sa komplet opremom i montažom.

kom	3 x	70.000,00	=	210.000,00
-----	-----	-----------	---	------------

2. MREŽA

Izgradnja podzemne 10 kV mreže u zoni zahvata plana kablom planiranih presjeka

m	3.100 x	40,00	=	124.000,00
---	---------	-------	---	------------

3. JAVNA RASVJETA

Izrada Javne rasvjete na području plana

Obračun po metru dužnom saobraćajnice

m	3.100 x	100,00	=	310.000,00
---	---------	--------	---	------------

4. IZRADA OBJEKATA VIŠEG NAPONSKOG NIVOJA

Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa	270.000,00
---	------------

SVEGA ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	914.000,00 EURA
--	-----------------

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

1. TK KANALIZACIJA

Izrada TK kanalizacije sa pvc cijevima i izradom Tk okana propisnih dimenzija, sa potrebnim iskopima i komplet opremom i montažom.

m	3.100 x	40,00	=	124.000,00
---	---------	-------	---	------------

SVEGA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	124.000,00 EURA
--	-----------------

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA
REKAPITULACIJA

SAOBRAĆAJNICE ZELENE I JAVNE POVRŠINE	1.860.000,00
---------------------------------------	--------------

HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	2.320.000,00
--------------------------------	--------------

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	914.000,00
----------------------------------	------------

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	124.000,00
----------------------------------	------------

UKUPNO	5.218.000,00 EURA
--------	-------------------

NACIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE PLANA

Na prostoru detaljnog urbanistickog plana *Servisna zona POLJE*, planirana je izgradnja Robno-transportnog centra SZ Polje.

Izgrađenost prostora plana *Servisna zona POLJE*, servisna opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata i sistema, kvalitet izgrađenih objekata, položajni i drugi uslovi čine dobru osnovu za planiranje i gradnju novih objekata. Pored objekata Robno-transportnog centra SZ Polje, planirana je gradnja pratećih sadržaja, programiranih za potrebe Plana, grada Bara i šireg područja a zavisno od vrste objekta.

Dosadašnjim aktivnostima i veoma malom gradnjom objekata, na području detaljnog urbanistickog plana *Servisna zona POLJE*, stvoreni su uslovi kvalitetne izrade DUP-a.

Projektovanjem i izgradnjom novih objekata i objekata planiranih za dogradnju i nadogradnju i rekonstrukciju posebnu pažnju posvetiti mikroklimatskim uslovima, intenzitetu vjetra, temperaturi, padavinama i organizaciji.

FAZNOST REALIZACIJE PLANA

Obzirom na Izgrađenost prostora zahvata plana *Servisna zona POLJE*, servisnu opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata i sistema, moguće je odmah nakon usvajanja poceti i sa realizacijom plana, odnosno projektovanjem, izgradnjom novih, kao i rekonstrukcijom postojećih objekata.

Projektovanje, izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih objekata moguće je poceti na kompletnom prostoru zahvata plana *Servisna zona POLJE*.

Paralelno sa izgradnjom novih i rekonstrukcijom postojećih objekata, ili neposredno nakon završetka izvođenja radova, opština će izgradnjom potrebnih infrastrukturnih objekata i sistema omogućiti priključenje na gradsku infrastrukturnu mrežu /saobraćaj, hidroenergetska, elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura/ u zahvatu plana.

Kroz projekte saobraćajnica, osim infrastrukture, obavezno projektovati i pripadajuće zelenilo, uređenje proširenja koja nisu ušla u urbanističke parcele, kao i mjesta za odlaganje posuda za prikupljanje otpada.

Izgradnja objekata može da se odobrava na urbanističkim parcelama.

Izgradnju objekata prati izgradnja potrebnih infrastrukturnih objekata i sistema.

Izgradnja objekata može poceti nakon izdavanja gradjevinske dozvole i izrade Glavnog projekta Objekta u skladu sa vazecim zakonskim propisima.

Koncept DUP-a *Servisna Zona Polje* je planiran tako da sam plan može funkcionisati fazno, odnosno u dvije faze, do konacne realizacije.

FAZA I :

Prva faza funkcionisanja DUP-a *Servisna Zona Polje* je od dana usvajanja Plana do izrade novog prikljucka paralelnog puta na jadransku magistralnu saobraćajnicu Bar-Ulcinj i izgradnje ulice paralelno željeznickim kolosjecima.

U I-fazi je moguće izvršiti parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa planom, prici realizaciji izgradnje objekata i uređenja urbanistickih parcela u skladu sa planom

FAZA 2 - PLAN :

Konacna faza funkcionisanja, odnosno realizacija DUP-a *Servisna Zona Polje* je predviđena od dana izrade novog prikljucka paralelnog puta na magistralnu saobracajnicu Bar-Ulcinj i izgradnje ulice paralelno zeljeznickim kolosjecima.

Nakon toga moguće je izvršiti kompletnu parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa planom, prici realizaciji izgradnje objekata i uređenja svih urbanistickih parcela u skladu sa planom, kao i omoguciti funkcionisanje plana u punom kapacitetu.

PREPORUKE ZA ETAPNOST REALIZACIJE

Tehničke konstante u DUP-u kao rezultat Programskog zadatka, stavova, ciljeva i programa definišu prostor kroz sve komponente razvoja za određeni planski period. onuđeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovano i realno ponašanje u prostoru kroz etape realizacije.

Potrebno je u skladu sa utvrđenim okvirima razvoja prostora i programa izgradnje kroz postupak operacionalizacije definisati slijedeće:

- Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za zone koje se žele graditi radi ažuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.
- Urediti detaljne programe izgradnje i uređenja prostora, projekte uređenja, a parcijalno prema veličini i dinamici zahvata koji se želi realizovati.
- Izvršiti sve zakonske pripreme na pristupanju realizaciji plana odnosno dijelova plana
- Pripremiti potrebnu tehničku dokumentaciju (predlog i izbor tipoloških primjera), troškovi uređenja i drugo.

UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVODJENJE PLANA

Uslovi su urađeni po urbanističkim blokovima (u tabelama) i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane, a za parcele na kojima se predviđa gradnja, nadogradnja ili dogradnja dati su i pregledni podaci o planiranim sadržajima (namjena, površina pod objektom, spratnost, BGP).

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno gradjevinske dozvole.

* * *

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
SERVISNA ZONA POLJE BAR

FAZA

PLAN
MJERE ZASTITE

ODGOVORNI PLANER

Arh.MILOSEVIC NEBOJSA,dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

*BASKETING*doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 074-09/09

DETALJNI URBANISTICKI PLAN *SERVISNA ZONA POLJE* BAR

VII MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

- 7.1. Opšte mjere zaštite
- 7.2. Mjere zaštite vazduha
- 7.3. Mjere zaštite voda
- 7.4. Mjere zaštite zemljišta
- 7.5. Mjere zaštite od buke
- 7.6. Mjere zaštite prirodnih vrednosti
- 7.7. Mjere rukovodjenja otpadom
- 7.8. Mjere zaštite pejzaža
- 7.9. Ostale mjere zaštite
- 7.10. Zastita i racionalno koriscenje na principima odrzivog razvoja

VII DIO - MJERE ZASTITE PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

OSNOVNE ODREDBE ZA IZRADU MJERA ZASTITE

S obzirom na činjenicu da Republika Crna Gora svoj identitet izražava kao ekološka država, zaštita prirode i životne sredine dobija poseban značaj prilikom planiranja bilo kakvih aktivnosti u prostoru.

Takodje, imajući u vidu da područje grada Bara, pripada dijelu prostora Republike Crne Gore gdje se ona granici sa Albanijom, mjere zaštite životne sredine mogu imati značaj i u međugranicnom kontekstu.

Intencijama postojećeg i novog GUP-a, zaštita životne sredine Bara zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova.

Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su: vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja glavnih infrastrukturnih zahvata u granicama plana.

Analizirajući moguće uticaje planiranih aktivnosti na životnu sredinu, mogu se prepoznati određene mjere i postupci kojima će se obezbijediti potrebni ekološki uslovi, koji omogućavaju da se uticaj planiranih objekata svede u granice prihvatljivosti. Takodje, mogu se identifikovati pojedine aktivnosti koje u izvesnom stepenu mogu narušiti izvorni kvalitet prirodne i životne sredine. Ako se karakteristike prirodne sredine i postojeće stanje životne sredine počnu razmatrati istovremeno sa tehničko-tehnološkim karakteristikama planiranih aktivnosti, preventivnim mjerama zaštite može se postići da ne dodje do degradacije životne sredine, odnosno da se taj uticaj, ukoliko dodje do njega, smanji na najmanju moguću mjeru.

Na osnovu *Zakona o zaštiti prirode* (Sl. list RCG, broj 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), prirodu treba štiti kao cjelinu, a naročito prostore posebne prirodne vrijednosti, prirodne znamenitosti i prirodne rijetkosti koje su zbog zdravstvene, kulturne, obrazovno-vaspitne, naučne, istorijske, estetske i turističko-rekreativne vrijednosti od posebnog značaja za život i rad ljudi, građane kao i za citavu društvenu zajednicu.

Zakonom o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96) stvorene su osnovne zakonske odredbe o neophodnosti izrade posebnih studijskih istraživanja, koja se odnose na problematiku zaštite životne sredine, a sastavni su dio planske i projektantske dokumentacije.

Za predmetni urbanistički plan, prilikom definisanja mjera zaštite životne sredine, korišćeni su zakonski i podzakonski akati, od kojih su najznacajnije:

Zakon o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96);

Uredba o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu (Sl. list RCG, br 14/97);

Upustvo o sadržini Elaborata procjene uticaja zahvata na živ.sredinu (Sl.RCG br 21/97)

Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, broj 36 i 39/77, 48/91, 17/92, 27/94);

Zakon o vodama (Sl. list RCG, broj 27/07);

Zakon o kvalitetu vazduha (Sl. list RCG, broj 48/07);

Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 45/06);

Zakon o planiranju i uređenju prostora (Sl.list RCG, broj 28/05)

Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 80/05);

Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG, br 80/05)

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život i poslovanje sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za buduci razvoj ovog područja.

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unaprijeđenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog rasta zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih stalnih i povremenih korisnika prostora.

Kao osnovni ciljevi zaštite prirodne i životne sredine, izdvajaju se :

- zaštita elemenata životne sredine (vazduh, voda, zemljište)
- očuvanje cjelovitosti, raznovrsnosti i kvaliteta ekosistema,
- očuvanje genofonda biljnih i životinjskih vrsta,
- očuvanje ekološke ravnoteže,
- očuvanje prirodnih ljepota i prostornih vrijednosti, zaštita pejzaža,
- očuvanje i zaštita zdravlja ljudi,
- zaštita kulturne baštine i dobara koje je stvorio čovjek,
- obezbjeđenje uslova za ograničeno i održivo gazdovanje prirodom
- očuvanje kolicine i kvaliteta prirodnih bogatstava i
- sprečavanje opasnosti i rizika po životnu sredinu.

U cilju zaštite životne sredine od planiranih aktivnosti na predmetnom području, izdvojene su mjere zaštite životne sredine, grupisane u:

- opšte mjere zaštite,
- mjere zaštite vazduha,
- mjere zaštite voda,
- mjere zaštite zemljišta,
- mjere zaštite od buke,
- mjere rukovodjenja otpadom,
- mjere zaštite prirodnih vrijednosti,
- mjere zaštite pejzaža i
- ostale mjere zaštite.

7.1. OPSTE MJERE ZASTITE

Opšte mjere zaštite životne sredine odnose se na osnovne smjernice u postupku izrade planske i projektne dokumentacije, odnosno obaveze i zabrane, a proizilaze prvenstveno iz *Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96)*.

Pri planiranju i sprovođenju zahvata koji bi mogao imati negativan uticaj na životnu sredinu mora se sprovesti postupak prethodne procjene uticaja planiranog zahvata na životnu sredinu.

Kod izrade i donošenja prostornih i urbanističkih planova mora se procijeniti kapacitet životne sredine i posebno sagledati njena osetljivost na odredjenom prostoru, odnos prema ambijentalnim vrednostima, prirodnim bogatstvima, kulturnoj baštini, obnovljivim i neobnovljivim prirodnim resursima, kao i ukupnost međusobnih uticaja postojećih i planiranih zahvata.

Ako se tehnologije i zahvati koji bi mogli nepovoljno uticati na životnu sredinu mogu zamijeniti drugim, koje predstavljaju bitno manji rizik ili opasnost po životnu sredinu, obavezno izabrati ove druge, čak i ako iziskuju veće troškove u odnosu na vrijednosti koje treba zaštititi.

Upotreba hemikalija koje se razgrađuju u neškodljive materije ima prednost nad upotrebom drugih hemikalija. Koristiti najmanje opasne i štetne dostupne hemikalije koje mogu zadovoljiti zahtjevani efekat.

Materije koje se mogu ponovno upotrijebiti, reciklirati ili su biološki razgrađljive, imaju prednost, čak i u slučaju većih troškova, pod uslovom da su ti troškovi srazmjerni vrijednostima koje treba zaštititi.

Zabranjeno je svako ispuštanje zagađujućih materija u životnu sredinu iznad propisanih granica, odlaganje svih vrsta otpada, osim na mjestima odredjenim za tu namjenu, kao i vršenje svih drugih radnji koje mogu narušiti propisani kvalitet životne sredine.

Opšti stavovi GUP-a odnose se na prostor i strukturu predmetnog područja.

Konkretni stavovi proizilaze iz sledećeg stanja:

Barski region je područje sa prijetnim klimatskim uslovima isključujući nepovoljne zimske padavine i visoke amplitude temperature u ljetnjem periodu. Otvorenost Bara prema moru izložena je uticajima blage mediteranske klime:

Izloženi problemi zaštite životne sredine na ovom prostoru su rješavani u procesu funkcionalno prostorno i programske postavke i daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju.

Kod planiranja infrastrukture prihvaceno je rješenje kojim se obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina, objekata. To se odnosi na obezbjeđjenja vode, kanalizacije, napajanje energijom, itd.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom. Problem zaštite područja zahvacenog Urbanističkim planom treba posmatrati u okviru prostora opštine i problematiku rješavati na tom nivou.

USLOVI ZASTITE ZIVOTNE SREDINE

Intencijama GUP-a, zaštita životne sredine Bara zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova životne sredine na području zahvata DUP-a *Servisna Zona Polje* i Bara.

Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje grada, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su :

- vrednovanje i izbor zemljišta,
- organizacija i razmještanje gradskih funkcija,
- koncepcija razvoja i postavljanja glavnih gradskih infrastrukturnih zahvata.

Opšti stavovi GUP-a odnose se i na prostor i strukturu predmetnog područja. Konkretni stavovi proizilaze iz sledećeg stanja:

- Barski region je područje sa relativno prijatnim klimatskim uslovima-umjerena vlažnost vazduha, dobra osunčanost, ali sa povremeno neprijatnim i prekomjernim osunčanjem, vjetrovima i snažnim padavinama.
- Grad Bar je zbog svog položaja izložen uticajima blage mediteranske klime.
- Formiranjem sadržaja gradjevinske zone javlja se problem koji traži sistematsko rješenje, s obzirom na negativan uticaj koji može imati na životnu sredinu.
- Izloženi problemi zaštite životne sredine na obrađivanom prostoru rješavani su u procesu funkcionalne, prostorne i programske postavke daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone.
- Kod planiranja infrastrukture prihvaceno je rješenje koje obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina. To se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, zaštitu koridora kod većih saobraćajnica, kanalizacije i drugo koje se obezbjeđuju iz više pravaca.

Planirano zelenilo prihvaceno je kao cjelina koja omogućava :

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju odredjenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristicne vrste podneblja).
- Zelene površine podignute po odredjenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- Nesporna je uloga zelenila pri elementarnim nepogoda i katastrofama.
- Stvorene su tampon zone izmedju jaci saobraćajnica i gradjene strukture, cime je znatno smanjen njihov negativan uticaj. Zelene mase su inkorporirane u strukturu omogućujuci korisnicima kontakt sa prirodom.
- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se racuna i o nacinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.
- U pogledu nacina sprecavanja zagadjivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju cime bi se problemi prakticno smanjili na najmanju mjeru
- Velikim brojem nadstresica, uredjenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperature i padavina.

7.2. MJERE ZASTITE VAZDUHA

Na predmetnom prostoru potrebno je planirati i sprovesti sledeće mjere prevencije, sprecavanja, otklanjanja potencijalnih izvora aerozagadjivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu sa aspekta ekološke održivosti i korišćenja ekološki prihvatljivih energenata za planirane Projekte.

Obavezan je izbor najbolje ponudjenih rešenja zagrijavanja objekata i ekološki prihvatljivih energenata.

U cilju zaštite zagadjenja vazduha od vozila koja stalno i povremeno dolaze na ovaj kompleks, prilazne puteve i parking površine treba planirati u skladu sa ekološkim kapacitetom prostora.

Obavezne su mjere zabrane otvaranja vegetacijskog sklopa i stvaranje *ogoljenih* i otvorenih površina kao izvora eolske prašine.

7.3. MJERE ZASTITE VODA

Vode, kao prirodno bogatstvo, su u opštoj upotrebi i koriste se u skladu sa uslovima i na nacin kojim se obezbedjuje njihovo racionalno korišćenje, zaštita i drugi opšti interesi propisani *Zakonom o vodama (Sl. list RCG, br. 27/07)*. Vode se koriste na nacin kojim se ne ugrožavaju prirodna svojstva vode, ne dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, ne ugrožava biljni i životinjski svet, ambijentalne i ekološke vrednosti.

U postupku pripreme tehnicke dokumentacije za izgradnju objekata i za izvodjenje drugih radova koji mogu uticati na promjene u režimu voda ili na koje može uticati režim voda, prema *Zakonu o vodama (Sl. list RCG, br. 27/07)* Investitor je dužan da pribavi vodoprivredne uslove. Uz zahtjev za utvrđivanje vodoprivrednih uslova investitor podnosi osnovne podatke o lokaciji, namjeni i veličini objekata ili kapacitetima, nacelnim rešenjima vodosnabdjevanja, kanalisanju zaštite voda, odnosno zaštite od voda, i po potrebi i prethodne studije i idejna rešenja kojima se bliže sagledava uticaj objekata na režim voda. Zaštita voda (površinskih i podzemnih) od zagadjivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodice se primjenom obaveznih mjera prevencije u postupku dalje izrade dokumentacije i realizacije planiranih namjena, kao i mjerama sprecavanja i otklanjanja postojećih i potencijalnih uzroka zagadjivanja i degradacije:

Prilikom uređivanja terena i izvodjenja radova ne smije doći do narušavanja prirodnog oticanja vode niti njenog usmjeravanja ka parcelama u okruženju.

Pri realizaciji planiranih namjena i projekata, obavezne su mjere sprecavanja i zabrane upuštanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda (iz proizvodnje i prerade) na predmetnoj lokaciji i njenom okruženju bez prethodnog precišćavanja.

Obavezna je izgradnja kanalizacionog sistema i uključivanje na sistem za precišćavanje otpadnih voda. Kanalizacioni sistem treba da bude urađen na separatnom principu (atmosferske, fekalne, tehnološke vode).

Obavezan je prethodni tretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa svih kolovoznih i parking površina, preko separatora–taložnika masti i ulja, do zahtjevanog nivoa prije upuštanja u recipijent.

Obavezan je postupak proračuna očekivanih količina i kategorija otpadnih voda, način tretmana i upravljanja otpadnim vodama pri realizaciji pojedinačnih projekata na predmetnoj lokaciji.

Uvodjenje savremenih uređaja (bio-disk) za tretman otpadnih voda za pojedinačne Projekte–objekte, predstavlja dobro ponudjeno rješenje u cilju upravljanja otpadnim vodama na ekološki prihvatljiv način.

Postrojenja za precišćavanje otpadnih voda treba projektovati i rukovati njima tako da u svim klimatskim i drugim uslovima rade tako da obezbeđuju zahtjevane vrijednosti prije upuštanja precišćene vode u recipijent (shodno *Pravilniku o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog upuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent, Sl. list RCG, broj 10/97, 21/97*).

Izgradnja vodonepropusnih septičkih jama je dozvoljena za pojedinačne Projekte, kao prelazno rješenje do realizacije kanalizacione mreže i priključenja na kolektor.

7.4. MJERE ZASTITE ZEMLJISTA

Zaštita zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa sprovodice se mjerama ograničenja, zabrane i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagadjivanja, degradacije i devastacije:

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekata za planirane objekte na predmetnoj lokaciji, neophodno je uraditi Geotehnički elaborat kojim će se utvrditi geološka gradnja i hidrogeološka svojstva terena, kao i savremeni geodinamicki procesi (odronjavanje, klizanje i sl.) i seizmicnost terena, odnosno geotehnički uslovi izgradnje objekata.

Prilikom građevinskih radova, kao i prilikom korišćenja planiranih objekata na predmetnoj lokaciji, ne smiju se pospiješiti prirodni procesi odrona kamena, erozije i klizanja terena.

Prilikom izvođenja radova i eksploatacije prostora obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa.

U cilju zaštite zemljišta od zagadjivanja, neophodno je sprovesti adekvatno rukovođenje otpadnim vodama i cvrstim otpadom.

Za Projekte (objekte), potencijalne izvore zagadjivanja ili ugrožavanja zemljišta kao prirodnog resursa, obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagadjivanja, mjera prevencije, sprecavanja i otklanjanja mogućih izvora zagadjivanja i degradacije, kao i mjera monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zbog mogućnosti zagadjivanja zemljišta u okolini nastresnica i parking površina, uslijed spiranja zagadjujućih materija (ulje, nafta i dr.) iz vozila atmosferskim vodama ili prilikom pranja, neophodno je ugraditi separatore masti i ulja na parkinzima.

ZASTITA OD ZEMLJOTRESA

Primjena tehnickih propisa i normativa pri projektovanju gradjevinskih struktura, uz uslove i ogranicenja iz elaborata mikroseizmicke reonizacije predstavljati ce osnov zastite predmetnog podrucja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvazavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmickog hazarda, primjenom zastitnih mjera od ratnih razaranja i zastite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zastite od eventualnih razaranja i panike.

7.5. MJERE ZASTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Zaštitu prirode na ovom podrucju potrebno je obezbijediti sprecavanjem svih radnji koje bi mogle neposredno ili posredno narušiti prirodu, a u skladu sa odgovarajućom zakonskom regulativom /Crna Gora kao ekološka država/.

U tom smislu neophodno je:

- Ocuвати prirodne vrijednosti predmetnog podrucja u najvećoj mogućoj meri, odnosno sve planirane aktivnosti uskladiti sa zaštitom prirode.
- Zaštitu postojećeg zelenila, sa aspekta maksimalnog ocuvanja.
- Uklanjanje drveća treba da bude minimalno, kako ne bi došlo do narušavanja prirodne ekološke ravnoteže.
- Ocuвати biološku raznovrsnost (biodiverzitet) i ekološku ravnotežu. U tom smislu, neophodno je sve gradjevinske radove vršiti uz minimalne intervencije u prirodnoj sredini, narocito kada je u pitanju sjeca drveća (prvenstveno maslina).
- Investitor je dužan da prilikom izvođenja gradjevinskih i dr. radova obezbijedi sva potrebna sredstva za zaštitu objekata prirode koji bi mogli biti ugroženi.

Ako se u toku izvođenja gradjevinskih i drugih radova naiđe na objekte za koje se osnovano pretpostavlja da su objekti prirode koje treba zaštititi, organizacija ili lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da o tome bez odlaganja obavesti opštinski i/ili republički organ uprave nadležan za poslove zaštite prirode, koji će o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu prirode, kao i da preduzme potrebne mjere da se do dolaska na teren lica ovlaštenog od Republičkog zavoda nalaz ne ošteti ili ne uništi, odnosno da se sacuva na mjestu i u položaju u kome je otkriven.

Takodje, u procesu dalje izrade planske i tehnicke dokumentacije, neophodno je, u okviru pribavljanja uslova javnih i komunalnih preduzeća, pribaviti i uslove Republičkog zavoda za zaštitu prirode Crne Gore.

7.6. MJERE ZASTITE OD BUKE

Na predmetnoj lokaciji, s obzirom na planirane namjene i aktivnosti, neće dolaziti do generisanja visokih nivoa buke.

U cilju smanjenja nivoa buke porijeklom od vozila koja prilaze kompleksu, planirane su odvojene parking površine, sa posebnim prilaznim putevima. Ovom mjerom zaštite, osim efekta rasplinjavanja buke na većoj površini, omogućice se i smanjenje aerozagadjenja.

Zaštitu od buke u objektima potrebno je vršiti u skladu sa zakonskim propisima.

7.7. MJERE RUKOVODJENJA OTPADOM

Za odlaganje cvrstih otpadnih materija neophodno je obezbijediti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama /betoniran ili asfaltiran prostor i kontejnere ili kante za otpatke sa poklopcem/ koji se svakodnevno moraju prazniti, odnosno odnositi na odredjena mjesta od strane nadležnog komunalnog preduzeca /deponije cvrstih otpadaka/.

Potrebno je obezbijediti separaciju cvrstog otpada i to za :

- organski otpad –
- povratni otpad – boce, ambalaža i sl.
- reciklažni otpad – staklo, papir/karton, masnoce itd.
- šut – beton, malter, cigla i sl.
- tehnicki materijal – akumulatori i baterije, lampe, hemikalije itd.

Razdvojeni otpad treba cuvati u jasno oznacenim kontejnerima.

Prostor za prikupljanje otpada treba da je ogradjjen, zašticen od javnog pogleda, dobro obezbijedjen i dovoljnih dimenzija za nesmetano kretanje servisnih vozila/kamiona za skupljanje otpada.

7.8. MJERE ZASTITE PEJZAZA

Pri urbanisticko-arhitektonskom oblikovanju predmetne lokacije treba težiti ka formiranju identiteta planiranog poslovnog kompleksa, ocuvanju autohtonih prirodnih vrijednosti, upotrebi lokalnih materijala i usaglašavanju izgradjenih i planiranih djelova sa prirodnim ambijentom.

Izgradnja objekata i uredjenje terena moraju biti definisani i uskladjeni sa prirodnim karakteristikama u cilju ocuvanja pejzažnih vrijednosti prostora i sprecavanja neželjenih efekata, potencijalnog ugrožavanja i degradacije.

Neophodno je uraditi Plan pejzažnog uredjenja parcele. Postojece, uklonjeno i planirano zelenilo mora biti prikazano u projektu za Odobrenje za izgradnju.

Uredjivanje parternih i zelenih površina mora biti u skladu sa prirodnim okruženjem, tj. prirodnim ambijentom.

Obrada i obeležavanje staza, prilaza i platoa na kompleksu mora biti od kompatibilnih materijala, koji su podjednako zastupljeni na citavoj lokaciji, i u saglasnosti sa pejzažom (voditi racuna o vrsti i boji kamena).

Rješavanje prostora za manipulaciju i stacioniranje vozila mora biti definisano tako da smanji moguće negativne vizuelne efekte i efekte narušavanja predeono-pejzažnih vrijednosti prostora.

OBLIKOVANJE PROSTORA

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa prostornim oblicima, namjenom i sadrzajem planiranih objekata.

Insistirati ce se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rjesenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

Likovno i oblikovno rjesenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opstoj slici i da se uskladi sa postojecom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajucih materijala koji garantuju adekvatnu zastitu enterijera objekata. Istaci posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obeljezja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, gradjeviniskim nasljedjem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, *potopljenih u svjetlost* kako bi se ostvarila potrebna dinamicnost i poliharmonija prostorne plastike.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Razlicitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjedjuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koji ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje koriscenja partera i prijatan dozivljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledece vrste obrada:

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu pejzazne arhitekture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristicka obrada trotoara,
- posebna obrada pjesackog koridora (bojeni beton, fert-beton, keramicke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dijela primjenjene umjetnosti.

Specifcnost predmetnog prostora treba da cini niz vrijednih ambijenata, oblikovano-estetski kvalitet objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent. Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimicnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja stvaranja identiteta djelova kompleksa.

U ovom postupku mogu se ustanoviti dvije vrste prostora prema ucesnicima i njihovom oblikovanju. Prvi pretpostavljaju javne zelene površine, pjesacke staze, pjacete, parkove, prostore oko javnih objekata i svi drugi prostori u domenu javnog zivota zone i drugi u prostorima koji gravitiraju radnim cjelinama.

Umjetnicki oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledecih grupa:

- a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao sto su :
 - klupe za sjedenje, korpe za otpatke,
 - cesme i fontane,
 - kandelabri u pjesackim prostorima i elementi ulicnog osvjetljenja,
 - nadstresice za autobuske stanice,
 - kiosci,
 - oprema parkovskih terena itd.
- b) Umjetnicka djela kao sto su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Za razliku od ostalih objekata kompleksa (koji imaju stabilnu i neadaptivnu građevinsku strukturu)-uslužne centre karakterisu fleksibilni prostori sa portabilnom opremom. U skladu sa karakterom prostora elementi prostornog dizajna moraju imati za cilj da i estetski podrže osnovne karakteristike ambijenta, a ovo se posebno odnosi na:

- tende za osjencavanje,
- portabilnu opremu za prodaju na otvorenom i slobodnom prostoru,
- reklame i informativne elemente.

Projektom uređenja terena predviđeti odgovarajuće elemente urbane opreme,elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, zardinjere, higijenske cesme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehnicke dokumentacije, ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije vec da tezi nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

PROTIVPOZARNA ZASTITA

Fizicka struktura ima jasne cjeline sa medjuprostorima zelenila i pjesackih staza i površina, sto obezbjedjuje osnovni nivo zastite u prenosjenju pozara u okviru posmatranog kompleksa.

U samim prostornim grupama stvoreni su medjuprostori koji omogucavaju laku intervenciju u slucaju pozara i njegovu lokalizaciju.

Projektom infrastrukture i nivoom tehnicke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpunice se sistem i mjere protivpozarne zastite.

7.9. OSTALE MJERE ZASTITE

Planirane Objekte treba graditi, uređivati i opreмати tako da omogucavaju racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje stalnih i povremenih korisnika, zaštitu zdravlja, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje boravak i rad u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma kao i zaštićenih dijelova prirode).

Objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Svi objekti moraju imati odgovarajuće izlaze da bi se obezbijedio siguran izlazak iz objekata svim licima u slucaju požara, zemljotresa ili sl.

Kod planiranja infrastrukture (obezbjedjenja vode, napajanje elektricnom energijom, itd) prihvaceno je rješenje kojim se obezbjedjuje funkcionalnost objekata.

Obavezne su mjere stalnog nadzora, kontrole i monitoringa svih bitnih parametara za pracenje stanja prirodne i životne sredine.

7.10. ZASTITA I RACIONALNO KORISCENJE NA PRINCIPIMA ODRZIVOG RAZVOJA

Usaglasavanje nacina koriscenja prirodnih resursa sa potencijalima prirodne sredine i potrebama njene zastite na principima odrzivog razvoja:

- Zastita Jadranskog mora i Skadarskog jezera od zagadjivanja raznovrsnim otpadnim materijama;
- Zastita zemljista od erozije koriscenjem površina na nagibima do 20% za poljoprivrednu proizvodnju, razvoj naselja, izgradnju infrastrukture i drugih objekata;
- Racionalno koriscenje prirodne sumske vegetacije i prosirivanje površina pod sumama;
- Racionalno koriscenje i zastita maslinjaka i antropogenih zemljista;
- Zastita vazduha, zemljista i voda od zagadjenja od naselja, industrije, saobracaja, neadekvatne primjene pesticide i vjstackih djubriva u poljoprivrednoj proizvodnji i slicno.
- Maksimalna zastita prirodnih karakteristika teritorije i razvoj aktivnosti, primjerenih nosećem kapacitetu posmatrane teritorije, podrazumijeva:
- Racionalno koriscenje postojećih sumskih površina, prosirivanje površina pod sumama i odgovarajuću zastitu rijetkih prirodnih, ekoloških, ambijentalnih i funkcionalnih vrijednosti-kestenovog i hrastovog sastava, makija; i drugo;
- Racionalno koriscenje i zastitu Skadarskog jezera i njegovog priobalja kao rezervoara slatke vode, stanista raznih vrsta ihtio i ornito faune, značajne prirodne i ambijentalne vrijednosti sa brojnim kulturno istorijskim spomenicima;
- Racionalno koriscenje rudnih nalazista kao i nalazista ukrasnog kamena u smislu maksimalnog ocuvanja prirodnog sklopa okolnih terena;
- Racionalno koriscenje, zastita i unapredjenje površina pod hiljadugodisnjim zasadima masline (Bar) i svih antropogenih zemljista u primorskoj zoni;
- Ozelenjavanje svih naselja i turistickih zona autohtonim biljnim vrstama radi ocuvanja prirodnih karakteristika predjela, unaprjedjenja zivotne sredine u naseljima i turistickim zonama.

ZAKLJUCAK

U daljem postupku izrade planske i tehničke dokumentacije, kroz izradu odgovarajućih studija prethodne procjene, odnosno procjene i strateške procjene uticaja na životnu sredinu, mjere zaštite životne sredine biće detaljno razrađene.

Na osnovu *Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96)*, za sve zahvate koji se planiraju i realizuju od strane pravnih i fizičkih lica, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada procjene uticaja na životnu sredinu.

Prije realizacije zahvata, investitor sprovodi postupak prethodne procjene. Procjenom se identifikuju, opisuju i predviđaju direktni i indirektni uticaji na životnu sredinu, i to posebno i pojedinačno na :

- ljude, floru i faunu;
- zemljište, vodu, vazduh, klimu i pejzaž;
- materijalna dobra i kulturno-istorijsko nasleđe;
- ekonomsko i socijalno okruženje.

Vrste zahvata za koje je obavezna izrada procjene uticaja zahvata, definisana je *Uredbom o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 14/97)*.

Saglasnost na procjenu uticaja zahvata propisanih pomenutom Uredbom daje nadležno ministarstvo za poslove zaštite životne sredine, i bez pribavljene saglasnosti ne može se izdati odobrenje za realizaciju zahvata.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

U skladu sa *Zakonom o životnoj sredini* kod izrade i donošenja prostornih i urbanističkih planova mora se procijeniti kapacitet životne sredine i posebno sagledati njena osetljivost na odredjenom prostoru, odnos prema ambijentalnim vrijednostima, prirodnim bogatstvima, kulturnoj baštini, obnovljivim i neobnovljivim prirodnim resursima i ukupnost međusobnih uticaja postojećih i planiranih zahvata.

Postupak procjene uticaja vrši se u skladu sa *Zakonom o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96)*, do trenutka početka primjene *Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 80/05)*, odnosno *Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 80/05)*. Ova dva zakona donijeta su 28. decembra 2005. godine, a pocinju sa primjenom 1. januara 2008. godine.

U skladu sa *Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, br. 80/05)*, za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobiye odluku o potrebi procjene uticaja, odnosno saglasnost na procjenu uticaja ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

U skladu sa *Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, br. 80/05)*, za odredjene planove ili programe koji ce se donositi za predmetno područje potrebno je uraditi stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

Odluku o izradi strateške procjene donosi organ nadležan za pripremu plana ili programa, po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, organa nadležnog za poslove zdravlja i drugih organa i organizacija.

Zaštita prirodnih vrijednosti, uravnoteženost daljeg razvoja i ocuvanja prirodne i životne sredine predmetnog prostora obezbedice se usvajanjem i implementacijom uslova i mjera nadležnih institucija, planske i ekološke dokumentacije višeg reda.

* * *