



Naručilac: **Opština Bar**
 Obradivač: **CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam**
 Podgorica, decembar 2013. god

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ČANJ II

PLAN

Na osnovu člana 47 i 163 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13) i člana 41 Statuta Opštine Bar (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 06/11) Skupština opštine Bar, na XIX sjednici održanoj 24. 12. 2013. godine, donijela je

**ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
»ČANJ 2«**

Član 1

Donosi se planski dokument detaljni urbanistički plan »Čanj 2« (u daljem tekstu: Plan).

Član 2

Plan zahvata površinu od cca 91 ha. Granica zahvata definisana je u grafičkom dijelu plana.

Član 3

Plan se donosi za period prve etape realizacije Generalnog urbanističkog plana Bara (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 08/07).

Član 4

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Grafički dio sadrži sledeće priloge:

- Ovjerena topografsko katastarska podloga	1:1000
- Katastarska podloga	1:1000
- Izvod iz »GUP-a Bar 2020« - namjena površina	1:10000
- Izvod iz »GUP-a Bar 2020« - sinhron plan infrastrukture	1:5000
- Izvod iz »DUP-a Čanj II« iz 1978. god.	1:2500
- Postojeće korišćenje prostora	1:1000
- Plan namjene površina	1:1000
- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	1:1000
- Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
- Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
- Plan hidrotehničke infrastrukture	1:1000
- Plan elektronskih komunikacija	1:1000
- Plan pejzažne arhitekture	1:1000

Član 5

Donošenjem ove Odluke utvrđuje se javni interes za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.

Član 6

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o donošenju detaljnog urbanističkog plana »Čanj II« (»Službeni list SRCG – opštinski propisi«, broj 20/78).

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu CG – opštinski propisi«.

Broj: 030- 498

Bar, 24. 12. 2013. . godine

Skupština opštine Bar



Predsjednik,
Branka Nikezić, s.r.

OBRAZLOŽENJE

Predsjednik Opštine Bar donio je Odluku o izradi detaljnog urbanističkog plana »Čanj 2«, br. 031-624 od 05.03.2008. godine. Izrada plana povjerena je DOO »CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam« iz Podgorice.

U postupku izrade plana sprovedena je zakonska procedura u sklopu koje su pribavljena mišljenja nadležnih institucija i mišljenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine na nacrt plana, nakon čega je Odlukom br. 031-2882 od 09.11.2009. godine utvrđen Nacrt plana.

Nacrt plana stavljen je na javnu raspravu u trajanju od 30 dana, od 09.11 – 09.12.2009. godine. Po završetku javne rasprave sačinjen je Izvještaj sa javne rasprave koji je zajedno sa svim primjedbama na nacrt plana proslijeđen obrađivaču plana i objavljen na web sajtu Opštine Bar. S obzirom da je obrađivač planskog dokumenta dostavio ovom Sekretarijatu korigovani detaljni urbanistički plan u skladu sa dostavljenim primjedbama, održana je javna prezentacija plana od strane obrađivača 20.08.2013. godine i u periodu od 12.08 – 26.08.2013. godine svi zainteresovani građani mogli su dati primjedbe i sugestije koje su proslijeđene obrađivaču plana. Nakon razmatranja primjedbi i sugestija izrađen je Predlog plana.

Odlukom predsjednika Opštine utvrđen je Predlog plana, koji je dobio saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 04-2257/2, od 13.12. 2013. godine.

Obzirom da su ispunjeni svi zakonski uslovi, predlažemo da Skupština opštine Bar donese Odluku o donošenju detaljnog urbanističkog plana »Čanj 2«.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA,
KOMUNALNO-STAMBENE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Detaljni urbanistički plan "ČANJ II"

Naručilac plana:
Opština Bar



Obradivač plana:
CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam
Bulevar Džordža Vašingtona BB
81000 Podgorica

Vodeći tim:

Odgovorni planer:
Mr Sonja Radović-Jelovac, dipl.inž. arh.,
licenca br. 1201-9019/1 od 22.11.2008

Planer-urbanizam:
Aleksandra Tošić Jokić, dipl.inž.arh.,
licenca br. 1201-5716/1 od 25.06.2008.

Planer:
Predrag Babić dipl.inž.građ. ,
licenca br. 1201-9020/1 od 24.11.2008.

Radni tim:

Urbanizam:
Aleksandra Tošić Jokić, dipl.inž.arh.,
licenca br. 1201-5716/1 od 25.06.2008.

Demografsko-ekonomska analiza:
Zorica Babić, dipl.ecc.

Infrastrukturni sistemi:
Simeun Matović, dipl. inž. građ.
licenca br. 05-1256/06 od 15.05.2006.
Ibrahim Bećović, dipl. Inž. građ.
licenca br. 01-527/2 od 10.11.2011.
Igor Strugar, dipl. inž. el.
licenca br. 10-1503/1 od 04.03.2009.
Željko Maraš, dipl.inž. el
licenca br. 01-1605/07 od 02.03.2007.

Plan zelenih i slobodnih površina:
Danica Davidović, dipl. pejz. arh.
licenca br. 01-791/2 od 18.10.2013g.

Grafička obrada:
Miroslav Vuković, inž. rač.

Koordinacija:
Mladen Vuksanović, specijalista menadžmenta

Direktor:
Predrag Babić, dipl.inž.građ.

Podgorica, Decembar 2013.

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA

OPŠTI DIO

Potvrde o registraciji
Odluka i programski zadatak

UVODNI DIO

Pravni i planski osnov
Povod i cilj izrade plana
Obuhvat i granice plana

I POSTOJEĆE STANJE

1. Prirodni uslovi i potencijali

Geomorfološke karakteristike terena
Inžinjersko-geološke karakteristike terena
Podobnost terena za urbanizaciju
Seizmičke karakteristike
Geografski položaj
Klimatske karakteristike
Pedološke karakteristike
Hidrogeološke karakteristike
Vegetacija

2. Analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije

- 2.1. Izvod iz dokumenta „Generalni urbanistički plan Bara 2020 “
- 2.2. Prethodna planska dokumentacija – DUP Čanj II iz 1978. god.

3. Stvoreni uslovi i potencijali

- 3.1. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- 3.2. Postojeća građena sredina
- 3.3. Zahtjevi građana (Inicijative aktera)

4. Sintezna ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala prostora

II PLAN

1. PLANSKO RJEŠENJE

- 1.1. Obrazloženje odabranog prostornog rješenja – generalni koncept
- 1.2. Koncept na nivou DUPa Čanj II

2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 2.1. Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata
 - 2.1.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena
 - 2.1.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju
 - 2.1.3. Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju
 - 2.1.4. Tretman postojećih objekata

- 2.1.5. Opšti uslovi uređenja prostora
- 2.1.6. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata
 - 2.1.6.1 Pravila za uređenje prostora i građenje objekata sa namjenom turizam
 - 2.1.6.2. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata sa mješovitom namjenom
 - 2.1.6.3. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata sa namjenom sport i rekreacija
 - 2.1.6.4. Pravila za uređenje otvorenih javnih i zelenih površina
 - 2.1.6.5. Pravila za građenje infrastrukturnih objekata
- 2.2. Mjere zaštite kulturne baštine
- 2.3. Mjere zaštite životne sredine
- 2.4. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 2.5. Mjere odbrane zemlje na predmetnom području
- 2.6. Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta
- 2.7. Uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama
- 2.8. Smjernice za racionalnu potrošnju energije
- 2.9. Uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni
- 2.10. Smjernice za implementaciju Plana
- 3. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- 4. ANALITIČKI PODACI
- 5. PRIMJERI IZ LITERATURE KAO PREPORUKE ZA IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA, ŠETALIŠTA I URBANE OPREME
- 6. POPIS LITERATURE

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

00.	Ovjerena topografsko katastarska podloga	1:1000
01.	Katastarska podloga (brojevi parcela sa 1000)	1:1000
02.	Izvod iz "GUP-a Bar 2020" - namjena površina	1:10000
03.	Izvod iz "GUP-a Bar 2020" - sinhron plan infrastrukture	1:5000
04.	Izvod iz "DUP-a Čanj II" iz 1978.god	1:2500
05.	Postojeće korišćenje prostora	1:1000
06.	Plan namjene površina	1:1000
07.	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	1:1000
08.	Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
09.	Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
10.	Plan hidrotehničke infrastrukture	1:1000
11.	Plan elektronskih komunikacija	1:1000
12.	Plan Pejzažne arhitekture	1:1000

OPŠTA DOKUMENTACIJA

POTVRDA O REGISTRACIJI I LICENCE



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0446582/ 007
02701111

Datum promjene podataka: 19.06.2012

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: osnivača, statuta

Datum zaključivanja ugovora: 19.02.2008

Datum donošenja Statuta: 19.02.2008

Adresa obavljanja djelatnosti: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta: 18.06.2012

Mjesto: PODGORICA

Sjedište: PODGORICA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala

domaći

strani

mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

"STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN" D.O.O. -

PODGORICA-02695049

Adresa:

DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Predrag Babić - 2712966210017

Adresa:

OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA CRNA
GORA

Menadžer - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno - ()

Izvršni direktor - ()

- ()

Izdato 06.11.2013.god.



Načelnik

Milo Paunović



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj 10 – 4304/1
Podgorica, 11.06.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.** iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O. iz Podgorice,
IZDAJE SE LICENCA za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

Obrazloženje

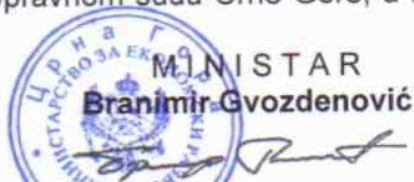
Zahtjevom od 08.06.2009.godine, CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM d.o.o. iz Podgorice, tražilo je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

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

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Cau – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

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

MINISTAR
Branimir Gvozdenović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201 – 9019/1
Podgorica, 24.11.2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu Mr Radović Sonja, dipl. ing. arh., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

Mr Radović Sonji, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 31.10.2008.godine, Mr Radović Sonja, dipl. ing. arh., iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za odgovornog planera.

Odgovorni planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti samo diplomirani inženjer arhitekture, specijalista arhitekture, diplomirani prostorni planer ili specijalista prostorni planer, sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da Mr Radović Sonja, dipl. ing. arh., ispunjava uslove za odgovornog planera – radi čega se imenovanoj, saglasno zakonu izdaje tražena licenca.

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



MINISTAR
Branimir Gvozdenović



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201- 9020/1
Podgorica, 24.11. 2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu Babić Predraga, dipl. ing.građ., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

Babić Predragu, diplomiranom građevinskom inženjeru, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 31.10.2008.godine, Babić Predrag, dipl. ing. građ., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Babić Predrag, dipl.ing.građ., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanom, saglasno zakonu izdaje tražena licenca.

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



MINISTAR

Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1256/06
Podgorica, 15.05.2006. godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Simeun Matović dipl.ing.građ. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj: 05-1256/06 od 04.04.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Simeuna Matovića dipl.ing.građ. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer, saobraćajni smjer,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:

- Simeun Matović
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Broj:01-527/2

Podgorica, 10.11.2011. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu Ibrahima A. Bećovića iz Bara, za izdavanje licence planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Komori u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata br. 03-3138/3 ("Sl. list CG", br. 21/11), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

IBRAHIMU A. BEĆOVIĆU, dipl.inž.građ. iz Bara, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA u dijelu hidrotehnike i instalacija, uređaja i postrojenja vodovoda i kanalizacije.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-527 od 03.11.2011. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Ibrahim A. Bećović, dipl.inž.građ. iz Bara za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu građevinske struke-hidrotehničkoga smjera;
- da je oslobođen od polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Upustvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradila:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREŠEDNIK KOMORE

Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 - 1503/1

Podgorica, 04.03. 2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **Strugar Igora**, dipl. ing. el., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

STRUGAR IGORU, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 26.02.2009.godine, Strugar Igor, dipl.ing. el., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Strugar Igor, dipl. ing. el., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanom, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

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

MINISTAR

Branimir Gvozdenović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ

Broj: 01-1605/07
Podgorica, 02.03.2007. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Željko Maraš, dipl.ing.el., iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-1605/07 od 02.03.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer elektrotehnike,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

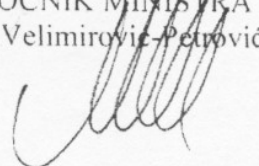
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:

- Željku Marašu,
- Inspektoratu za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović





Broj:01-791/2
Podgorica, 18.10.2013. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Danice G. Mihaljević-Davidović, dipl.inž.šum. – pejzažna arhitektura iz Beograda, Republika Srbija, za ovjeru licence odgovornog planera na osnovu člana 36, 37 i 136 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

RJEŠENJE

Ovjerava se

L I C E N C A
odgovornog planera

BROJ 201 1396 13, izdata od Inženjerske komore Srbije, **DANICI G. MIHALJEVIĆ-DAVIDOVIĆ, dipl.inž.šum. – pejzažna arhitektura** iz Beograda, Republika Srbija, **za izradu URBANISTIČKIH PLANOVA.**

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br. 03-791 od 15.10.2013. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratila se Danica G. Mihaljević-Davidović, dipl.inž.šum. – pejzažna arhitektura iz Beograda, Republika Srbija, za ovjeru licence odgovornog planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za ovjeru licence odgovornog planera, shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 51/08, 34/11 i 35/13) i shodno Pravilniku o uslovima i načinu ovjeravanja i poništavanja ovjere licence stranog lica („Sl. list CG”, br.68/08 i 33/11), utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavio:

- ovjerenu fotokopiju pasoša ;
- ovjerenu fotokopiju licence;
- ovjerenu fotokopiju diplome o stručnoj spremi;
- potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Mirjana Bučan

Obradio:

Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Miroslav Aksentijević

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr. Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Branislav Glavatović



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj: 10 - 6342/1
Podgorica, 12.10.2009. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **Babić Zorice**, dipl. ekon., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

BABIĆ ZORICI, diplomiranom ekonomisti, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 23.09.2009.godine, Babić Zorica, dipl. ekon. iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Babić Zorica, dipl. ekon. ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanoj, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

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



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

ODLUKE I PROGRAMSKI ZADATAK

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG”, broj 28/05), člana 82. Statuta opštine Bar („Službeni list RCG” – opštinski propisi, broj 31/04, 22/05, 28/06 i 13/07), a u skladu sa Programom planiranja i uređenja prostora opštine Bar („Službeni list CG – opštinski propisi”, broj 08/07), **donosim**

Odluku o izradi detaljnog urbanističkog plana

„ČANJ 2”

Predmet uređivanja

Član 1.

Ovom Odlukom uređuje se izrada lokalnog planskog dokumenta i to:

- vrsta lokalnog planskog dokumenta;
- teritorija, odnosno područje za koje se izrađuje;
- način finansiranja;
- vrijeme za koje se donosi;
- rokovi izrade;
- potreba za javnim konkursom za izradu idejnog urbanističkog i/ili arhitektonskog rješenja;
- osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica; i
- drugo od interesa za izradu lokalnog planskog dokumenta.

Izrada i područje lokalnog planskog dokumenta

Član 2.

Pristupa se izradi detaljnog urbanističkog plana „Čanj 2” (u daljem tekstu: lokalni planski dokument).

Lokalni planski dokument ima karakter javnog dokumenta.

Član 3.

Lokalni planski dokument zahvata dio područja naselja Mišići, potesi Dubovica, Čanj i Srednje Brdo, od granice PP PPN za morsko dobro Cme Gore do magistralnog puta M2.4 Bar – Petrovac.

Granica lokalnog planskog dokumenta je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 82 ha 2 a 73,58 m².

Finansijska sredstva za izradu i ustupanje izrade

Član 4.

Finansijska sredstva za izradu lokalnog planskog dokumenta obezbjeđuje Opština Bar u Budžetu Opštine.

Zainteresovani korisnici prostora mogu finansirati ili učestvovati u finansiranju izrade lokalnog planskog dokumenta.

Član 5.

Izrada lokalnog planskog dokumenta će se ustupiti na osnovu javnog poziva, u skladu sa zakonom.

Vrijeme i rok izrade lokalnog planskog dokumenta

Član 6.

Lokalnim planskim dokumentom određuje se odgovarajuća organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i mjere i smjernice za uređenje, zaštitu i unapređenje prostora za period do 2010. godine.

Član 7.

Rok za izradu nacrtu lokalnog planskog dokumenta je 90 (devedeset) dana od dana zaključivanja Ugovora o ustupanju izrade lokalnog planskog dokumenta.

Rok za izradu predloga lokalnog planskog dokumenta je 30 (trideset) dana od dana isteka javne rasprave po nacrtu lokalnog planskog dokumenta.

Programski zadatak

Član 8.

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak za izradu lokalnog planskog dokumenta kojim su određena polazna opredjeljenja lokalnog planskog dokumenta, kao i zahtjevi i potrebe korisnika prostora iskazani u Izvještaju o stanju uređenja prostora.

Usklađenost lokalnih planskih dokumenata

Član 9.

Lokalnim planskim dokumentom određuju se uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova u naseljima na području Prostornog plana Opštine i Generalnog urbanističkog plana Bara, na način koji obezbjeđuje usklađeno sprovođenje tih planova.

Član 10.

Lokalni planski dokument mora biti usklađen i sa posebnim propisima iz oblasti zaštite životne sredine, kulturno-istorijskog, stvorenog i prirodnog naslijeđa, tla, vazduha, šuma, voda, zdravlja, kao i zaštite energetske, rudarskih i industrijskih objekata, sprječavanja i zaštite od industrijskih nesreća; infrastrukturnih objekata i veza, sportskih, turističkih i objekata posebne namjene i njihove infrastrukture.

Osnovne smjernice za izradu

Član 11.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta, kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta za turističko stanovanje, mješovitu namjenu

zelenila i turističkog stanovanja, kao i mješovitu namjenu zelenila i stanovanja malih gustina, sa ciljem kvalitetnije valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu.

Zabrana građenja tokom izrade

Član 12.

Zabranjuje se građenje na prostoru za koji se lokalni planski dokument izrađuje za vrijeme do donošenja lokalnog planskog dokumenta, a najduže u trajanju od jedne godine.

Nosilac pripremnih poslova i pripremni poslovi

Član 13.

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju lokalnog planskog dokumenta je Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar.

Pripremnim poslovima, u smislu stava 1 ovog člana, smatraju se:

- priprema programskog zadatka i dokumentacije potrebne za izradu lokalnog planskog dokumenta (dokumentacione osnove);
- praćenje toka izrade lokalnog planskog dokumenta;
- sprovođenje javnog konkursa za izradu idejnog urbanističkog i/ili arhitektonskog rješenja;
- pribavljanje propisanih saglasnosti i mišljenja i ostvarivanje saradnje sa ovlaštenim subjektima;
- poslovi organizacije i pregleda elaborata plana; i
- drugi poslovi u vezi izrade i donošenja lokalnog planskog dokumenta.

Obezbjedenje saradnje

Član 14.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da obezbijedi saradnju sa svim organima, privrednim društvima, ustanovama i drugim pravnim licima nadležnim za poslove projekcije razvoja; vodoprivrede; elektroprivrede; saobraćaja; radio difuzije; zdravstva; odbrane zemlje; kulture; stambeno-komunalne djelatnosti; geodetske, geološke, geofizičke, seizmičke i hidro-meteorološke poslove, poslove statistike, poljoprivrede, šumarstva, turizma, zaštite prirode, zaštite spomenika kulture i zaštite životne sredine.

Organi, privredna društva, ustanove i druga pravna lica iz stava 1 ovog člana dužni su da nosiocu pripremnih poslova, u ostavljenom roku, daju raspoložive podatke i informacije koje su neophodne za izradu lokalnog planskog dokumenta.

Objavljivanje odluke o izradi i pravo uvida

Član 15.

Odluka o izradi lokalnog planskog dokumenta će se objaviti u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi”, dnevnom listu „Pobjeda”, kao i na internet stranici nosioca pripremnih poslova: www.bar.cg.yu.

Svako ima, kod nosioca pripremnih poslova, pravo uvida u odluku o izradi lokalnog planskog dokumenta i programski zadatak, kao i da daje mišljenje o njihovom sadržaju.

Član 16.

Odluka o izradi lokalnog planskog dokumenta sa programskim zadatkom će se dostaviti Ministarstvu za ekonomski razvoj Crne Gore.

Stupanje na snagu

Član 17.

Odluka o izradi lokalnog planskog dokumenta stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi”.

Član 18.

Stupanjem na snagu Odluke o izradi lokalnog planskog dokumenta prestaje da važi:

- Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana „Čanj 2” („Službeni list RCG – opštinski propisi”, broj 07/03);
- Odluka o usvajanju detaljnog urbanističkog plana „Čanj 2” („Službeni list RCG – opštinski propisi”, broj 20/78);

Broj: 031-624

Bar, 05. mart 2008. godine

Predsjednik Opštine Bar

Žarko PAVIČEVIĆ



Programski zadatak

Programskim zadatkom za izradu lokalnog planskog dokumenta se određuju polazna opredjeljenja lokalnog planskog dokumenta, kao i zahtjevi i potrebe korisnika prostora iskazani u Izvještaju o stanju uređenja prostora.

Detaljni urbanistički plan

Sadržaj

Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova u naseljima na području prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova.

Detaljni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se donosi, obilježene na topografsko katastarskim planovima; snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama; izvod iz prostornog plana jedinice lokalne samouprave ili generalnog urbanističkog plana sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje; detaljnu namjenu površina; nacrt urbanističke parcelacije; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele); građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu; smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Razmjere izrade i geodetske podloge

Detaljni urbanistički plan izrađuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1000 ili 1:500 u digitalnoj formi, a prezentuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Analogne forme geodetsko-katastarskih planova na papirnoj podlozi moraju biti ažurirane i ovjerene od strane republičkog organa uprave nadležnog za poslove premjera, katastra i upisa prava na nepokretnostima.

Urbanistička parcela

Urbanistička parcela formira se na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju u detaljnom urbanističkom planu.

Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa lokalnim planskim dokumentom (lokacija, blok, zona).

Kod utvrđivanja bloka, odnosno zone, preporučuje se utvrđivanje urbanističke parcele prema regulaciji saobraćajnica, vodotokova i sličnih postojećih ili planiranih objekata.

Unutar bloka, odnosno zone, definišu se pravila regulacije i nivelacije lokacije za izgradnju objekata prema građevinskim linijama u fiksnom odnosu na regulacionu liniju (po pravilu osovina saobraćajnice) i relativnom odnosu prema susjednim lokacijama.

Lokacija

Lokacija je mjesto izgradnje objekta i uređenja prostora na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj lokalnim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.

Bliže određenje sadržaja

Pojedini elementi sadržaja lokalnog planskog dokumenta u ovom Programu, imaju sljedeće značenje:

- namjena površina je lokalnim planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan;
- javna površina je prostor utvrđen lokalnim planskim dokumentom za objekte čije je korišćenje, odnosno izgradnja od opšteg interesa;
- objekti od javnog interesa su objekti čije je korišćenje, odnosno izgradnja od opšteg interesa;
- indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izraženih u istim mjernim jedinicama;
- indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izraženih u istim mjernim jedinicama;
- regulaciono rješenje je utvrđivanje regulacionih i urbanističkih uslova uređenja prostora na osnovu planskog dokumenta, odnosno na osnovu pravila urbanističke struke;
- nivelaciono rješenje je utvrđivanje nivelacionih tehničkih uslova uređenja prostora na osnovu planskog dokumenta, odnosno na osnovu pravila urbanističke struke;

- urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom;
- regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene;
- građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje;
- zaštitne zone su površine zemljišta, vodne površine ili vazdušni prostor koji su definisani lokalnim planskim dokumentom i namijenjeni za zaštitu života i zdravlja ljudi, bezbjednost i funkciju građevina, površina ili prostora, u skladu sa odredbama posebnih propisa.

Urbanističko-tehnički uslovi

Lokalni planski dokument sadrži osnove za utvrđivanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju i rekonstrukciju objekata, a naročito:

- geodetsko-katastarske podloge;
- pretežnu namjenu i pretežnu spratnost objekta;
- maksimalno dozvoljene kapacitete objekta (broj stambenih i drugih jedinica);
- orijentacionu horizontalnu i vertikalnu osnovu (gabarit) prema građevinskoj liniji, stepenu zauzetosti lokacije i koeficijentu izgrađenosti lokacije;
- građevinsku i regulacionu liniju i nivelacione kote objekta;
- vrstu materijala za fasade i krovni pokrivač i njegov nagib;
- uslove za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta;
- orijentaciju objekta u odnosu na strane svijeta;
- meteorološke podatke (ružu vjetrova, osunčavanje, visinu atmosferskih padavina, temperaturne ekstreme i dr.);
- podatke o nosivosti tla i nivou podzemnih voda i parametre za aseizmičko projektovanje, kao i druge uslove za zaštitu od zemljotresa;
- uslove za zaštitu životne sredine i zaštitu od elementarnih nepogoda, pejzažno oblikovanje lokacije i površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila;
- mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put;
- komunalne instalacije i kablovske distributivne sisteme;
- elemente kulturne baštine.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju javnih puteva obuhvataju i urbanističko-tehničke uslove za izgradnju priključaka na druge puteve, kao i uslove građenja pratećih objekata (parkirališta, benzinske stanice i slično) i uslove zaštite životne sredine, kulturne baštine i ambijentalnih vrijednosti.

Urbana rekonstrukcija

Režim sanacije bespravno sagrađenih naselja (zona) utvrđivaće se lokalnim planskim dokumentom, pri čemu će se pravila regulacije i parcelacije prilagođavati zatečenom stanju uz nastojanje da se pravila Generalnog urbanističkog plana u najvećoj mjeri zadovolje.

Generalni urbanistički plan

Osnovna opredjeljenja

Područje lokalnog planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Mišići, koje treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa planiranim značajem lokalnog centra Opštine.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta, kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta za turističke komplekse, turističko stanovanje, mješovitu namjenu zelenila i turističkog stanovanja, kao i mješovitu namjenu zelenila i stanovanja malih gustina, sa ciljem kvalitetnije valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu.

Turistički kompleksi i turističko stanovanje

Urbanistički parametri turističkih kompleksa i turističkog stanovanja se utvrđuju prema pravilima i pokazateljima za stambenu izgradnju na području male, srednje ili velike gustine stanovanja, a u zavisnosti od kategorije usluga koje treba da se u tim objektima obezbijede (broj ležaja/površina urbanog zelenila).

Turistički kompleks podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i slično) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Turističko stanovanje po pravilu obuhvata izgrađeno građevinsko zemljište.

Za blokove, odnosno zone turističkog stanovanja, preporučuje se planiranje mogućnosti urbanističke komasacije (ukrupnjavanja lokacija od više vlasničkih parcela) u cilju postizanja kvalitetnijih parametara za

urbanu rekonstrukciju sa značajno višim komercijalnim efektima.

Mješovita namjena

Mješovita namjena zelenila i turističkog stanovanja, kao i zelenila i stanovanja malih gustina, podrazumijeva uravnotežen odnos ukupne brutograđevinske površine fizičkih struktura turističkog stanovanja, odnosno stanovanja malih gustina i urbanog zelenila, kao uređenih zelenih površina.

Poslovanje

Prostori za poslovne djelatnosti gradiće se i uređivati u gradskim centrima, na pravcima sekundarnih i tercijarnih drumskih saobraćajnica, kao i u radnim zonama i područjima stanovanja. U gradskim centrima poslovanje će se razvijati prema selektivnim kriterijumima za izbor djelatnosti, prema pravilima regulacije koja se utvrđuju u ovoj namjeni. Razvoj različitih djelatnosti u zonama stanovanja moguć je uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma.

Javne površine

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rješenjima. Poseban značaj imaju ulice u zaštićenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju opštegradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duž njih oblikovati. Postojeće trgovice u skladu sa njihovom namjenom (manifestacioni, porte, saobraćajni i dr.) uređivati na osnovu konkursa. Formiranje novih trgova obezbjeđuje se kroz elemente urbanističkog projekta. Značajne raskrsnice, karakteristični prostori na saobraćajnicama (ljevkasta proširenja, nekarakteristični profili) koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razrađuju se kroz elemente urbanističkog projekta, a za značajne objekte (prema položaju, sadržaju, volumenu) obavezno je raspisivanje konkursa.

Benzinske pumpe se mogu planirati u koridorima saobraćajnica u kojima se ne mijenja regulacija ili na prostorima preduzeća u cilju obavljanja djelatnosti, uz poštovanje saobraćajnih i propisa koji regulišu bezbjednost njihovog korišćenja i sprječavanje ugrožavanja okruženja.

Javni parkinzi se obrazuju ili u profilu saobraćajnica ili na posebnim površinama koje iziskuju specifično uređivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionišu se prvenstveno za korisnike javnih sadržaja, prema normativima za određene vrste objekata. Lokalnim planskim dokumentom se utvrđuje razmještaj javnih garaža, čija je realizacija obavezna zbog funkcionisanja pojedinih djelova grada. Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli,

odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, odnosno lokaciji. Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli jednak je broju stambenih i poslovnih jedinica.

Potrebe za parkiranjem utvrđene su za centralne gradske aktivnosti, dok su za ostale oblike korišćenja prostora predložene normativne vrednosti.

Namjena	Potreban broj parking mesta
Stanovanje	1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica
Poslovanje	10 PM /1000 m ²
Obrazovanje	0,25 - 0,35 PM/ 1 zaposlenom
Trgovina	20 - 40 PM/ 1000 m ² korisne površine
Uprava, pošta, banka i slično	20 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
Hoteli	50 PM/ 100 soba
Ugostiteljstvo	25 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
Sportski objekti	0,30 PM/gledaocu
Bolnica, dom zdravlja	25 PM/ 1000 m ² korisne površine

Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima, prema standardima propisanim za određeni vid infrastrukture i uz mjere zaštite koje iziskuje svaki od njih. Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte ili vršiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas.

Komunalni objekti i površine

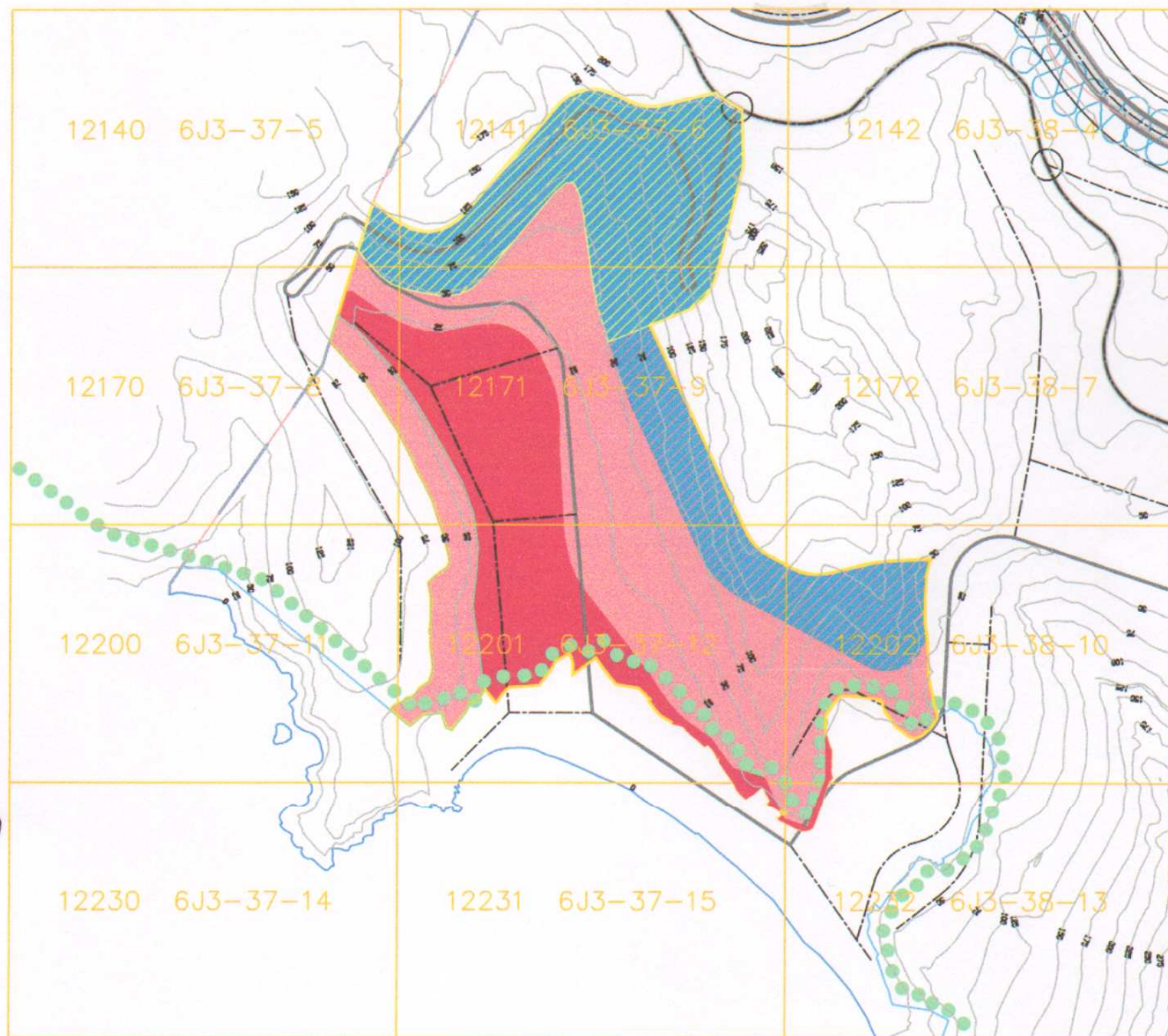
Realizacija komunalnih objekata i površina (izvoršta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno-regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća uz prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Pijace, kupališta, rekreativne i druge površine unutar namjena stanovanja, centara i drugih, mjesta i uslovi za posude za odlaganje komunalnog otpada, realizuju se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom.

Izveštaj o stanju uređenja prostora

Područje u zahvatu lokalnog planskog dokumenta je u većoj mjeri izgrađeno. Zbog već iskazanog investicionog interesa, neophodna je izrada Plana u skladu sa novim Generalnim urbanističkim planom Bara

u cilju kvalitetnije valorizacije građevinskog zemljišta prema daleko višim parametrima izgrađenosti usvojenim novim Generalnim urbanističkim planom Bara.

Više vlasnika (korisnika) građevinskog zemljišta, kao i potencijalnih investitora je izrazilo potrebu i spremnost ulaganja u izgradnju i uređenje građevinskog zemljišta u skladu sa novim Generalnim urbanističkim planom Bara, pretežno za izgradnju objekata sa namjenom pružanja usluga u sklopu turističkih djelatnosti, kao i za stambeno-poslovnu izgradnju.



Na osnovu člana 31 i 163 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11), člana 75 Statuta Opštine Bar („Službeni list CG” – opštinski propisi, broj 06/11), **donosim**

Odluku
o izmjenama i dopunama detaljnog urbanističkog plana
„ČANJ 2”

Član 1.

U Odluci o izradi detaljnog urbanističkog plana »Čanj 2« (»Sl. list CG – opštinski propisi«, br. 07/08) u članu 3, drugi stav mijenja se i glasi:

»Granica lokalnog planskog dokumenta je utvrđena digitalno i zahvata površinu od cca 91 ha.«

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi.

Broj: 031-1059

Bar, 14. avgust 2012. godine

Predsjednik Opštine Bar

Žarko PAVIĆEVIĆ

TEKST PLANA

OPŠTI DIO

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

DUP-a «ČANJ II » rađen je na osnovu:

- Odluke o pristupanju izradi DUP-a Čanj II (br.031-624,Bar,05.mart 2008.)
- člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG”, broj 28/05), Na osnovu članova 27 i 29. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 51/08), člana 82. Statuta opštine Bar („Službeni list RCG” – opštinski propisi, broj 31/04, 22/05, 28/06 i 13/07), a u skladu sa Programom planiranja i uređenja prostora opštine Bar („Službeni list RCG – opštinski propisi”, broj 08/07).
- Prostornog plana Republike Crne Gore 2020 iz 2008. godine
- Generalnog urbanističkog plana Bara 2020 iz 2007. godine

POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Prostor zahvata DUP-a Čanj II je dobrim dijelom izgrađen. Prilikom planiranja treba sačuvati izvornost i bitna svojstva ovog prostora i njegove neposredne okoline.

Ovim DUP-om je bilo neophodno omogućiti uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta, kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta radi unapređenja ambijenta, obzirom da se naselje nalazi u atraktivnoj turističkoj zoni.

Bilo je neophodno ispitati prostorne mogućnosti neizgrađenih lokacija, a u skladu sa smjernicama GUP-a Bara koji za ovaj prostor predviđa namjenu turističko stanovanje, turistički kompleks i mješovitu namjenu (stanovanje malih gustina i turističko stanovanje uz postojanje i drugih komplementarnih namjena u okviru iste).

Definisani ciljevi izrade Plana su:

- postići veću gustinu izgrađenosti, koja bi omogućila prvenstveno nove kapacitete turističkog sadržaja u okviru namjene turistički kompleks i turističko naselje.
- pažljivom analizom ispitati mogućnosti udovoljavanja zahtjevima zainteresovanih korisnika prostora. Obradi zahtjeva pristupiti u skladu sa sagledavanjem prostornih i urbanističkih uslova i mogućnosti, kao i stanja na terenu.
- kreativnim planiranjem dati rješenja koja su karakteristična za jedno primorsko mjesto.

OBUHVAT I GRANICE PLANA

Lokalni planski dokument zahvata dio područja naselja Mišići, potezi Dubovica, Čanj i Srednje Brdo, od granice PPPNMD Crne Gore do magistralnog puta M 2.4 Bar – Petrovac.

Granica plana je utvrđena digitalno i data na grafičkom prilogu *Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata* i preko koordinata na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i preparcelacije*.

Planskim dokumentom je obuhvaćen prostor površine od 92,10 ha.

METODOLOŠKI PRISTUP

Metodološka izrada DUP-a "Čanj II" sastoji se u razmatranju bitnih činilaca dostignutog stepena razvoja i identifikaciji ciljeva prethodno provjerenih kroz vrste mogućih varijanti, izdvajanju i odabiru strategije razvoja predmetnog prostora. Neophodno je uvažiti pravilan odnos valorizacije vrijednosti, upotrebe prostora i očuvanja životne sredine.

Ostvarenje ovog zadatka podrazumjeva sledeću koncepciju rada:

Poglavlje I -Opšti dio-Pravni osnov, Programski zadatak, Obuhvat i granice plana i Metodološki pristup;

Poglavlje II -Analiza postojećeg stanja-Prirodni uslovi, pribavljanje podataka, obilazak i snimanje terena, Stvoreni uslovi, dokumentaciona osnova, izvod iz PP Republike Crne Gore, izvod iz GUP- a Bar. Analiza stvorenih uslova-kontaktna područja, prostor zahvata DUP-a, numerički pokazatelji postojećeg stanja, anketa korisnika prostora;

Poglavlje III -Plan-prostorni i programski koncept,identifikovanje ciljeva, planska opredjeljenja, Postavka osnovnog modela prostorne organizacije, varijacije mogućih modela prostornog razvoja, odabir i obrada predloženog modela, Prednacrt plana, Ocjena i usaglašavanje Prednacrt plana;

Izrada i obrada Nacrta Plana-Verifikacija Prednacrt, Finalna obrada pribavljanja saglasnosti i misljenja, Usvajanje Nacrta Plana, Prezentacija i javna rasprava, Sumiranja, Trijaža i planski stavovi po primjedbama, Ocjena planskih stavova, Izrada predloga plana, Verifikacija, Finalna obrada, Pribavljanje saglasnosti i usvajanje Predloga-Donošenje Plana

I POSTOJEĆE STANJE

1. PRIRODNI USLOVI I POTENCIJALI

Geomorfološke karakteristike terena

Opština Bar, u cijelini se odlikuje vrlo nepovoljnom geomorfološkom strukturom sa malim udjelom ravnih ili ravnijih terena, velikim prostornim ograničenjima u pogledu razvoja saobraćajnih kretanja i inteziviranja privrednog razvoja na većem dijelu opštine. Saobraćajna kretanja su znatno otežana upravno na osnovni pravac pružanja planinskog vijenca.

Predmetni prostor Čanja II karakteriše jednim dijelom blago nagnuti teren sa kotama od 1,8 mnv do 20 mnv. Taj prirodni plato predstavlja udolinu između znatno strmijih terena, koji okružuju ovaj prostor sa istočne, zapadne i sjeverne strane. Maksimalna kota terena u granicama plana iznosi nešto više od 50mnv. Nagib strmijih djelova terena se kreće od 15° do 30 °.

Predmetno se područje prostire podnožjem visokih planinskih masiva . Zbog planinskog vijenca koji se strmo spušta prema obali, širina primorja varira. Raznovrsnost i složenost geologije i građe terena uslovalo je stvaranje vrlo dinamičnog reljefa naglih visinskih razlika na relativno malom prostoru. Izgled obale određen je sastavom stijena, pa su u mekšim glinovitim sedimentima stvoreni zalivi, zatoni i uvale (Perčin, Čanj), a u tvrdim krečnjačkim stijenama klifovi, potkapine i pećine. Duž obale se proteže pribrežna terasa, koja se širi na dijelovima sastavljenim od mekših stijena.

Inžinjerско-geološke karakteristike terena

Flišne zone, kao manje otporne na uticaje mora, omogućile su stvaranje pjeskovito-šljunčanih uvala, kao što je Čanj.

Karakteristike terena definisane su prisustvom krečnjačkih stijena i glinovito-plastičnih, uz izraženo prisustvo fliša.

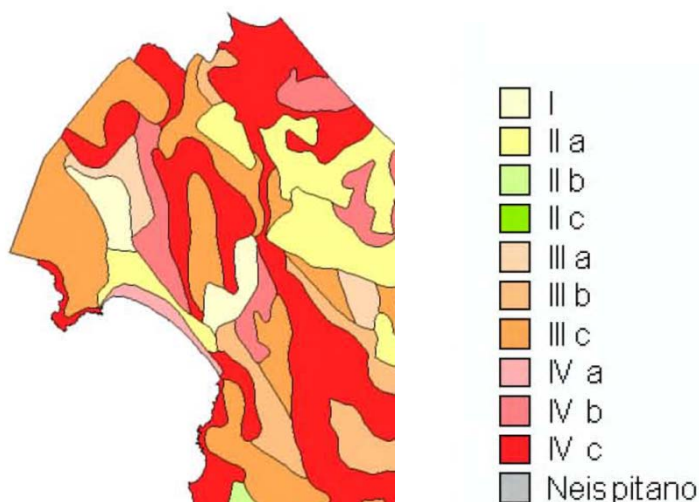
Stijenske mase koje formiraju teren Čanja pripadaju grupi vodopropusnih koje svojim sastavom I poroznošću omogućavaju kretanja akumulaciju podzemnih voda.

Podobnost terena za urbanizaciju

Teren je prikazan na karti pogodnosti za urbanizaciju gdje su glavni otežavajući faktori : izrazita nestabilnost, slaba konsolidovanost (sipar), velike strmine, visoka seizmičnost, izrazita erozija i djelovanje morskih talasa.

Teren u zahvatu plana je sa aspekta pogodnosti za urbanizaciju većim dijelom u zoni terena vrlo pogodnih za urbanizaciju (I i II a), jednim dijelom u kategoriji terena mogućih za urbanizaciju uz znatna ograničenja (III a i III c) te vrlo malim dijelom zahvata u kategoriji nepodobnih za urbanizaciju (IV b).

SI.1: Karta podobnosti terena za urbanizaciju (izvor GUP Bara 2020)



Seizmičke karakteristike

Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seizmogenih zona.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifikacije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu.

Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj - Petrovac, u granicama od 0,49 g do 0,21 g. Mjerenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s², maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11 cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata

Tereni sa najvećim opasnostima o pojave jačih (oko 9° MCS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara – između Rumije, Lisinja i Sutormana, s jedne strane, i obale mora sa druge strane. Najveće opasnost od većih zemljotresa i obodnih padina pomenutih planina, odnosno na prostoru koji je, istovremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život stanovništva i razvoja većeg urbanog naselja.

U okviru ovih istraživanja izvršena je mikrorejonizacija urbanog područja i predložene preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje. Mikrosezmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrorejonizacije izdvojeno više seizmičkih zona i podzona u okviru VIII–og i IX–og stepena seizmičkog intenziteta MKS skale sa koeficijentima seizmičnosti $k_s=0,04$ do $k_s=0,14$.

Predmetno područje nalazi se u zoni IX–og stepena seizmičnosti.

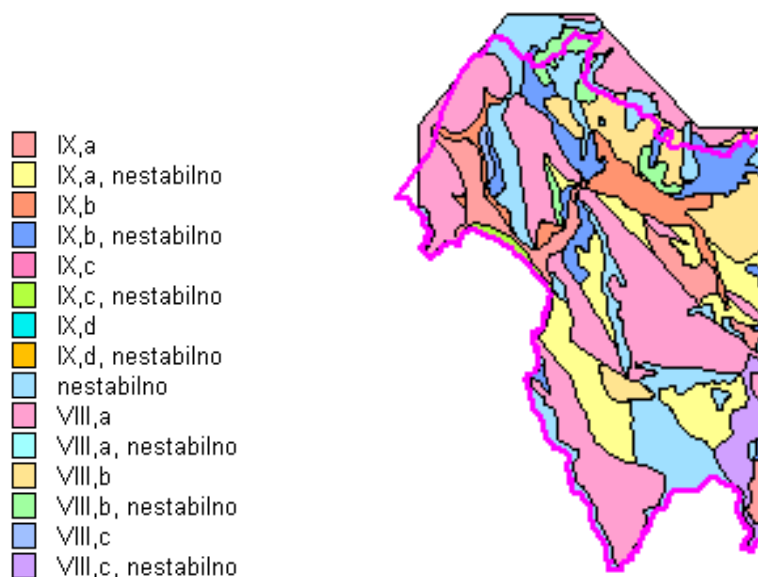
Iz GUPa Bara do 2020.god je preuzeta karta mikroseizmičke rejonizacije gdje se vidi da je predmetni prostor nestabilno tlo:

Zonu 9a ($k_s=0,08$) predstavljaju tereni izgrađeni iz fliševa koji su tektonski jako porušeni, atektonski pokrenuti ili izrazitije izmjenjeni odnosno degradirani u površinskim delovima. U ovu zonu spadaju i tereni izgrađeni iz izdijeljenih (zdrobljenih) karbonatnih breča i breča sa drobinom sa velikim udelom glinenog veziva, te tereni izgrađeni iz nevezanih šljunkovito–peskovitih i iz poluvezanih šljunkovito–glinovitih sedimenata i glinovitih drobina debljine naslaga do 15 m, bez stalnog horizonta podzemne vode ili je (u predjelima polja) dublja od 4 m.

Zonu 9b ($k_s=0,10$) sačinjavaju padinski ili ravničarski tereni izgrađeni iz kompleksa glinovitih drobina–sitne drobine peščarskog ili karbonatnog (pretežno) sastava debljine 3–6 m i sitne, glinovite drobine sa proslojcima (u ravnini) glinovitog šljunka debljine do 15 m, dalje tereni izgrađeni iz poluvezanih do nevezanih, aluvijalnih glinovito–šljunkovitih sedimenata debljine 5–15 m, bezvodni ili sa dubinom do vode preko 4 m i tereni izgrađeni iz nevezanih šljunkovito–peskovitih naslaga debljine do 95 m i sa podzemnom vodom u dubini 1–10 m.

Zonu 9c ($k_s=0,12$) sačinjavaju tereni izgrađeni iz nevezanih, šljunkovito peskovitih sedimenata debljine 10–20 m i dubinom do podzemne vode 1–4 m, tereni iz poluvezanih do nevezanih glinovito–šljunkovitih naslaga debljine 10–30 m i dubinom do podzemne vode 0–4 m i tereni izgrađeni iz glina i glinoviti naslaga debljine do 25 m bez vezanog horizonta podzemne vode koja se može nalaziti u većim dubinama u tankim zaglinjenim šljunkovito–peskovitim proslojcima.

Na osnovu Karte seizmičke mikrorejonizacije, predmetna zona za gradnju se nalazi u zonama u kojima su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja ,za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera



SI.2:Karta mikroseizmičke rejonizacije (izvor GUP Bara 2020)

Geografski položaj

Svojim geografskim položajem područje Bara i barske opštine pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja i obuhvata uzani prostor između Skadarskog jezera i Jadranskog mora. Ovakav geografski položaj je neposredno uticao na niz prirodnih činilaca.

Klimatske karakteristike

Maksimalne temperature vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C - 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29,3°C do 32,8°C) je tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnjem periodu maksimum oko 33-34°C, a minimum 15-17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu julu za stanicu Bar (37,7°C). Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru za stanicu Bar (- 5,3°C).

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda, te u nekim slučajevima i tokom zime (januar-februar). Vrijednosti srednje dnevne relativne vlažnosti pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10 %-20 %), a znatno izraženije tokom zime (oko 20 %-30 %). Srednja godišnja relativna vlažnost je 69,6 % (min 65,3 % u februaru, max 71,4 % u septembru).

Osunčanje predstavlja trajanje sijanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2455 sati, od kojih je 931 sat (40%) tokom ljeta (jun ,jul ,avgust). Zimi je osunčanje znatno smanjeno, pa tokom januara ima svega oko 125 sati, odnosno 5% godišnje vrijednosti. Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnom periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Bar 4,27 (min 1,9 u julu, max 5,6 u decembru).

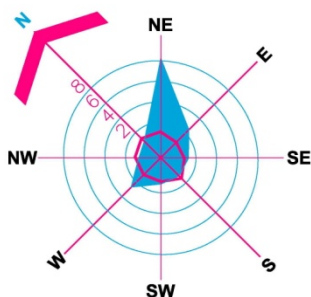
Opšti režim padavina obilježava maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnog perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar s oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust s oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/ m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/ m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/ m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za Bar 1230,8 l/ m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi za Bar 213,27 l/ m².

Vjetrovi

Vjetar (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni vjetrovi za Bar su iz pravca sjeveroistoka(20%) istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

Prema GUP-u grada Bara podaci o brzinama vjetra dati su u slijedećoj tabeli:

smjer	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	C
v _{max}	15,8	13,7	18,0	15,8	10,2	12,7	12,0	11,0	12,5	12,0	13,3	12,5	13,3	11,0	11,7	6,7	
v _{sr}	5,0	2,7	3,2	2,4	1,9	2,5	3,7	3,3	3,9	2,5	2,8	2,9	3,6	3,3	2,5	1,6	
učestalost	5,9	8,1	20,0	18,9	3,6	3,5	3,3	2,6	3,1	3,1	3,5	7,2	7,8	2,9	0,7	0,6	5,2



ЛЕГЕНДА
 ЧЕСТИНА
 СРЕДНЯЯ ЯЧИНА
 БОФОР 4
 ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД ЦРНЕ ГОРЕ

Sl.3 : ruža vjetrova (izvor GUP Bara 2020)

Maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5 m/s. Za Bar, najveću srednju brzinu ima pravac sjever (5 m/s, s učestalošću od 5,9%), a najveću maksimalnu brzinu sjeveroistok (18 m/s).

Ekstremni udari vjetra (prema Teoriji ekstrema) čije djelovanje može poprimiti karakter elementarne nepogode imaju brzinu 20m/s za Bar. Ekstremni udari vjetra koji se javljaju jednom u sto godina iznose 51m/s.

Meteorološke karakteristike mora

Srednje godišnja temperature mora za Bar iznosi 17,7°C. Srednje mjesečne vrijednostisa temperaturom višom od 20,1°C su u period jun-septembar, pri čemu se najviša srednja vrijednost javlja u avgustu 23,8°C. Korelacija između temperature mora i vazduha utvrđuje se empirijski.

Smjer kretanja talasa na Crnogorskom primorju definisan je na osnovu registrovane učestalosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa. Na stanicama Bar i Ulcinj ovakve situacije ne postoje. Izraženu učestalost kretanja talasa na stanici Bar ima zapadni smjer (69,3%) i sjeveroistočni (14,9%). Stanje površine mora opisano je koristeći međunarodnu gradaciju od 0 do 9, gdje je 0-glatko, mirno more, a 9-izvanredno jako uzburkano.. Gradacija mirno glatko more (0) se u Baru praktično ne javlja. Najzastupljenija je gradacija (2) – mirno talasići- 53,8%. Površinski slojevi vode dostižu temperature od 25°C ljeti, dok temperature najdubljih slojeva vode iznosi 11°C.

Pedološke karakteristike

Marinski pijesak i šljunak

Stvoren radom talasa, koji su ga oblikovali i nataložili duž niske obale. Namjena marinskog pijeska i šljunka plaža je prirodno predodređena za kupanje i sunčanje, zbog čega su plaže manje ili više uređene. Većina plaža je bez vegetacije. To je velika plaža Čanjan na kontaktnom području.

Aluvijalno-deluvijalno zemljište

Javlja se kao nastavak aluvijuma te na lokalitetima duž niske obale gdje, počevši od pjeskovito-šljunkovitih plaža, ispunjava ravne ili blago nagnute terene (uvala Čanjan), kao i velike površine ravnih terena u zaleđu. Ovo je tlo uglavnom ilovastog ili ilovasto – glinovitog sastava. Kako je na potpuno ravnom terenu, zbog sastava zemljišta i podzemnih voda drenaža slaba, ponekad se pod uticajem podzemne vode zemljište oglejava, te zabaruje (u vrijeme obilnijih padavina). Intenzivnija poljoprivredna proizvodnja moguća je uz izvođenje melioracija. Prema proizvodnoj vrijednosti ova tla obično pripadaju III i IV bonitetnoj klasi, osim onih u velikim primorskim poljima koja su najčešće I, II i III, rjeđe i IV klasi.

Smeđe zemljište

Zastupljeno je na blagoj i umjereno strmoj obali, na flišu i miješanim silikatno-karbonatnim stijenama, te rijetko eruptivnim stijenama i krečnjacima. Strmiji teren pod flišom obično je jače erodiran i obrastao rijetkim rastinjem, dok su blaže padine terasirane i pretvorene u obradivo zemljište. Dubina ovog tla je različita i zavisi od nagiba, erozije, geološke podloge i sl. Na flišnoj podlozi je glinovitije nego na rožnacima i eruptivima, te ga karakterše veće prisustvo skeleta koji je osobito jako zastupljen na terenima s jako izraženom erozijom (ogoljeli flišni bregovi, grebeni i strmine od krečnjaka, rožnaca i drugih silikatnih sastojaka). Smeđe zemljište terasa odlikuje se skeletoidnošću koja ga jednolično prožima, dok se kod neterasastog zemljišta skelet povećava s dubinom. S aspekta proizvodnje, ova su zemljišta različitog kvaliteta. Bonitet tla u terasama se kreće u rasponu od IV do VI, a izvan terasa od VI do VIII klase.

Crvenica

Nastaje na čistim ili jedrim krečnjacima u uslovima tople mediteranske klime. Na terasastom terenu raspon u kvalitetu zemljišta je veći (III – VI klase), dok je strmiji i krševiti teren najlošijeg boniteta (VII i VIII klase). Takvih osobina, dubine i boniteta je crvenica kod Čanjan.

Karakteristike flore, vegetacije i faune

Flora

Floru ovog područja karakterišu mnogobrojni endemi, rijetke vrste, zatim mediteranski florni elementi koji ulaze u sastav halofitne i psamofitske vegetacije ili izgrađuju zimzeleni pojas makije, te raznovrsna dekorativna flora. Osim autohtonih, osobito pažnju zaslužuju unešene vrste čiji se broj zbog pogodnosti klime, dobre prometne povezanosti s udaljenim zemljama, razvoja hortikulture i dr. neprestano povećava. Kao nove vrste navode se: Adonis flamea Jacq., Euphorbia prostrata Aiton., Tagetes minutus L., Ambrosia psilostachya DC, Myconia myconi (L.) Brilju, Eleusine indica Gaertn., Paspalum distychum L., Amorpha fruticosa L. Dekorativna flora u priobalnom pojasu rezultat je duge tradicije uzgajanja ukrasnih biljaka domaćeg i stranog porijekla.

Hidrogeološke karakteristike

Na području Mišića se nalaze flišni sedimenti predstavljeni laporcima, pješcarima i glincima. Vulkanske stijene su predstavljene andezitima, dacitima i spililitima na kaeriranom terenu.

Mehanizam hidrogeološkog izolatora i kolektora i pluviometrijski režim uslovljavaju koncentraciju slobodnih podzemnih voda.

Prirodni vodotoci su dijelom regulisani , kamenim i betonskim zidovima .Sami tok je regulisan nepotpunim kamenim i betonskim podlogama.

Ni jedan od navedenih vodotoka nije dimenzionisan i izveden u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

Kod postojećih puteva -saobraćajnica , karakteristični su izvedeni propusti , koji su na pojedine vodotoke pretvoreni u pješačke i kolske prolaze a drugi uzurpirani raznim instalacijama. Posledica je promjena tokova površinskih voda na okolnom prostoru , pojave klizišta koji ugrožavaju najznačajnije objekte infrastrukture.

Na lokaciji je najznačajniji vodotok *Veliki Potok* , čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora i šire , ispod i iznad magistralnog pravca „Petrovac-Bar“ ,direktno izlivaju na Čanjsku plažu-more.

Sve postojeće vodotoke u planskom zahvatu treba posebno obraditi tehničkom dokumentacijom gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i statički parametri.

Vegetacija

Prema "Prodromusu biljnih zajednica Crne Gore" (Blečić i Lakušić 1976) i novim dopunama, vegetacija predmetnog područja i kontaktne obale sastoji se iz slijedećih vegetacijskih jedinica:

Vegetacija listopadnih šuma submediteranskog, brdskog, gorskog i subalpinskog pojasa (LJUERCO - FAGETEA Br.-Bl. et Vlieger).

- Šume i šikare zimzelenog pojasa česvine

(LJUERCETEA ILICIS Br.- Bl.).

- Vegetacija planinskih rudina na krečnjacima

(ELYNO - SESLERIETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija sipara

(THLASPEETEA ROTUNDIFOLII Br.-Bl.).

- Vegetacija u pukotinama stijena

(ASPLENIETEA RUPESTRIS Br.-Bl.).

- Vegetacija mezofilnih livada

(ARRHENATHERETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija primorskih kamenjarskih pašnjaka i suhih livada

(THERO-BRACHYPODIETEA Br.- Bl.).

- Vegetacija vlažnih primorskih stijena

(ADIANTHETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija primorskih hridina

(CRITHMOSTATICETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija nitrofilnih primorskih pijeskova

(CAKILETEA MARITIMAE Tx et Prsg.).

- Vegetacija nitrofilnih zajednica

(CHENOPODIETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija suvih smetlišta

(ARTEMISIETEA Lohm., Prsg., Tx.).

- Vegetacija slatkih voda

(POTAMETEA Tx. et Prsg.).

- Vegetacija brakičnih voda

(RUPPIETEA MARITIMAE J. Tx.).

- Vegetacija mora i oceana

(ZOSTERETEA Pignatti).

- Vegetacija slanih staništa

(SALICORNIETEA Br.-Bl.).

2. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

2.1. IZVOD IZ PP REPUBLIKE CRNE GORE DO 2020

U konceptu razvoja mreže naselja Republike Crne Gore Prostorni plan predviđa da Bar bude regionalni centar sa dva subregionalna centra – Kotorom i Cetinjem obezbeđujući odgovarajuće aktivnosti za šira regionalna područja.

Koncept organizacije i uređenja prostora sastoji se od posebno zaštićenih oblasti sa statusom nacionalnih i regionalnih parkova, navedena su Skadarsko jezero i biokoridor primorskih planina Orjen –Lovćen – Rumija. Transverzalni koridor Bar-Podgorica-Mateševo- Berane- Boljari definisan je kao jedan od dva ključna koridora Crne Gore, čija se uloga sastoji u integraciji Južnog, Središnjeg i Severnog regiona, izgradnjom krupne infrastrukture (saobraćaja, energetike....). Unutar Južnog regiona, Razvojne zone biće povezane formiranjem koridora Herceg Novi – Budva- Bar. Posebno je definisana uloga Luke Bar kao logističkog centra za razvoj trgovačke i proizvodne djelatnosti, preko koje će se ostvariti integracija sa neposrednim okruženjem.

2.1. IZVOD IZ DOKUMENTA „GENERALNI URBANISTIČKI PLAN BARA 2020 “

Generalni urbanistički plan Bara 2020 usvojen je 2007.godine. Generalnim planom Bara, obuhvaćeno je priobalno područje Jadranskog mora od granice opštine Budva do granice opštine Ulcinj ukupne površine 61.185.838,19 m². Projekcija stanovništva opštine Bar, sa sadašnjih 40.037 će porasti na 53.170 u 2021 godini. Ovo se odnosi na tkz. prisutno stanovništvo od čega će sa 17.347 porasti na 34.490 gradskog stanovništva. Broj domaćinstava u periodu od 1948 – 2003 god. povećao se pet puta, sa 2.185 na 10.833 prosečno na godišnjem nivou od 157 domaćinstava.

Ovim planom se određuju ciljevi i mjere prostornog razvoja za područje grada Bara – kao centra opštine Bar kao i za područja naselja na primorskom dijelu koja su u okviru opštine. GUP-om Bara utvrđene su kategorije preovlađujuće i mješovite namjene.

Pod preovlađujućom namjenom podrazumjeva se korišćenje prostora sa više funkcija, a sa jednom namjenom koja dominira. Utvrđene su turističke zone za razvoj turističkog stanovanja i turističkih kompleksa u priobalju. Razvoj turističkih kapaciteta programiran je u hotelima, kampovima, turističkim naseljima i domaćoj radinosti.

Područje lokalnog planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Mišići ,koje treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa planiranim značajem lokalnog centra Opštine.

Opšta opredjeljenja i ciljevi u turizmu

Opšta opredjeljenja i ciljevi u turizmu su iskazani na sledeći način:

- Uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa (posebno neobnovljivih), očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine.
- Afirmacija turizma kao glavnog razvojnog agensa svih onih prostora koji sadrže izrazitije motive za domaću i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti.
- Državno stimulisanje socijalnih funkcija turizma, posebno u oblastima zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije dece i omladine, kao i zapošljavanja lokalnog stanovništva u turizmu. Uslovljenost razvoja turizma državnim i lokalnim regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju infrastrukture i nekomercijalnih sadržaja društvenog standarda, kao i stimulacijom (državnim i lokalnom) komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) .

Projekcija razvoja turizma

U okviru Barske rivijere za područje Čanja predviđen je sledeći program turističkih aktivnosti i sadržaja turističke regije:

1. Vidovi turizma:

- stacionarni sportsko-rekreativni turizam na vodi i kopnu
- kapacitet oko 10.000 turističkih kreveta (hoteli i turistička naselja 3.000, kampovi 500, pansioni i individualni apartmani, privatni smeštaj u vikend kućama i ostalo 6.500);
- 2. Struktura ležaja: hoteli i turistička naselja 30%, pansioni i individualni apartmani/kuće 15%, privatni smeštaj u vikend kućama 30%, privatni smeštaj u stanovima 15%, kampovi 5%, ostalo (odmarališta, klubovi i dr.) 5%. Turistički smeštaj planiran je u turističkim kompleksima (dominantna turistička namena) i u zonama turističkog stanovanja (pretežna turistička namena).
- 3. Dnevni izletnici, pretežno iz Podgorice (1-satna izohrona), iz bližih crnogorskih gradova (do 2,5-satne izohrone) i stacionirani sa Skadarskog jezera, kao i tranziteri - ukupno do 10.000 na nivou barske rivijere.
- 4. Zaposleni u direktnoj funkciji smeštaja, izletnika i tranzita - (30% stalno i 70% sezonski).
- 5. Javni sadržaji saobraćaja, ugostiteljstva, trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, edukacije, zabave, administracije i dr. srazmerno obimu i standardu smeštaja, izletnika i tranzitera.
- 6. Javni sportsko-rekreativni sadržaji - uređene i opremljene javne plaže, bazeni, zatvoreni sportski objekti i otvoreni sportski tereni, javni sadržaji nautike i sportova na vodi (marine, terminali/poligoni za sportsko plivanje i vaterpolo, veslanje, jedrenje, skijanje na vodi, motonautiku i dr.) za turiste i domaće stanovništvo, kao i interni sportsko-rekreativni sadržaji u sastavu hotela i turističkih naselja (bazeni, tereni za male sportove, fitnes i dr), u skladu sa standardima .

Turistički kompleksi i turističko stanovanje

Urbanistički parametri turističkih kompleksa i turističkog stanovanja se utvrđuju prema pravilima i pokazateljima za stambenu izgradnju na području male, srednje ili velike gustine stanovanja, a u zavisnosti od kategorije usluga koje treba da se u tim objektima obezbijede (broj ležaja/površina urbanog zelenila).

Turistički kompleks podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoko kvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Turističko stanovanje podrazumjeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Turističko stanovanje po pravilu obuhvata izgrađeno građevinsko zemljište.

Za blokove, odnosno zone turističkog stanovanja preporučuje se planiranje mogućnosti urbanističke komasacije (ukrupnjavanje lokacija od više vlasničkih parcela) u cilju postizanja kvalitetnijih parametara za urbanu rekonstrukciju sa značajno višim komercijalnim efektima.

Mješovita namjena

Mješovita namjena zelenila i turističkog stanovanja, kao i zelenila i stanovanja malih gustina, podrazumjeva uravnotežen odnos ukupne brutograđevinske površine fizičkih struktura turističkog stanovanja, odnosno stanovanja malih gustina i urbanog zelenila, kao uređenih zelenih površina.

Poslovanje

Prostori za poslovne djelatnosti gradiće se i uređivati u gradskim centrima, na pravcima sekundarnih i tercijarnih drumskih saobraćajnica, kao i u radnim zonama i područjima stanovanja. U gradskim centrima poslovanje će se razvijati prema selektivnim kriterijumima za izbor djelatnosti, prema pravilima regulacije koja se utvrđuju u ovoj namjeni. Razvoj različitih djelatnosti u zonama stanovanja moguć je uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma.

Javne površine

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rješenjima. Poseban značaj imaju ulice u zaštićenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju i opštegradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duž njih oblikovati. Formiranje novih trgova obezbijediće se kroz elemente urbanističkog projekta. Značajne raskrsnice, karakteristični prostori na saobraćajnicama koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razrađuju se kroz elemente urbanističkog projekta, a za značajne objekte (prema položaju, sadržaju, volumenu) obavezna je izrada idejnog urbanističkog rješenja.

Benzinske pumpe se mogu planirati u koridorima saobraćajnicama u kojima se ne mijenja regulacija ili na prostorima preduzeća u cilju obavljanja djelatnosti, uz poštovanje saobraćajnih propisa koji regulišu bezbjednost njihovog korišćenja i sprječavanje ugrožavanja okruženja.

Javni parkinzi se obrazuju ili u profilu saobraćajnica ili na posebnim površinama koje iziskuju specifično uređivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionišu se prvenstveno za korisnike javnih sadržaja, prema normativima za određene vrste objekata. Lokalnim planskim dokumentom se utvrđuje razmještaj javnih garaža, čija je realizacija obavezna zbog funkcionisanja pojedinih djelova grada. Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, odnosno lokaciji. Broja mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli jednak je broju stambenih i poslovnih jedinica.

Potrebe za parkiranjem utvrđene su za centralne gradske aktivnosti, dok su za ostale korišćenja prostora predložene normativne vrijednosti.

Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima, prema standardima propisanim za određeni vid infrastrukture i uz mjere zaštite koje iziskuje svaki od njih. Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte ili vršiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas.

Komunalni objekti i površine

Realizacija komunalnih objekata i površina (izvorišta, prerada voda, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno-regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća uz prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Pijace, kupališta, rekreativne i druge površine unutar namjena stanovanja, centara i drugih, mjesta i uslovi za posude za odlaganje komunalnog otpada, realizuju se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom.

Porodično stanovanje - male gustine

U okviru porodičnog stanovanja malih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela je 300 – 600 m² površine, a širina uličnog fronta 10 – 20 m. Pretežna spratnost objekata je 4 (četiri) nadzemne etaže. Stepenn iskorišćenosti zemljišta (Si) iznosi 30 – 50%, a za objekte u nizu i do 75%. Koeficijent izgrađenosti (Kiz) 0,5 – 1. Režim sanacije bespravno sagrađenih naselja (zona) utvrđivaće se lokalnim planskim dokumentom sa detaljnom urbanističkom razradom, pri čemu će se pravila regulacije i parcelacije prilagođavati zatečenom stanju uz nastojanje da se pravila Generalnog urbanističkog plana u najvećoj mjeri zadovolje. Neprekinuti nizovi se planiraju prema posebnim uslovima (prilagođena širina i veličina parcele projektu zgrada). Ukoliko je parcela veća od maksimalno predviđene za određeni način izgradnje, pokazatelji se iskazuju u odnosu na najveću datu u rasponu.

Kategorija objekta za pružanje smještaja

KATEGORIJA PET ZVJEZDICA (***)**: Ovi ugostiteljski objekti su izuzetnih karakteristika, opšte prepoznati po svojoj tržišnoj superiornosti u pogledu objekata, usluga i ambijenta. Takvi objekti su mjesta izuzetne prirodne ljepote, luksuzno opremljena, sa zdravstvenim i banjskim kapacitetima, krajnjim komforom smještaja, više od 10% apartmana u odnosu na broj soba, vrhunskom kuhinjom i kvalitetnim neformalnim restoranima, visokokvalitetnim objektima i aktivnostima, velikim procentom uslužnog osoblja u odnosu na broj gostiju. Novoizgrađeni hoteli za odmor ove kategorije, po pravilu moraju imati po jednom krevetu najmanje 100 m² površine parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

KATEGORIJA ČETIRI ZVJEZDICE (**):** Visokokvalitetni objekti sa kompletnim asortimanom usluga, sa kvalitetnim smještajnim jedinicama, pri čemu broj apartmana ne smije biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba, kompletnim rasponom personalizovanih usluga, kvalitetnim restoranima, vrhunskim enterijerom, fitnes klubom, prodavnicama, velikim izborom usluga i aktivnosti. Novoizgrađeni hoteli za odmor ove kategorije, po pravilu moraju imati po jednom krevetu najmanje 80 m² površine parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

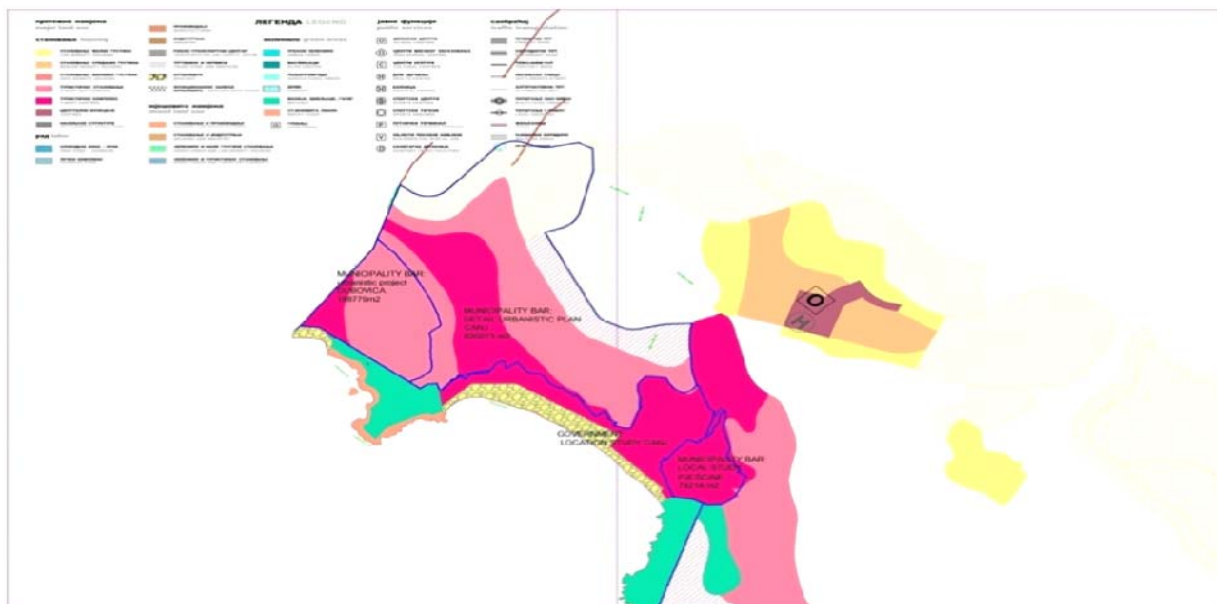
KATEGORIJA TRI ZVJEZDICE (*)**: Ovi objekti nude potpunu hotelsku uslugu i cijene srednjeg nivoa, komforan i atraktivan smještaj sa osnovnim pogodnostima, izbor restorana, sve osnovne hotelske usluge, veliki izbor aktivnosti. Novoizgrađeni hoteli za odmor ove kategorije, po pravilu moraju imati po jednom krevetu najmanje 60 m² površine parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje

претежна наmjена
major land use
станованье housing

- СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА
LOW DENSITY HOUSING
- СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
MEDIUM DENSITY HOUSING
- СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
HIGH DENSITY HOUSING
- ТУРИСТИЧКО СТАНОВАЊЕ
TURIST SETTLEMENTS
- ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС
TURIST CENTRES
- ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ
CENTRES
- НАСЕЉСКЕ СТРУКТУРЕ
SETTLEMENTS STRUCTURE

мјешовита наmjена
mixed land use

- СТАНОВАЊЕ И ПРОИЗВОДЊА
HOUSING AND MANUFACTURES
- СТАНОВАЊЕ И ИНДУСТРИЈА
HOUSING AND INDUSTRY
- ЗЕЛЕНИЛО И МАЛЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА
GREEN AREAS AND LOW DENSITY HOUSING
- ЗЕЛЕНИЛО И ТУРИСТИЧКО СТАНОВАЊЕ
GREEN AREAS AND TURIST SETTLEMENTS



GUP Bara 2020 sa granicama planskih dokumenata za detaljnu razradu i granicom DSL Sektor 51, Čanj

2.2. PRETHODNA PLANSKA DOKUMENTACIJA – DUP ČANJ II IZ 1978.GOD.

Prethodni planski dokument DUP Čanj II, usvojen 1978. god obuhvatao je prostor površine 56ha na kojem je planiran hotelski kompleks kapaciteta 4000 ležaja, sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima. Obodna saobraćajnica sa parkingom za 1290 automobila je formirala veliki blok otvorenog tipa u kojem je dominirala pješačka aksa sa hotelskim objektima postavljenim oko nje u pravcu sjever-jug. Pješačka komunikacija je povezivala otvorene sportske terene i kamp sa plažom i obalom na čijem zapadnom kraju je formirano privezište za 90 plovila. U obuhvatu plana bio je i današnji pojas morskog dobra.

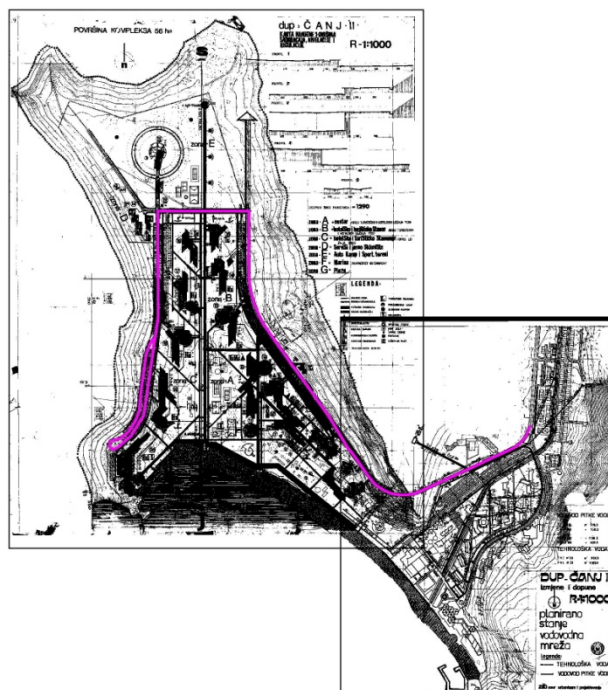
Planom je prostor bio podijeljen na sedam zona – funkcionalnih cjelina :

A-centar (kapacitet 1100 ležaja), B-hotelsko turističko stanovanje (1100 ležaja), C-hotelsko turističko stanovanje (1800 ležaja), D-servisi i javno sklonište, E-autokamp i sportski tereni, F-Marina (tj. privezište) i G-plaža. Planirana spratnost je P do P+8.

Planom su predviđene sljedeće namjene površina :



Kolska saobraćajnica je planirana na većem odstojanju od obale (80-130m), dok je uz plažu bila predviđena pješačka staza (slika ispod).



Plan je predstavljao prostornu i funkcionalnu cjelinu zajedno sa susjednim DUPom Čanj I koji je kao prva faza u potpunosti realizovan. Ukazivao je na veliki potencijal Čanja za razvoj u turističko mjesto sa sopstvenim identitetom.

Gledano sa vremenske distance od tri decenije plansko rješenje je i dalje vrlo prihvatljivo.

Novi društveni kontekst, sa suštinski sličnim ciljevima (razvoj turizma uz gradnju hotela više i visoke kategorije) još uvijek ne posjeduje mehanizme za realizaciju tih ciljeva. Osnovnu prepreku predstavljaju zatečeno stanje neplanski izvedenih objekata i odsustvo instrumenta za ukupnjavanje parcela (urbana komasacija i sl.).

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

3.1. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto

Čanj je izrazito turistička podcjelina Barske rivijere, kao turističko mesto A kategorije po rješenju Ministarstva turizma iz 2004. godine. Pretežno je monofunkcionalnog (turističkog) karaktera, te se oslanja na javne službe naselja Mišići. Podcjelina je motivisana kvalitetnom istoimenom plažom i njenim pitomim zaleđem.

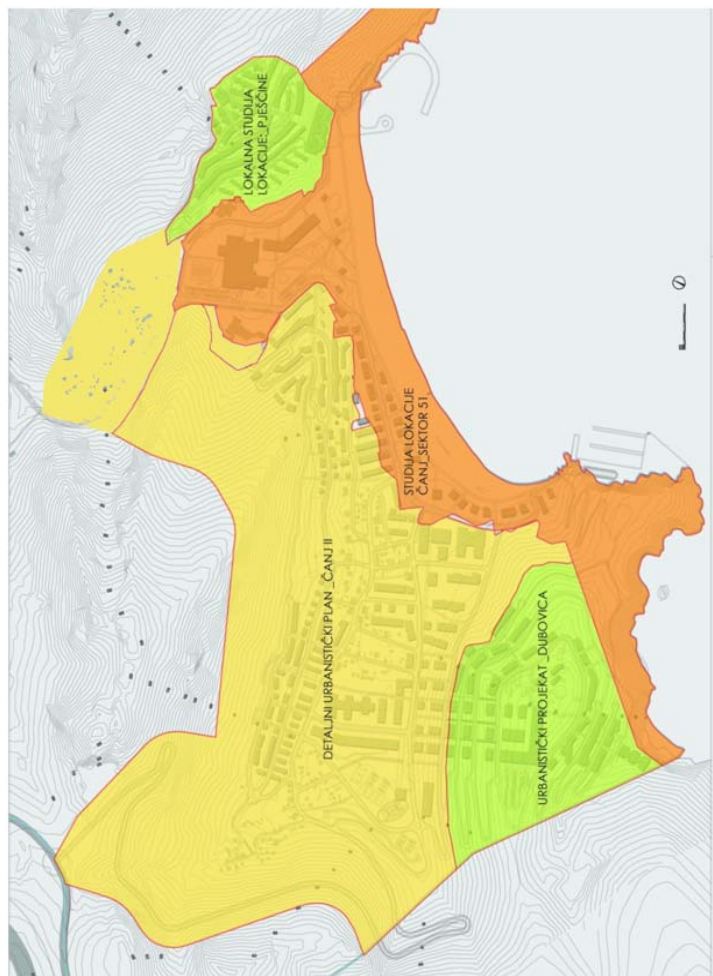
Prostori za turističku izgradnju, neposredno uz uvalu, definisani su detaljnim urbanističkim planovima Čanj I i Čanj II iz 1978.godine.

Novim GUPom Bara 2020god. prostor Čanja je obuhvaćen sa tri lokalna planska dokumenta : DUP Čanj II(predmetni plan),UP Dubovica (izrada Nacrta u toku) i LSL Pješćine(usvojen Plan).

Granica morskog dobra je razgraničenje ovih lokalnih planskih dokumenata sa Državnom studijom lokacije Čanj,Sektor 51 (izrada Predloga u toku) kojom se detaljno razrađuje PPPNMD.U zahvatu studije lokacije su plaže Čanj i Kraljičina plaža, kao osnovni i najveći turistički resurs cijele zone na koje se oslanja i prostor predmetnog plana.

Sa sjeverne i zapadne strane plan se graniči sa područjima koja nijesu urbanizovana, prvenstveno zbog konfiguracije terena (brdo Kufin, Dubovica, Kotrobrnja), te sa tih strana ne postoje stečene urbanističke obaveze koje su od uticaja na plansko rješenje.

U prilogima koji slijede dati su izvodi iz generalnog koncepta urbanističkog rješenja za prostor Čanja u cjelini i prostornim rješenjima.Koncept novog turističkog mjesta se bazira na postavkama GUPa i PPPNMD , prepoznatim potencijalima prostora i vizijom koja je jedan od više mogućih scenarija razvoja Čanja u novo turističko mjesto.



3.2. POSTOJEĆA GRAĐENA SREDINA

Prethodni planski dokument DUP Čanj II, usvojen 1978. god obuhvatao je prostor površine 56ha na kojem je planiran hotelski kompleks kapaciteta 4000 ležaja, sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima. Obodna saobraćajnica sa parkingom za 1290 automobila je formirala veliki blok otvorenog tipa u kojem je dominirala pješačka aksa sa hotelskim objektima postavljenim oko nje u pravcu sjever-jug. Pješačka komunikacija je povezivala otvorene sportske terene i kamp sa plažom i obalom na čijem zapadnom kraju je formirano privezište za 90 plovila.

Plan je predstavljao prostornu i funkcionalnu cjelinu zajedno sa susjednim DUPom Čanj I koji je kao prva faza u potpunosti realizovan.

Ekonomska i politička kriza koja je nastupila krajem osamdesetih godina i sveukupan društveni kontekst uslovlili su da se DUP Čanj II ne realizuje, već naprotiv, da se na prostoru koji je planom prepoznat kao jedinstven potencijal za razvoj hotelskog turizma desi stihijska, neplanska gradnja fizičkih struktura u tipologiji individualnih stambenih objekata.

Stihijskoj situaciji je doprinijela i nekontrolisana katastarska preparcelacija koja je dalje uslovlila pozicioniranje objekata na usitnjenim parcelama nepravilnog oblika. Kao posljedica toga javila se saobraćajna mreža koja je nastala da zadovolji potrebe pojedinačnih lokacija bez saobraćajnog koncepta na nivou naselja i sa profilima koji ne zadovoljavaju kapacitete naselja. Glavna saobraćajnica je lokalna ulica postavljena istočnim obodom plana u podnožju brda ka sjeveru, većim dijelom je asfaltirana sa poprečnim profilom koji nije isti cijelom trasom ulice. Sve saobraćajnice u zahvatu plana su nedovoljnog profila najčešće neasfaltirane a njihovi potencijalni koridori ugroženi ivičnom gradnjom tako da nema mogućnosti za njihovo proširenje. Veliki broj parcela i objekata nema pristupnu saobraćajnicu ili pristupnu pješačku stazu. U naselju je manjim dijelom izvedena vodovodna i primarna kanalizaciona mreža.

Tako nastali objekti u zahvatu plana se uglavnom koriste za turističko stanovanje. Relativno kratka turistička sezona (oko 80 dana) otvara problem stambenih jedinica koje se ne koriste isključivo za stanovanje. Postoje dva tipa korišćenja - objekti dvojake namjene tj. stanovanje porodice van turističke sezone i izdavanje tokom turističke sezone, te stambeni objekti koji se koriste za masovni turizam, u relativno kratkom periodu godine i stoga imaju dugi period nekorišćenja.

Tendencija neplanske izgradnje na širem području je značajno izražena i može dovesti do dalje značajne devastacije područja, i to kroz:

- narušavanje pejzaža
- uticaj na bioraznolikost
- smanjenje prirodnih zelenih površina;
- povećanje zagađenja mora komunalnim otpadnim vodama
- povećanje zagađenja tla krutim otpadom
- uzurpaciju obale i
- uticaj na kvalitet života lokalnog stanovništva.

Analiza postojeće građene strukture je urađena na bazi sprovedene ankete, stanja snimljenog obilaskom terena i korišćenjem zvanično dostavljenih raspoloživih podloga (horizontalna i vertikalna predstava i ortofoto snimci). Sačinjena je baza podataka gdje je svaki objekat predstavljen fotografijom i osnovnim informacijama o kapacitetima i bonitetu objekata. Dio podataka je prikazan u grafičkom prilogu *Postojeće korišćenje prostora* i u poglavlju 4. teksta (Analitički podaci).

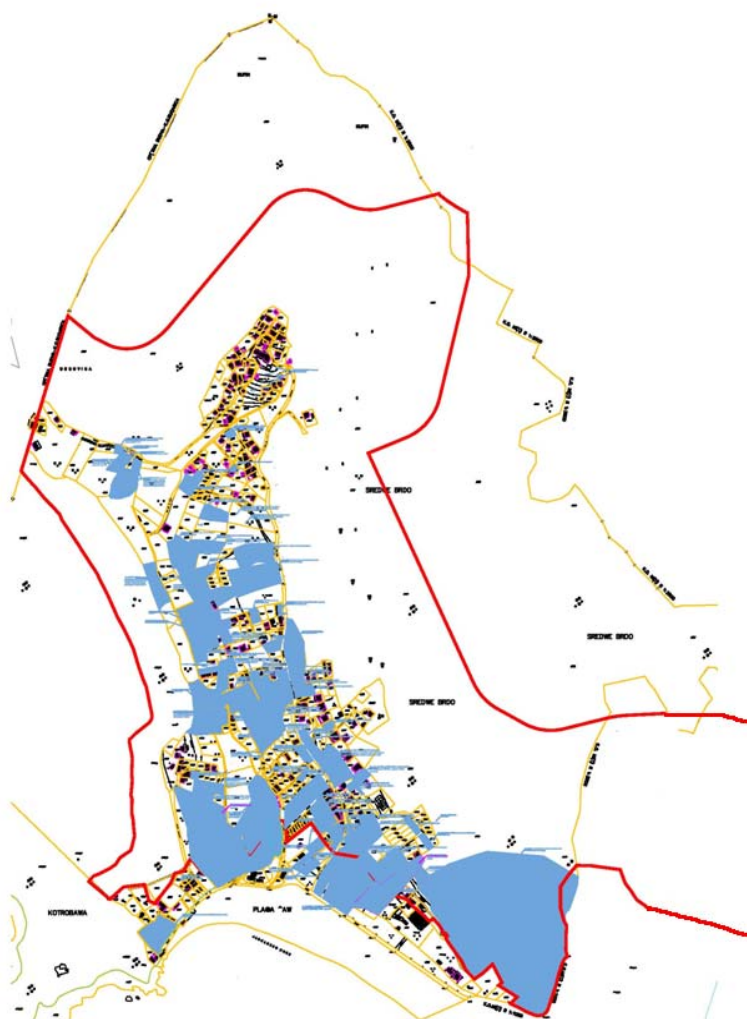
Na terenu je registrovano 279 objekata. Prosječni indeks zauzetosti izgrađenih parcela je 0.3 dok je maksimalni 0.76, prosječni indeks izgrađenosti je 0.60 dok je maksimalni 3.65 u predmetnoj zoni.



Sl.7: Čanj – postojeći objekti

3.3.ZAHTJEVI GRAĐANA (INICIJATIVE AKTERA)

U toku izrade Nacrta građani su preko lokalne samouprave dostavili svoje zahtjeve-inicijative. Na karti ispod je dat pregled površina sa inicijativama za građenje. Očigledno je da je iskazan veliki interes za prostor planskog zahvata posebno u dijelu gdje je GUPom planiran turistički kompleks. Veći dio zahtjeva se odnosi na traženje „legalizacije“ postojećih izgrađenih objekata i izgradnju manjih ,individualnih objekata za turističko stanovanje, što je generalno u neskladu sa namjenom kompleksa . S druge strane zahtjevi su u skladu sa veličinom katastarskih parcela koje su usitnjene i uglavnom neprimjerene za tipologiju hotela i turističkih naselja. Međutim nekoliko inicijativa korisnika koji su objedinjavanjem više katastarskih parcela dostigli veće površine ,govori da je moguće računati na dalji trend ukupnjavanja parcela ako plansko rješenje ,u skladu sa iskazanom namjerom kroz GUP,ima za cilj kvalitetniju valorizaciju građevinskog zemljišta prema višim parametrima izgrađenosti.



Sl.8: grafički prikaz parcela sa zahtjevima građana

4. SINTEZNA OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA I POTENCIJALA PROSTORA

Prostor Čanja je zahvaljujući svojim prirodnim uslovima (prvenstveno povoljna klima, plažni resursi, prostorni kapaciteti) prepoznat kao vrlo pogodan za razvoj visokokvalitetnog turizma. Pozicijom u širem sistemu saobraćajnih veza (blizina aerodroma, centara Bar, Podgorica, Budva, morska veza) predstavlja lako dostupnu destinaciju, dok je morfologijom terena dovoljno udaljen od magistralnog puta te može predstavljati sklonjeno i mirno turističko mjesto u dolini prirodnog amfiteatra.

Sa druge strane postojeće prostorne strukture kao prostorno fizički izraz društvene strukture i njenih promjena u vremenu govore o odnosu prema prostoru koji nije u skladu sa njegovim potencijalima. Zato je potrebno stvoriti uslove za radikalnu zaštitu i unapređenje temeljnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije - neplanskom izgradnjom i izgradnjom preko kapaciteta prostora, degradacijom predionog lika obale i zaleđa, ispuštanjem otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanjem i komunalnom neopremljenošću plaža, sječom maslina i šume, otvaranjem kamenoloma i dr.

Dalje, jedan od glavnih problema je velika sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom lošom komunikacionom povezanošću sa unutrašnjosti. U tom smislu treba, koliko je moguće, proširiti prostore namijenjene plaži i boravku na otvorenom kroz sportsko - rekreativne, kulturne, zabavne i slične aktivnosti.

II PLAN

1. PLANSKO RJEŠENJE

1.1. OBRAZLOŽENJE ODABRANOG PROSTORNOG RJEŠENJA – GENERALNI KONCEPT

Obzirom na okolnost da uz izradu predmetnog plana isti radni tim radi detaljnu razradu i za prostor u kontaktnim zonama, Generalni koncept je izložen za prostor Čanja u cjelini, ukupne površine od oko 184 ha.

Osnovni ciljevi planiranja prostora, usklađeni sa Generalnim planom, iskazani su kroz :

- radikalnu zaštitu i unapređenje temeljnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije - neplanskom izgradnjom i izgradnjom preko kapaciteta prostora, degradacijom predionog lika obale i zaleđa, ispuštanjem otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanjem i komunalnom neopremljenošću plaža, sječom maslina i šume, otvaranjem kamenoloma i dr. ;
- unapređenje postojećih i uvođenje novih vidova turizma: odmorišno-rekreativnog, sportsko-rekreativnog, manifestacionog i poslovnog turizma sa značajnim produženjem turističke sezone; sanacija, adaptacija, rekonstrukcija i modernizacija objekata turističkog smještaja i ugostiteljskih objekata, radi podizanja kategorija objekata po svetskim standardima usluga, povećanja stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja; organizovanje jedinstvene ponude turističkih mjesta (turistički smještaj, sportsko-rekreativni sadržaji, javne službe i dr.) ;
- namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskim konceptom. Radikalna promjena dosadašnjeg pretežno spontanog turističkog razvoja u novi koncept postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja kompleksnije turističke ponude; koncipiranje atraktivnijih programa/proizvoda postojeće i planirane turističke ponude za privlačenje domaćeg i inostranog kapitala. Obezbeđivanje obima i standarda servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa istovremenim potrebama stalnih stanovnika i turista.
- plansko tehničko- tehnološko uređenje, organizaciono i funkcionalno integrisanje ponude. Kompletно longitudinalno saobraćajno povezivanje turističkih resursai sadržaja (kao i zeleni koridor sa pješačkim stazama), uz zaštitu Morskog dobra i ostvarivanje javne prohodnosti čitave obale, transverzalno saobraćajno povezivanje ;
- kompletiranje tehničke infrastrukturne opreme u funkciji turizma (saobraćaj, vodosnabdijevanje, kanalizacija, energetske i telekomunikacione instalacije, komunalni sadržaji eliminacije otpada, uvođenje zelenih koridora i površina).
- duž neposrednog zaleđa plaža u Čanju predviđeno je uređenje šetališnog keja, koji se prema Sutormu i granici opštine Budva nastavlja na pješačku stazu, a paralelno sa kejom i pješačkom stazom predviđena je biciklistička staza.
- proširenje plaže koliko je moguće (uklanjanjem objekata koji su na plaži) i planiranjem dopunskih prostora za boravak na otvorenom kroz sportsko - rekreativne, kulturne, zabavne i slične sadržaje i kvalitetne javne prostore.
- povećanje nivoa ukupnog urbaniteta prostora kroz potenciranje javnog korišćenja prostora (formiranje trgova, pjačeta, parkova, pješačkih koridora, obalnog šetališta) i gradacijom od privatnog preko zajedničkog do javnog korišćenja. Urbanitet kao mjera ostvarene urbanizacije je ustvari mjera ekonomskog rasta i akumulacije kapitala.

Procenjeno je da će se primjenom detaljnih planova dosadašnji negativni trendovi narušavanja životne sredine zaustaviti, te da će u pojedinim segmentima doći do značajnog poboljšanja sadašnjeg stanja. U prvom redu, smanjiće se bespravna gradnja i uvesti nove namjene koje će podići nivo turističke usluge a samim tim i u velikoj mjeri promijeniti klijentelu.

Implementacija planova će imati i određene negativne uticaje, kao što je smanjenje površina koje su pokrivene prirodnom vegetacijom. Isto tako će imati negativni uticaj na saobraćaj zbog povećanja broja korisnika područja.

Održivi razvoj i racionalizacija korišćenja prostora

Naročito je važno osiguranje dostupnosti obalne linije kao javnog dobra i povezivanje sa neposrednim zaleđjem Čanjske plaže ostvarenim kroz kvalitetnu turističku i sportsko rekreativnu ponudu.

Koncepcijsko rješenje podrazumijeva dugoročno planiranje aktiviranja obale u dubinu, čuvanjem preostalih nedirnutih obalnih prostora što održava sliku predjela. Predloženo izmiještanje, povlačenje saobraćajnice ka zaleđu plaže koje je dato i kroz Nacrt Studije lokacije „Čanj I“ prihvaćeno je kao smisljeno i na nju se oslanja glavno saobraćajno rješenje za predmetno područje.

1.2. KONCEPT NA NIVOU DUPa ČANJ II

Prostorna organizacija data ovim planskim dokumentom ogleda se kroz Plansku postavku rješenja primarne mreže saobraćaja koja je proistekla iz smjernica plana višeg reda na nivou zone pri čemu se definišu pravila regulacije i nivelacije parcela namjenjenih za izgradnju objekata prema građevinskim linijama u fiksnom odnosu na regulacionu liniju i u relativnom odnosu prema susjednim parcelama.

Koncept se prvenstveno bazirao na afirmaciji za sada neizgrađenog prostoraali i urbanom rekonstrukcijom izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta kroz uspostavljanje blokovske strukture duž zona predviđene na osnovu grupisanja dvije ili više urbanističkih parcela. Urbanističke parcele su uglavnom podržane prema katastarskoj podjeli a mogu biti sačinjene od jedne, više ili dijela katastarske parcele tako da je prostor unutar zona osnovnim planom opredijeljen za izgradnju objekata na neizgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoke valorizacije prostora kao i kroz interpolaciju postojećih objekata uz postepenu rekonstrukciju. Izgradnju unutar zone kao i na pojedinačnim parcelama treba sagledati u kontekstu cjeline, uz primjenu određenih pravila regulacije, nivelacije i prema građevinskim linijama koje su određene u fiksnom odnosu na regulacionu liniju (po pravilu osovina saobraćajnice) i relativnom odnosu prema susjednim parcelama.

Unutar zona stvoriti mogućnost povezivanja svih objekata pješačkim komunikacijama, ostvariti nove zelene površine unutar zona a postojeće sacuvati u sto je moguće većoj mjeri. Novoplanirani objekti u prostorno fizičkom smislu kao i interna mreža saobraćajnica, stacionarni saobraćaj , slobodne i zelene površine unutar zona se će se rješavati prema smjernicama iz ovog Planskog dokumenta.

Parcele sa izgrađenim strukturama su izdvojene u zasebne zone a preostali prostor je posmatran u kontekstu prethodno analitičkih iskazanih uslova i potreba i u ortogonalnom rasteru radi uspostavljanja referentnog sistema u odnosu na haotično okruženje.

Dominanta u konceptu je pješačka komunikacija koja spaja dva težišta: plažu na jugu i površine za sport i rekreaciju na sjeveru lokacije. Na početku i kraju centralne pješačke osovine se formiraju dva značajna repa- grupacije objekata, kapije kroz koju se ulazi i izlazi iz novoformiranog „grada“ . Prva grupacija objekata se naslanja na početak promenade vezane za obalno šetalište i plažu, sa javnim sadržajima u prizemlju (usluge, prodaja, agencije, restorani, kafei, galerije isl.) i hotelsko poslovnim sadržajima na višim etažama. Druga grupacija je hotelski kompleks visoke kategorije sa bogatim pratećim programom (wellnes, spa, zabavni i drugi sadržaji, tematski parkovi i dr.). Između njih su u pravilnim rasterima raspoređene strukture sa turističkom namjenom i javne otvorene površine. Prateći sadržaji uz osnovnu namjenu (boravak djece, ambulante, administracija, servisi i dr.) su linearno raspoređeni, koncentrisani uz glavnu promenu u prizemljima objekata.

Prilikom određivanja lokacije za izgradnju objekata kao i same organizacije prostornog uređenja parcele ili zone kao opredjeljujuće faktore uzeti : povoljnu orijentaciju objekta, optimalnu gustinu izgrađenosti, organizaciju saobraćajnih i pješačkih tokova, distribuciju sadržaja u prostoru, prostornu kompoziciju i vizuelnost prostorne organizacije, stvaranje humanijeg i kvalitetnijeg ambijenta unutar samog prostora.

Urbanističke zone su određene prema područjima koja imaju zajedničke urbanističke karakteristike. Osnovne karakteristike urbanističke zone određuje namjena obuhvaćenih površina. Unutar namjene izdvajaju se karakteristične cjeline prema položaju, načinu izgradnje, prirodnim osobenostima okruženja, morfološkoj

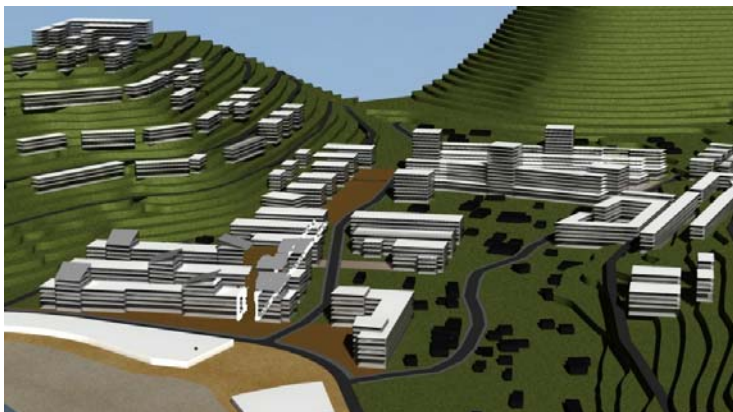
slici, kvalitetu rada i stanovanja.

Karakter namjene se određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih, odnosno izgrađenih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Namjena u okviru zone utvrđena je kao pretežna, što podrazumijeva više od polovine ukupne BGP određene namjene.

Područje obuhvata lokalnog planskog dokumenta podijeljeno je na višezona različitih namjena. Pojedine zone se međusobno prožimaju što daje sliku područja koje treba da dobije na važnosti i značaju kako u urbanom tako i u oblikovnom smislu.

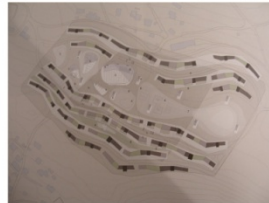
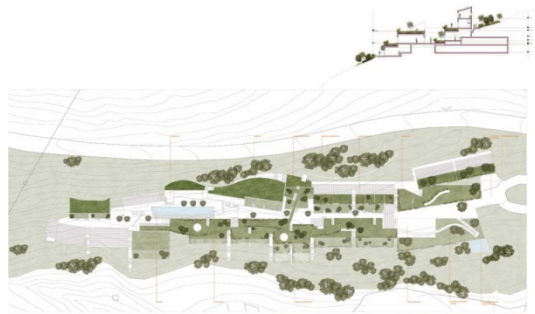
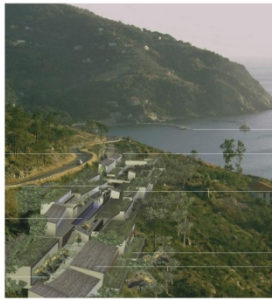
Predloženi oblik prostorne organizacije će se ostvarivati kroz slijedeće planirane aktivnosti:

- Izgradnju objekata na slobodnim površinama po obodu duž saobraćajnica, sa planiranjem potrebnog broja novih parking mjesta unutar objekata ili u okviru slobodnih prostora parcele, poštujući smjernice date u dijelu ozelenjavanja prostora.
- Izgradnju objekata na slobodnim prostorima unutar i po obodu. Prostor unutar zone upotpunjen je u smislu unošenja novijih stremljenja organizacije življenja, koje se ostvaruje kroz pravilan odnos između objekata, slobodnih i ozelenjenih površina, potpuno prožimanje aktivne i pasivne rekreacije, kolskog i pješačkog saobraćaja kao i optimalnog parking prostora u okviru samostalnih parking skupina, u neposrednoj blizini objekata ili unutar samih objekata.
- Izgradnju grupacije objekata turističkog smještaja u okviru zone, uz poštovanje principa optimalne orijentacije, osunčanosti, ozelenjenosti, provjetravanja kao i udaljenosti od susjeda. Planiranje ovih objekata podrazumijeva i organizaciju parkirališta u neposrednoj blizini objekata, kao i parkiranje unutar samih objekata podzemnim parkiralištima.
- Fizičke strukture, duž saobraćajnica, formiraće se zamjenom postojećih objekata novim, uz kvantitativno i kvalitativno prilagođavanje novim zahtjevima, urbanom rekonstrukcijom, izgradnjom novih objekata na neizgrađenim lokacijama, interpolacijama, do privođenja planiranoj namjeni, uz maksimalno moguće poštovanje vlasništva nad zemljištem.

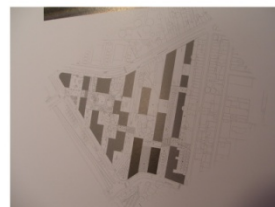
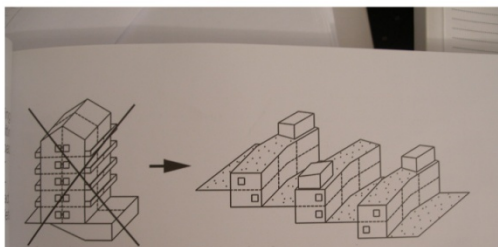


SI.9 : primjer prostornog modela

SI.10 :Istraživanja - rad na konceptu:



ANALIZA PRIMJERA
UTICAJI
POSTOJEĆE STANJE
VJETROVI
KONFIGURACIJA TERENA
UVODJENJE JASNOG PRAVCA



2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

2.1.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Detaljne namjene na prostoru u zahvatu Plana su:

Površine za turizam

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

- Turistički kompleks podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoko kvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Turistički kompleks (T1) podrazumijeva izgradnju objekata hotela, vila –depadansa, kongresnih, spa, club resort hotela i sl.U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u “vilama” ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 30%. Izgradnja ovih objekata se preporučuje na uglavnom neizgrađenim površinama izuzetno na izgrađenim koje su predviđene za rušenje.
- Turističko naselje podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoko kvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Turističko naselje (T2) podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visoko kvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Preporučuje se izgradnja hotela ili turističkog naselja kao i izgradnja poslovnih objekata namjenjenih ugostiteljstvu, čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa min kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom, javnim restoranom sa kuhinjom. Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Pored smještajnog kapaciteta turističko naselje mora imati i centralnu recepciju i hol kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom. Ovakav karakter turističkog kompleksa omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od kupališne sezone. Preporučuje se izgradnja hotela i turističkih naselja, čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Urbanistički parametri turističkih kompleksa i turističkog stanovanja se utvrđuju prema pravilima i pokazateljima za stambenu izgradnju na području male, srednje ili velike gustine stanovanja, a u zavisnosti od kategorije usluga koje treba da se u tim objektima obezbijede (broj ležaja/površina urbanog zelenila).

Na površinama za turizam mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista:

- hoteli (T1);
- turistička naselja (T2);
- moteli, organizovani i privremeni kampovi, – kuće, omladinski hosteli, odmarališta u okviru (MN);

2. za pružanje usluga ishrane i pića;

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;

objekti i mreže infrastrukture;

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);

- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Površine za mješovitu namjenu

MN-mješovita namjena (stanovanje i turizam)

Mješovita namjena od stanovanja malih i srednjih gustina do pretežnog turističkog stanovanja i ugostiteljsko-turističke namjene unutar koje su planirani i mali porodični hoteli. Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Turističko stanovanje po pravilu obuhvata izgrađeno građevinsko zemljište. Sanacija postojeće gradnje podrazumijeva sljedeće: postojeće parcele potrebno je komunalno opremiti, obavezno osigurati parkiranje na parceli, istu ozeleniti visokim zelenilom prema ulici. Oblikovanje prilagoditi tradicionalnoj matrici gradnje i, u što je moguće većoj mjeri, koristiti prirodne materijale (kamen, kamenu plastiku). Za prostor namjenjen turističkom stanovanju preporučuje se planiranje mogućnosti urbanističke komasacije (ukrupnjavanje lokacija od više vlasničkih parcela) u cilju postizanja kvalitetnijih parametara za urbanu rekonstrukciju sa značajno višim komercijalnim efektima.

Površine za sport i rekreaciju (SR)

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

U okviru istih mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su: sportski tereni za sportove na otvorenom; bazeni i plivališta; akva parkovi; trim staze i „staze zdravlja“; staze za vožnju bicikala (biciklističke staze) i staze za jahanje;

prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za sportske rekvizite i sl.).

U okviru iste namjene se mogu planirati i: ugostiteljski objekti; objekti za smještaj posjetilaca i sportista;

objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; objekti u funkciji turizma i sporta;

parkinzi i garaže za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata;

parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture.

Površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)

P- Park

PŠ- park šuma

ZR- Zone rekreacije

PU- Pešačke ulice- zeleni koridori

T- Trg

S- Skver

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)

ZTH- Zelenilo za turizam (Hoteli)

ZTN- Zelenilo turističkih naselja

ZMN- Zelenilo u okviru mješovite namjene

Šumske površine (Š)

ŠZ- zaštitne šume

PŠ- Park šuma

Saobraćajne površine

Pješačke javne površine
Kolsko pješačke saobraćajnice
Kolske saobraćajnice

Površine komunalne infrastrukture (IOK)

TS - Trafostanica
IOK - Javna građa
IOH - Komunalne površine- vodovod

2.1.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje ovog sistema su određeni na sljedeći način:

Urbanistička zona je prostorno-planska cjelina sačinjena od urbanističkih blokova.

Urbanistički blok je urbanistička cjelina u okviru zone, definisana javnim saobraćajnicama.

Regulaciona linija je definisana osovino saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Regulaciona linija je granica, u smislu korišćenja, između javnih površina i površina za druge namjene.

Građevinska linija utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat ili liniju na kojoj se gradi objekat, što je definisano posebnim uslovima za svaki tip izgradnje.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne etaže ne ulaze u obračun visina.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena tj. prva etaža iznad suterana.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi (visina prema važećim propisima)

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu, suterani i potkrovlja se uračunavaju u skladu sa posebnim propisima.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

2.1.3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

U okviru zahvata Plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

Kada urbanistička parcela, koja je određena ovim planskim dokumentom, ima manja odstupanja od postojeće katastarske parcele (ili parcela), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom, organ nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem u toku postupka za izdavanje građevinske dozvole.

Za svaku urbanističku parcelu, pojedinačno su dati urbanistički pokazatelji i kapaciteti (tekstualni dio Plana, poglavlje 4 - Analitički podaci).

Kod urbane komasacije kada se udružuju dvije ili više parcela na kojim će se graditi novi objekat novoformirana parcela se može odrediti u skladu sa uslovima iz Plana pod uslovom da površina iste ne može biti manja od 600m² pod sljedećim uslovima:

- da je za istu obezbijeđen pristup sa javne saobraćajnice, i
- da je obezbijeđena saglasnost svih vlasnika zemljišta na jedinstveno urbanističko arhitektonsko rješenje za urbanističku parcelu.

Prilikom komasacije kada se udružuju dvije ili više urbanističkih parcela, dio ili jedna cijela urbanistička parcela može se privesti namjeni parking prostora u funkciji planiranog objekta.

Takođe, na zahtjev vlasnika, urbanistička parcela u neposrednoj blizini planiranog objekta ili u okviru zone može se privesti namjeni parking prostora isključivo u funkciji tog objekta i kao takva se ne može koristiti u druge svrhe.

Građevinske linije su date u odnosu na regulacionu liniju s tim da prema unutrašnjim kolsko - pješačkim, pješačkim i drugim javnim površinama udaljenost ne može biti manja od 3 m od ivice istih, osim u slučaju kada se graniči za zelenim površinama gdje udaljenost može iznositi 1,5m.

2.1.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Planerski pristup

Planom su postojeći objekti koji nisu na trasama saobraćajnica i javnih površina tretirani zavisno od toga da li parcele pripadaju zoni za razvoj turističkog kompleksa ili turističkog stanovanja /namjene iz GUPa/. Naime, stav planerskog tima je da se u zonama gdje je GUPom predviđena izgradnja objekata za stalno i turističko stanovanje mogu zadržati postojeće vikendice, dok se u zonama predviđenim za razvoj hotelskih kompleksa predlažu varijantna rješenja za rekonstrukciju blokova postojeće izgrađene strukture.

Parcele sa namjenom T1 i T2

- Planom parcelacije uglavnom su podržane katastarske parcele koje u zavisnosti od veličine mogu biti samostalne urbanističke parcele na kojima je planirana izgradnja objekata sa namjenom turistički kompleksi, hoteli, vile, kao i turistička naselja. Sve ostale parcele koje se nalaze u zoni sa pomenutom pretežnom namjenom a svojom veličinom ne zadovoljavaju planski preduslov za izgradnju će se kroz planski period međusobno udruživati i ostvarivati parametre kao veće urbanističke parcele sa namjenom **T1 i T2**. Ove parcele imaju postojeće indekse izgrađenosti niže od 1.2 i 1.8 i osnov za njihovu realizaciju će biti izrada idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja kojim će se razmotriti pojedinačni uslovi za svaki zatečeni objekat pri čemu se dozvoljava interpolacija novim objektima do pomenutog indeksa.
- Parcele koje nisu izgrađene su predviđene za izgradnju turističkih objekata i to za izgradnju hotela, vila i turističkih kompleksa.

Parcele sa namjenom mješovitra namjena

- Katastarske parcele koje su prema GUPu u zoni mješovite namjene su uglavnom potvrđene kroz novu urbanističku parcelaciju. Urbanističkim parcelama je Planom dodijeljena mješovita namjena **MN** (turizam i stanovanje) i pojedinačni urbanistički parametri.
- Parcele koje nisu izgrađene su predviđene za izgradnju turističkih objekata i to (hoteli, turističko naselje, vile, moteli, hosteli i razni drugi ugostiteljski i poslovni sadržaji u funkciji turističke ponude).

USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

1. Postojeći objekti koji se nalaze na trasama, ovim planom predviđenih, novih saobraćajnica i javnih površina se ruše. Dozvoljeno je tekuće održavanje i sanacija bez povećanja zatečenih gabarita i površina dok se ne započne postupak privođenja prostora planiranoj namjeni. Objekte je potrebno srušiti prije početka radova na izgradnji ili uređenju saobraćajnica, trgova, parkova, regulisanih kanala potoka i ostalih Planom predviđenih javnih površina.

2. U okviru zone C – blok 13 formirane su veće urbanistilke parcele od više katastarskih sa zatečenom izgrađenošću. Ovim planom se postojećim objektima navedenim katastarskim parcelama daje mogućnost adaptacije i rekonstrukcije u smislu tekućeg održavanja objekata bez dogradnje I bilo kakve nadgradnje sve do privođenja planskog rjesenja namjeni kada će se stvoriti preduslovi za građenje na jedinstvenoj UP.

3. Za parcele na kojima postojeći objekti ne zalaze u novoplanirane regulacije važe sljedeća pravila:

- postojeći objekti mogu se zamijeniti novim prema uslovima iz ovog plana
- može se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija u okviru urbanističkih parametara koji su propisani ovim planom (urbanističko tehnički uslovi za odgovarajuću namjenu)
- Ukoliko postojeći objekat zadovoljava sve druge urbanističke parametre osim pozicije prema građevinskoj liniji može se privesti namjeni uz uslov da svojom pozicijom ne ugrožava javnu površinu ili susjedni objekat
- Ukoliko objekat ne zadovoljava Planom propisano minimalno odstojanje od ivice susjedne parcele potrebna je pismena saglasnost za gradnju vlasnika susjedne urbanističke parcele. Svaka nova izgradnja i dogradnja moraju pratiti zadatu regulaciju.
- Ukoliko objekat ne zadovoljava propisane uslove za parkiranje investitor može pitanje parkiranja riješiti i na drugi način u skladu sa posebnim propisima /npr učešće u izgradnji javne garaže isl.)
- Objekti koji su premašili planom predviđeni max indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalnu spratnost se mogu legalizovati prema odredbama Zakona o legalizaciji neformalnih objekata. Ovakvi objekti su Planom prepoznati i označeni u Analitičkim pokazateljima planiranog stanja – tabelarni prikaz po parcelama.

4. Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata su:

-dograditi i nadograditi se mogu svi postojeći objekti koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz planom predviđenih parametara (urbanističko tehnički uslovi za odgovarajuću namjenu)-prije zahtjeva za izradu uslova potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i stepen energetske efikasnosti.

2.1.5. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija/adaptacija/legalizacija postojećih i uređenje terena potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba.

Tabela za obračun prostornih kapaciteta za sve namjene

Oznaka namjene	NAMJENA	PLAN				
		MAX indeks zauzetosti	MAX indeks izgrađenosti	max spratnost objekta	min potreban broj PM /GM	Min veličina UP
T1	Turistički kompleksi i Hoteli	Od 0,3 – 0,4	Od 1,5-1,8	P+4 /P+8 na repnim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM(za hotelski dio)	600 m2
					1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti)	
T2	Hotel, vile, moteli, turistička naselja	Od 0,3 – 0,4	Od 1,2-1,5	P+3 /P+7 na repnim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM(za hotelski dio)	500 m2
					1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti)	
MN	Mješovita namjena / moteli, hosteli, ugostiteljski objekti i dr/	0.3	1.0 - 1,2	P+2 /P+4 na repnim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM	400 m2
					1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti*)	
MN	Mješovita namjena / turizam i stanovanje/	0.3	0.6 -1,0	P+2	100 smještajnih jedinica/50 PGM	400 m2
JG	Javna garaža	0.7	1.0	/	/	/
SR	Sportski centar	0.3	0.5	/	/	/
TS	trafostanica	0.25	0,25	/	/	/
JV	vodovod	0.1	0.1	/	/	/

građevinska linija i udaljenost od susjeda

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost. Erkeri, krovne terase, natkrivene terase na terenu, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 60% njene površine i mora biti u garanicama zone za gradnju.

U slučaju udruživanja UP građevinska linija prema ulici ili javnoj površini ostaje ista ali se GL međusobna briše odnosno utvrđuje se u odnosu na ostale susjede.

konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

uređenje parcele

Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje), kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati zasadima vrste predložene u odjeljku teksta *Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje* sa sadnicom visine 3-5m i propisanog obima stabla.

Sastavnideotehničkedokumentacijejeiprojekatpejzažnearhitekturenapripadajućojlokaciji.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se spriječavao slobodan prolaz uz more i bujice, te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Nadstrešnice, natkrivene terase na terenu, stepeništa,erkeri,balkoni, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m /izuzetno 1.5m/ prema susjedu).Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.Zid obložiti prirodnim,autohtonim kamenom.

Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora na način da se posude za odlaganje komunalnog otpada smještaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogragrađenoj zidom ili živom ogradom.

oblikovanje objekata

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Plan potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem,uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- za sve objekte je preporučeno korišćenje autohtonog,prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju

- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

krov objekta

Preporučuje se da krov bude ravan. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem - od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.

Preporuka plana je da nagib krovnih ravni bude do 23°, a sljeme krova da ide paralelno sa regulacionom linijom.

saobraćaj i parkiranje

Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3,5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1,5 m ako se koristi za pješački saobraćaj.

U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.

Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima, kako je dato u odjeljku o saobraćaju. Ukoliko drugačije nije rečeno, pod PGM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za lični automobil/2.5x5m/.

U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranja je moguće ostvariti na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana. Investitor može pitanje nedostajajućeg broja parkinga riješiti i u skladu sa posebnim odlukama Opštine ukoliko postoji takva odluka (npr. učešće u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže, i dr.).

infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito standarde u pogledu sanitarnog čvora.

Propisuje se obavezno priključivanje urbanističkih parcela na planiranu infrastrukturnu mrežu. Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektrodistribucija, vodovod, odvodnja otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih organa, odnosno propisanih posebnim propisima. Za sve postojeće objekte je obaveza odvođenja otpadnih voda u nepropusne, biorazgradive septičke jame do priključka na gradski kanalizacioni sistem.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik bit će propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda.

Preporučuje se izvođenje cisterni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude – dodatnih turističkih sadržaja. Za bazene hotela i vila uslijed nedostatka dovoljnih količina pitke vode potrebno je nadomjestiti morskom vodom koja se reciklira.

Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknadjeno upotrebom adekvatnih materijala / detaljno opisano u tekstualnom dijelu plana – *mjere energetske efikasnosti*.

2.1.6. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA

Detaljni uslovi za uređenje prostora i izgradnju objekata po namjenama, dati su u nastavku.

2.1.6.1. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA SA NAMJENOM TURIZAM

HOTEL –T1

parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije, kao i građevinske linije na koje se mora postaviti 50% fasade objekta kako bi se formirao ulični front.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.

Na grafičkom prilogu Plan oblika prikazani oblici nijesu obavezujući.

osnovni urbanistički parametri (hotel)

max indeks zauzetosti	0.3 - 0.5
max indeks izgradjenosti	1.5 -1.8
	P+3 (P+7 na repnim tačkama)
maximalna spratnost	P+4 (P+8 na repnim tačkama)
slobodne zelene površine	80 ili 60 m2/ležaju, zavisno od kategorije

Za parcele sa namjenom H1 investitor može pitanje potrebnih zelenih površina riješiti i na drugi način u skladu sa posebnim propisima /npr učešće i izgradnji javnih parkova isl).

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene uz hotel, ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Detaljni uslovi za svaku UP dati su u analitičkim pokazateljima – tabelarno.

namjena i lokacija

Pretežna namjena (85% ukupne BGP) je hotel visoke kategorije dok ostalih 15% predstavlja udjelatnosti kompatibilne hotelskim (ekskluzivna trgovina, uslužne djelatnosti isl.). Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima.

Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: hotelske sobe i hotelski apartmani. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom. Treba obezbijediti dopunske sadržaje u rangi hotela od četiri zvjezdice (wellness i spa centar, sportski tereni, bazeni, zabavni sadržaji i sl.)

Hoteli visoke kategorije dijele se, u zavisnosti od vrste usluga koju pružaju, dijele na više tipova. Međutim, cilj je da hoteli rade tokom cijele godine i privlače turiste različitih interesovanja.

Neophodno je obezbijediti 80 m2 parkovskih površina po ležaju kako bi se ostvario standard hotela sa 4

zvjezdice, odnosno 60m² za hotel sa tri zvjezdice. Ukoliko nije moguće ostvariti potrebnu parkovsku površinu po ležaju treba smanjiti broj ležajeva.

UP 36a i 36 b:

Na parceli UP36a i b se planiraju sadržaji koji omogućavaju funkcionisanje poslovnog hotela (kongresne sale, sale za sasatanke i predavanja) kao i poslovni prostori u prizemlju.

Pozicija hotela visoke kategorije proizašla je iz generalnog koncepta razvoja Čanja kao novog turističkog mjesta. Hotel na UP 36aib je orjenisan ka otvorenoj javnoj površini - i izlazi na čanjsku plažu pa je neophodno predvidjeti javne sadržaje u sklopu centra, posebno u objektu na parceli 36a za koji program treba proširiti i na zabavne i uslužne sadržaje (npr multipleks bioskopa, tržni centar, zabavni centar, galerije i prodajni saloni, agencije i predstavništva, infopunkt isl.)

Objekat projektovati sa transparentnim i za javnost otvorenim prizemljem koje uvlači javni prostor u unutrašnjost objekta, sa nižom spratnošću na parceli 36a (do 7 etaža) i repnim objektom na parceli 36b veće visine (devet etaža).

Hotel je planiran na urbanističkoj parceli koja je podijeljena na dva dijela javnom pješačkom komunikacijom. Dva dijela čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu pa je preporuka da se prilikom izrade projektnog rješenja ostvari „topla veza“ između dva razdvojena kubusa zabavno-uslužnog na parceli 36a i hotelskog na parceli 36b.

UP 37

Na pomenutoj parceli je predviđena izgradnja hotela koji će sa objektima na parceli UP 36aib činiti jedinstveni urbanistički kompleks, međusobno će nadopunjavati jedni druge sadržajima koji su komplementarni u opkviru date namjene. Objekat projektovati sa transparentnim i za javnost otvorenim prizemljem koje uvlači javni prostor u unutrašnjost objekta, sa max spratnošću (do 7 etaža).

UP 38

Na ovoj parceli se planiraju sadržaji hotela visoke kategorije čija pozicija je proizašla iz generalnog koncepta razvoja Čanja kao novog turističkog mjesta. Hotel je orjenisan ka otvorenoj javnoj površini - i izlazi na čanjsku plažu pa je neophodno predvidjeti javne sadržaje u sklopu centra.

Objekat projektovati sa transparentnim i za javnost otvorenim prizemljem koje uvlači javni prostor u unutrašnjost objekta, sa max spratnošću visine (devet etaža).

UP 21,22,23:

Na parcelama UP 21,22,23 je pored ostale ponude, moguće izgraditi i hotel u funkciji zdravstvenog turizma.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Preporučuju se ravni krovovi. Ukoliko se projektuje kos krov, predvidjeti ga sa minimalnim nagibima krovnih ravni (do maksimalno 10°).

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Prilikom izdavanja uslova za hotel potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za parcelu u cjelini. Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m² korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP.

T2- HOTEL

namjena i lokacija

Namjena parcela sa oznakom T1 je hotel. Prema posebnom propisu objekat turističke namjene- hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Turistički objekat- hotel sa kapacitetom 7do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili apartmani.

Preporuka je da se u prizemljima hotela predvide javni sadržaji kako bi se održao kontinuitet ulice i omogućila disperzija pratećih sadržaja na cijelu teritoriju zone 2.

Parcele na kojima je planirana namjena T1 se nalaze na lokacijama koje su na u najvećoj mjeri na ravnom i neizgrađenom terenu.

parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

osnovni urbanistički parametri

indeks zauzetosti	0.3
indeks izgrađenosti	1.2
maximalna spratnost	4 etaže (P+3)
slobodne zelene površine	80 ili 60 m ² /ležaju, zavisno od kategorije
detaljno dato u poglavlju Pejzažna arhitektura	

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60%zauzetosti parcele. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Detaljni uslovi za svaku UP dati su u analitičkim pokazateljima – tabelarno.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Parkiranje

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP.

T1-HOTEL,VILA

U okviru ove namjene izgradnja se može odvijati na slobodnim parcelama, na parcelama koje se udružuju uz prethodnu saglasnost svih vlasnika pojedinačnih katastarskih parcela, pri čemu se stvaraju mogućnosti za rušenje postojećih objekata, pri čemu važe uslovi za izgradnju novih objekata koji su isti kao za parcele sa namjenom T1.

U slučaju rekonstrukcije bloka na parcelama sa namjenom T1 objekti mogu imati namjenu hotel ili turistička vila.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Turistički objekat- hotel sa kapacitetom 7do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili apartmani.

Turistička vila je smještajna samostalna turistička jedinica ,po pravilu višeg standarda ,a sa ugostiteljsko turističkom namjenom.

Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova za parcele sa ovom namjenom, treba uraditi projekat rekonstrukcije radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka ili radi eventualnog uklanjanja postojećih neplanski izgrađenih objekata.

Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva (usaglašavanje boja objekata, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde,zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja statičke stabilnosti, parking mjesta, slobodnih površina,vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

Pored opštih uslova u analitičkim tablicama su dati parametri za svaku pojedinačnu parcelu kao i za svaki postojeći objekat na toj parceli.

Poštovanje građevinskih linija /GL/ je obavezno u slučaju dogradnje novih objekata a u slučaju održavanja objekta u postojećim gabaritima toleriše se neslaganje sa zadatom GL, osim u slučaju kada objekat zalazi u javnu površinu /ulični prostor npr./.

Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

U slučaju da se pristupi rekonstrukciji bloka neophodno je preuzeti sledeće korake:

- izvršiti detaljno snimanje stanja objekata u bloku kako bi se prikupili podaci o statičkoj stabilnosti, energetske efikasnosti, estetskim karakteristikama objekta isl.
- uraditi jedinstveno idejno rješenje rekonstrukcije bloka u skladu sa uslovima iz ovog Plana uz posebnu brigu o poboljšanju estetskog izgleda, energetske efikasnosti i statičke stabilnosti objekta.
- obezbijediti saglasnost uključenih subjekata na idejno rješenje.

T2- HOTEL,VILA

U okviru ove namjene izgradnja se može odvijati na slobodnim parcelama, na parcelama koje se udružuju uz prethodnu saglasnost svih vlasnika pojedinačnih katastarskih parcela, pri čemu se stvaraju mogućnosti za rušenje postojećih objekata, pri čemu važe uslovi za izgradnju novih objekata koji su isti kao za parcele sa namjenom T2.

U slučaju rekonstrukcije bloka na parcelama sa namjenom T2 objekti mogu imati namjenu hotel ili turistička vila.

Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Turistički objekat- hotel sa kapacitetom 7 do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili apartmani.

Turistička vila je smještajna samostalna turistička jedinica ,po pravilu višeg standarda ,a sa ugostiteljsko turističkom namjenom.

Prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova za parcele sa ovom namjenom, treba uraditi projekat rekonstrukcije radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka ili radi eventualnog uklanjanja postojećih neplanski izgrađenih objekata.

Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva (usaglašavanje boja objekata, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde, zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja statičke stabilnosti, parking mjesta, slobodnih površina, vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

Pored opštih uslova u analitičkim tablicama su dati parametri za svaku pojedinačnu parcelu kao i za svaki postojeći objekat na toj parceli.

Poštovanje građevinskih linija /GL/ je obavezno u slučaju dogradnje novih objekata a u slučaju održavanja objekta u postojećim gabaritima toleriše se neslaganje sa zadatom GL, osim u slučaju kada objekat zalazi u javnu površinu /ulični prostor npr./.

Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

U slučaju da se pristupi rekonstrukciji bloka neophodno je preuzeti sledeće korake:

- izvršiti detaljno snimanje stanja objekata u bloku kako bi se prikupili podaci o statičkoj stabilnosti, energetske efikasnosti, estetskim karakteristikama objekta isl.
- uraditi jedinstveno idejno rješenje rekonstrukcije bloka u skladu sa uslovima iz ovog Plana uz posebnu brigu o poboljšanju estetskog izgleda, energetske efikasnosti i statičke stabilnosti objekta.
- obezbijediti saglasnost uključenih subjekata na idejno rješenje.

osnovni urbanistički parametri

indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	1,2
maximalna spratnost	4 etaže (P+3)
slobodne zelene površine	80 ili 60 m ² /ležaju, zavisno od kategorije
detaljno dato u poglavlju Pejzažna arhitektura	

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Parkiranje

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m² korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP ili obezbijediti dovoljan broj parking mjesta na nekoj od parcela u blizini lokacije. Postoji mogućnost da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnje javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom.

Ukoliko vlasnik parcele ne obezbijedi dovoljno zelenih površina na nekoj od parcela u blizini lokacije dužan je da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnje javnog prostora /parka, šetališta isl./ u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom.

Treba uraditi projekat rekonstrukcije radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka postojećih objekata. Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva (usaglašavanje boje objekata sa kontekstom, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde, zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja statičke stabilnosti, parking mjesta, slobodnih površina, vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

TURISTIČKO NASELJE T1

namjena i lokacija

Na urbanističkim parcelama čija je namjena T1 moguće je planirati objekte turističke namjene- turističko naselje. Turističko naselje je specifična vrsta turističkog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Turističko naselje je planirano na način da se u jednom od objekata planira recepcija sa restoranima dok se u ostalim objektima planiraju smještajni kapaciteti kao depadansi turističkog naselja.

Planiranjem sekundarne saobraćajne mreže koja opslužuje samo turističko naselje stvorili su se uslovi za formiranje turističkog naselja, na blagoj istočnoj padini, kao nezavisne, intimne izgrađene strukture namijenjene elitnom porodičnom odmorišnom turizmu.

Preporuka je da se garažiranje rješava u sastavu objekata kako bi se sačuvalo postojeće zelenilo i kako bi zauzetost na nivou parcele bila manja. Zelenim prodorim sa stepeništem koja su postavljena kroz turističko naselje ostvaruje se veza cjelokupnog naselja sa zelenim zaledjem – šuma i makija.

parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko naselje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat. Preporuka plana je da se na parcelama planiraju objekti u prekinutom nizu (vidi grafički prilog *Plan oblika*).

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

osnovni urbanistički parametri

minimalna urbanistička parcela	400 m ²
indeks zauzetosti	0.30
indeks izgrađenosti	1,0
maximalna spratnost	3 etaže P+2)
slobodne zelene površine	60 m ² /ležaju
detaljno dato u poglavlju Pejzažna arhitektura	

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Turističko naselje mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote konačno uređenog terena. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i

prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvodredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Turističko naselje se sastoji od većeg broja urbanističkih parcela koje predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Prilikom izdavanja uslova za turističko naselje potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na jedinstveno idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje za sve parcele sa namjenom TN. Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m² korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP ili obezbijediti u okviru neke druge parcele ili učešćem u komunalnom doprinosu izgradnje javne garaže u skladu sa opštinskim propisima.

2.1.6.2. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA SA MJEŠOVITOM NAMJENOM

TURISTIČKO STANOVANJE – MN

namjena i lokacija

Turistički objekti sa pretežnom namjenom turističko stanovanje planirani su kao samostalni objekti za privremeni i stalni smještaj korisnika. Osim smještaja u okviru ove namjene moguće je obezbijediti i turističke sadržaje - recepcija, restoran, bazeni, spa centri ,wellness centri i sl.

U okviru ove namjene planira se razvoj visoko kvalitetnog turističkog stanovanja. Zona sa namjenom MN predstavlja dio naselja Čanj koji bi funkcionisao tokom cijele godine a ne samo u periodu turističke sezone. Svi centralni saržaji koji su neophodni za funkcionisanje ovakvog naselja planirani su u susjednom kontaktnom planu Mišići a uslužni sadržaji (prodavnice, banke, pošta..isl.) u prizemljima objekata .

parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko stanovanje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan

odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

osnovni urbanistički parametri

minimalna urbanistička parcela	400 m ²
indeks zauzetosti	0.30
indeks izgrađenosti	1.0
maximalna spratnost	P+2 - 3 etaže

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvodredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina

MN- MJEŠOVITA NAMJENA (STANOVANJE I TURIZAM)

namjena i lokacija

Turistički objekti sa mješovitom namjenom turizam, turističko stanovanje i stanovanje planirani su kao samostalni objekti za privremeni i stalni smještaj korisnika. Blokovi sa namjenom M3 su prvenstveno interpolacija u postojećoj izgrađenoj strukturi.

Tipologija objekata je individualni slobodnostojeći objekat na parceli.

Svi centralni saržaji koji su neophodni za funkcionisanje naselja planirani su u susjednom, kontaktnom planu Mišići a servisni sadržaji (prodavnice, banke, ambulanta, dječije ustanove, pošta i isl.) u prizemljima objekata sa namjenom T2- turistički objekti sa uslužnim djelatnostima u prizemlju.

parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko naselje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta ,odnosno 50% fasade objekta.

Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne parcele je 4 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama).

Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

osnovni urbanistički parametri

indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	0.6-1,0
maximalna spratnost	tri etaže(P+2)

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, s tim da ukopani podrumi u kojima su garaže ili tehničke prostorije ne ulaze u obračun BGRP. Potkrovlja i sutereni se uračunavaju u BGP prema važećim propisima. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Parcela mora imati minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

Otvorene manje bazene (ukupne površine do 25m²) moguće je graditi, a da se ne obračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.

izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja objekata je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Dozvoljeno je ograđivanje parcele. Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske barokne stubiće- balustrade. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidica i/ili kao zeleni nasad (tamarisi, visoki drvoredi).

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Ukoliko investitor ne obezbijedi dovoljan broj parking mjesta dužan je da finansira izgradnju javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom. (Naime prilikom plaćanja komunalne takse opštini za uređenje gradsko građevinskog zemljišta utvđuje se da li je obezbijedjen dovoljan broj parking mjesta ukoliko nije za nedostajući broj se plaća naknada.)

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za smještajni dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za poslovni dio je potrebno obezbijediti na 1000m2 površine 10PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP ili obezbijediti u okviru neke druge parcele ili učešćem u komunalnom doprinosu izgradnje javne garaže u skladu sa opštinskim propisima.

PRAVILA ZA UREĐENJE OBJEKATA ZA SPORT I REKREACIJU (SR)

U okviru zahvata predmetnog DUP-a planirana je izgradnja sportskih terena - sa pratećim pomoćnim objektima za potrebe svlačionica i sl., kao i šetališnih staza u okviru površina javne namjene. Planirana je izgradnja objekata namjenjenih ugostiteljstvu (restorani - poluotvorene bašte, uslužni objekti manji hoteli (spa i wellness) , moteli za pružanje smještaja korisnicima sportskih sadržaja kao i posjetiocima i dr.) i za njih važe smjernice:

Si = 30%;

Kiz = 0.3 – 0.9

Planom dati koeficijenti Si i Kiz za ovu vrstu objekata mogu biti veći od propisanih, na osnovu prethodne prostorne provjere ostvarene kroz izradu prostorno urbanističkog rješenja na bazi kojeg bi se definisali UTU-i za izgradnju istih ili putem konkursa;

Na planiranom prostoru će se omogućiti izgradnja objekata u funkciji istih – pomoćne tribine montažnog karaktera kao i objekti svlačionica;

Izgradnja objekata rekreativno –sportskih sadržaja se u fazi nepoznatih korisnika prostora uslovljava:

- horizontalnom i vertikalnom regulacijom, građevinskom linijom iz Regulaciono-nivelacionog plana;
- broj objekata i razmeštaj na parceli zavisi od vrste sportsko rekreativnih potreba;
- visina pratećih objekata zavisi od tehnoloških uslova za određeni sadržaj;
- sva parkiranja su predviđena u okviru parcele ;
- namjensko zelenilo u okviru parcele je osnovni uslov zaštite okoline;

Napomena:

•u okvirima postavljenih građevinskih linija i u odnosu na susjede parcele, moguća je fleksibilna postavka gabarita i oblika objekta ukoliko ne narušava urbanističku postavku.

•Sistemom pješačkih komunikacija obezbijediti povezivanje svih dijelova zone Plana sa ključnim pravcima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i samostalnih pješačkih staza. Pješački trotoari su predviđeni uz saobraćajnice gdje su to prostorne mogućnosti dozvoljavale (jednostrano i dvostrano).

2.1.6.4. PRAVILA ZA UREĐENJE OTVORENIH JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA

Pravila za pejzažno uređenje površina javne i ograničene namjene

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa odredbama GUP-a, planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).

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

GUP nalaže formiranje sistema zelenih površina gradskog i prigradskog karaktera i u okviru toga normative koji iznose minimalno 30-40 % zelenih površina u zavisnosti od kategorije i namjene planirane površine, izuzev

za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa gdje su ti normativi veći i uslovljeni kategorijom i rangom planiranog hotelskog kompleksa.

Sve postojeće javne zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta. Javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena se planiraju u skladu sa planiranim nemjenama i raspoloživim prostorom.

Gradsko i prigradsko zelenilo međusobno se povezuje drvoredima koje koji su planirani u svim zonama gde su to dozvoljavali širina trotara, ili u okviru javnih zelenih površina, ali van regulacije saobraćajnica, tako da preuzimaju funkciju uličnog drvoreda. Prigradsko zelenilo čine makija, maslinjaci, šumske kulture, zeleni pojas duž drumskih saobraćajnica i u okviru istih gdje postoje veći šumski kompleksi i maslinjaci mogu se urediti šetališta, izletišta i sl.

Pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

Planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su sledeća:

- U pogledu parternog uređenja, predvidja se stvaranje prepoznatljivih ambijenata: malih parkova, trgova, skverova, kao repera naselja sa potrebnim sadržajima i adekvatnim ambijentom
- U sklopu ovih prostora primijeniti dijela likovne umjetnosti: parkovske skulpture, fontane i sl.
- Posebnu pažnju posvetiti izboru i rasporedu gradskog zelenila i gradskih zelenih površina, (sačuvati maslinu).

2.1.6.5. PRAVILA ZA UREĐENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA

TRAFOSTANICA I OBJEKAT VODOVODA

Samostalni objekat trafostanice i vodovodagradiće se i održavati prema standardima i uslovima za tu vrstu objekata i prema uslovima iz ovog Plana /vidjeti analitički dio /

JAVNA GARAŽA

Kapacitet javne garaže odrediti u skladu sa potrebama naselja. Garaža mora biti izvedena prema svim standardima za tu vrstu objekata i prema uslovima iz ovog Plana /vidjeti analitički dio /

2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

Zbog slabe arheološke istraženosti područja, prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste potrebno je osigurati arheološki nadzor, a ukoliko se prilikom izvođenja radova na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 69. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo radi utvrđivanja daljnjeg postupka.

2.3. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05). Postojeća kulturna i prirodna vegetacija (maslinjaci, kao i autohtona vegetacija) nesmiju se uništavati.

Ciljevi koje treba ostvariti su:

- preduprijediti svaku mogućnost zagađivanja pijaće vode i obezbijediti optimalnu količinu pijaće vode za sve korisnike
- postići i održati propisani kvalitet morske vode

- spriječiti svaku mogućnost zagađenja vazduha koja utiče na zdravlje ljudi
- naći racionalnu mjeru u korišćenju zemljišta kako bi se očuvali prirodni i stvoreni resursi za dugoročan održivi razvoj
- organizovati sakupljanje komunalnog otpada iz svih naselja
- minimizirati izloženost buci prostora za rad i boravak ljudi
- oplemeniti sve prostore koji su značajni za identitet mjesta i oplemeniti prostore od javnog interesa.

2.4. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda utvrđeni su i GUP-om opštine Bar, te u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br 13/2007).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83). Takođe postupiti po svim mjerama zaštite na radu.

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za GUP Bara".

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Seizmički hazard i seizmički rizik

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona .

Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području Čanja, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 90 MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40).

Konflikti između koncentracije i seizmičkog hazarda u primorskom pojasu najjače su izraženi u Sutomoru i u starijoj jezgri grada Ucinja (uključujući i Stari grad), a određene opasnosti prijete i Čanju, Baru, Velikom Pijesku i Novom Ulcinju do Porto Milene, ukoliko se ne bude u dovoljnoj mjeri kontrolisala dalja izgradnja.

Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti

Činjenica je da distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva na području Republike, u velikoj mjeri uslovljavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u Primorskom regionu znatno veći u odnosu na Sjeverni region, a u isto vrijeme atraktivnost Primorskog regiona može usloviti koncentraciju stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog.

U vezi sa ovim, može se reći da su koncentracije i gustina dva ključna razvojna elementa i fenomena koji se definišu na svakom nivou urbanističkog planiranja, predstavljajući bitne faktore njihove ekonomske implikacije. U području podložnim zemljotresima ova dva aspekta razvoja, po pravilu direktno uslovljavaju, kako veličinu same katastrofe, tako i njene dalje posljedice.

Pri tome treba reći da se na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikrojezoniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gustina, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primjenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelini.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;

- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

2.5. MJERE ODBRANE ZEMLJE NA PREDMETNOM PODRUČJU

Opšti uslovi odbrane dati GUPom Bara su opšte uređenje teritorije za potrebe odbrane i zaštite od raznovrsnih izazova i prijetnji ,obezbjeđenje prostornih uslova za funkcionisanje kompleksa u kojima se nalaze objekti od posebnog značaja za odbranu i zaštitu,uređenje posebnih prostora za te potrebe kao i prilagođavanje infrastrukture potrebama odbrane i zaštite.

Brza revitalizacija sadržaja nužna za život i rad,odbranu i zaštitu ,naročito se postiže kroz:

- Rješavanje infrastrukture na način da ulogu jednog oštećenog sadržaja može prihvatiti drugi, s akcentom na način rješavanja,vodosnabdijevanja,energije,promjena namjene saobraćajnica.

- Zadovoljavanje prostornih potreba snaga bezbjednosti i civilne zaštite,sistema funkcionisanja osmatranja i obavješćavanja sistema veza,obezbjeđenje lokacija za rad istih i sl.Obezbjeđenje zahtjeva za realizaciju mjera civilne zaštite sa naglaskom na preventivni karakter.

2.6. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Faze realizacije su uslovljene infrastrukturnim opremanjem zemljišta.

Prvu fazu predstavlja izgradnja pristupnih saobraćajnica i tehničke infrastrukture.

Preporuka je da nadležne službe Urbanističko tehničke uslove za lokacije izdaju dok postoje rezerve u kapacitetu postojeće infrastrukture.Po isteku tih rezervi je neophodno zaustaviti izdavanje lokacijskih uslova dok se ne steknu infrastrukturne pretpostavke za sledeću etapu realizacije.

Izgradnja turističkih sadržaja može se odvijati fazno pod uslovom da svaka faza bude funkcionalna,tehnološka i estetska cjelina.

2.7. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG,br.51/08) neophodno je obezbijediti prilaze i upotrebu svih objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama .

2.8. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, rećkirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvođenje objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Europskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok važenja nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

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

2.9. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje prostora ako je isto usklađeno sa planiranim namjenama ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama. Na neizgrađenom prostoru, Planom predviđenom za određene sadržaje, nije dozvoljena gradnja do privođenja parcela namjeni.

2.10. SMJERNICE ZA IMPLEMENTACIJU PLANA

- Za većinu objekata treba uraditi idejna urbanističko arhitektonska rješenja kao osnovu za izradu tehničke dokumentacije, prema detaljnim uslovima za svaku namjenu datim u Planu (poglavlje 2.1.).
- Za šetalište sa proširenjima, pristupnim komunikacijama se preporučuje izrada idejnog rješenja.
- U cilju sanacije neplanski izgrađenih objekata treba uraditi idejna urbanističko –arhitektonska rješenja za blokove naznačene u grafičkom prilogu plana (grafički list *Plan mjera za sprovođenje*).
- Sastavni dio projektne dokumentacije mora biti geomehanički elaborat i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji. Prije izdavanja tehničke dokumentacije obavezno je uraditi bioekološku osnovu na nivou lokacije.

2.11. ANALITIČKI PODACI

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

- Oznaka urbanističke parcele: Označava urbanističku parcelu i obilježena je arapskim brojevima od 1 do n. Ovaj podatak je upisan u svakoj urbanističkoj parceli.
- Pretežna namjena površina: Ovaj podatak predstavlja planiranu funkciju određene urbanističke parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen šrafurom.
- Površina urbanističke parcele: Ovaj podatak predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m². Površine parcela date su u priloženim tabelama.
- Maksimalna površina pod objektima: Podatak predstavlja najveću vrijednost bruto površine pod objektima na nivou parcele i izražen je u m². Ovaj podatak dat je u priloženim tabelama.
- Pretežna spratnost : Dobijena je na osnovu definisanih indeksa izgrađenosti i zauzetosti parcele.
- Maksimalna BGP (bruto građevinska površina):
- Podatak predstavlja najveću vrijednost zbira bruto građevinskih površina svih nadzemnih etaža objekata u okviru parcele izraženo u m².

Opštu sliku o Planom očekivanim kapacitetima DUP-a ilustruju sledeći parametri:

- Površina zahvata plana 92.10 ha
- površina pod parcelama 561.459,07 m²
- površina pod objektima 127.983,68 m²
- Max BGP 479.766,62 m²
- površina slobodnih i zelenih površina u okviru parcela 287.130,94 m²
- broj stanovnika predmetnog prostora 2939
- Broj zaposlenih privremeno i stalno 3104
- PZ (površina zahvata)..... 92.10 ha
- PP / PZ (indeks zauzetosti)..... 10%
- PR / PZ (indeks izgrađenosti)..... 50%
-

Zone	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	max. slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	broj turističkih lezajeva	broj stanovnika	Broj zaposlenih povremeno	Broj zaposlenih stalno
Ukupno zona A	55,632.36	12,871.14	25,704.42	35,593.58				
UKUPNO zona B	140,077.63	24,067.83	94,784.30	109,314.86				
Ukupno ZONA C	101,575.80	24,731.39	33,123.00	118,465.76				
Ukupno ZONA D	93,180.99	24,587.40	34,451.65	78,745.07				
UKUPNO ZONA E	46,827.57	13,975.18	30,415.98	55,659.05				
Ukupno ZONA F	64,954.21	11,733.29	37,246.41	33,601.57				
UKUPNO ZONA G	60,895.04	16,017.44	31,405.18	48,386.74				
UKUPNO	563,143.61	127,983.68	287,130.94	479,766.62	5080	2939	2254	850

površina zahvata plana	921000.0	Ha
Zauzetost na nivou zahvata	0.1	
Izgrađenost na nivou zahvata	0.5	

3. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

3.1. SAOBRAĆAJ

3.1.1. Postojeće stanje

U pogledu saobraćajne infrastrukture, za područje unutar zone zahvata detaljnog urbanističkog plana "Čanj 2", karakteristika je slaba izgrađenost. Postojeće saobraćajnice su u dosta lošem stanju. Nema izgrađene atmosferske kanalizacije, može se reći da praktično nema trotoara i rasvjete a ni stanje kolovoza, koji su male širine, nije zadovoljavajuće.

Sva saobraćajna mreža oslonjena je na postojeću saobraćajnicu uz plažu (koja je van zahvata), a saobraćajna mreža Čanja vezana je za magistralni put M-2.4 (E-752) Petrovac-Bar samo jednom saobraćajnicom SA dosta skromnih elemenata, koja tehnički ne zadovoljava sve zahtjeve koje uslovljava njena funkcija.

Magistralni put Petrovac-Bar prolazi neposredno uz sjeverni dio zone zahvata ali zona nije direktno na njega povezana.

Ukupna površina saobraćajnica iznosi 13 850 m², što iznosi 1.69% zone zahvata.

3.1.2. Planirano stanje

Osnovu za planirano stanje predstavlja mreža saobraćajnica utvrđena Generalnim urbanističkim planom Bara, definisani koncept namjene površina a većim dijelom rešenje saobraćajne mreže uslovljavala je i konfiguracija terena u zoni zahvata.

Saobraćajna mreža je usklađena sa rešenjem iz kontaktnih zona.

Generalnim urbanističkim planom, za ukupno područje Čanja planirane su dvije veze na magistralni put M-2.4 (E-752) Petrovac-Bar. Jedna je postojeća a planirana prolazi zahvatom ovoga plana i na prevoju Kufin treba da se veže na rekonstruisani i prošireni magistralni put, koji ne ulazi u zahvat plana ali prolazi uz samu sjevernu granicu zone.

Navedena saobraćajnica je i najvažnija saobraćajnica u zoni zahvata jer je GUP-om svrstana u primarnu gradsku saobraćajnu mrežu.

Položaj i gabarit ostalih saobraćajnica uslovljen je namjenom površina, postojećim putevima i konfiguracijom terena.

Planom date kote kolovoza su orjentacione a prilikom izrade projektne dokumentacije mora se uraditi kvalitetna geodetska podloga i shodno njoj definisati nivelacione kote.

Potrebe za parkiranjem unutar zone treba rešavati unutar parcela. GUP Bara 2020 definiše potreban broj parking mjesta po namjenama:

Oznaka namjene	NAMJENA	PLAN				
		MAX indeks zauzetosti	MAX indeks izgrađenosti	max spratnost objekta	min potreban broj PM /GM	Min veličina UP
T1	Turistički kompleksi i Hoteli	Od 0,3 – 0,4	Od 1,5-1,8	P+4 /P+8 na repnim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM(za hotelski dio)	600 m2
					1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti)	

T2	Hotel, vile, moteli, turistička naselja	Od 0,3 – 0,4	Od 1,2-1,5	P+3 /P+7 na repnim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM(za hotelski dio)	500 m2
					1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti)	
MN	Mješovita namjena / moteli, hosteli, ugostiteljski objekti i dr/	0.3	1.0 - 1,2	P+2 /P+4 na repnim tačkama/	100 smještajnih jedinica/50 PGM	400 m2
					1000 m ² /25-30 PGM(za uslužne djelatnosti*)	
MN	Mješovita namjena / turizam i stanovanje/	0.3	0.6 -1,0	P+2	100 smještajnih jedinica/50 PGM	400 m2
JG	Javna garaža	0.7	1.0	/	/	/
SR	Sportski centar	0.3	0.5	/	/	/
TS	trafostanica	0.25	0,25	/	/	/
JV	vodovod	0.1	0.1	/	/	/

Planom je predviđena izgradnja javne garaže za parkiranje vozila.

Kod svih javnih saobraćajnica, preporuka je da kolovozni zastor bude od asfalt betona, zastor parking mjesta od raster elemenata beton-trava a da trotoari budu od prefabrikovanih betonskih elemenata ili betona.

Ukupna površina kolovoza, parkinga i trotoara uz kolovoz je 79 700 m² ili 8.72 % površine zahvata. Od toga je površina kolovoza i parkinga 50 500 m² (5,52% površine zahvata) a pješačke staze uz kolovoz zauzimaju površinu od 29 200 m² (3,20%).

Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a malim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površina i procijenjena vrijednost izgradnje iznosi:

- kolovoz	50 100 x 90	= 4 509 000.00 eura
- parking	400 x 55	= 22 000.00 eura
- trotoari uz kolovoz	29 200 x 75	= 2 190 000.00 eura
- Ukupno:		6 721 000.00 eura

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su one orijentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom i kada se uradi kvalitetna geodetska podloga.

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica.

Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

3.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Hidrotehnička infrastruktura DUP „Čanj2“, se radi u zahvatu koji se graniči sa prostorom „Čanj1“, postojećeg turističkog kompleksa „Rekreators“, plažom i kupalištem „Čanjska plaža“, i planskim prostorom Dubovica. Obuhvat na moru je do granične linije morskog dobra.

Urbanistički pokazatelji upotrebe prostora DUP „Čanj 2“ :

broj turista	5080
Broj stanovnika	2939
broj zaposlenih stalno i povremeno	3104
Ukupno korisnika	11123

3.2.1. POSTOJEĆE STANJE

VODOVOD

Postojeći objekti u okviru planskog zahvata se snabdijevaju iz podsistema „Čanj“ a sve u sklopu vodovodnog sistema Bara, uključujući i postojeći čelični cjevovod „Brca - P.S. Sutomore – R. Čanj“, profila DN 250-200 mm, koji je do 2006 godine bio u funkciji u toku ljetnjeg perioda.

Vodovodni podsistem „Čanj“ čini:

- izvorišta „Vrelo“ i bušenih bunara-crpnih stanica B-1, B-2,
- potisni cjevovod, izvorište „Vrelo – R. Čanj“, PE 180mm,
- odvodni gravitacioni cjevovod „R. Čanj – distribuciona mreža Čanj 1 i Čanj 2“, PE 200 mm i PE 180 mm.
- rezervoar „Čanj“
- distribuciona mreža „Čanj1“ i „Čanj 2“.

U okviru distribucione mreže „Čanj2“, izvedena je buster stanica – hidroforско postrojenje, sa lokacijom neposredno iznad Čanjske plaže, na cjevovodu PE110 mm.

Do izvedbe dva bušena bunara B-1 i B-2, u toku ljetnjeg perioda, je bio u funkciji postojeći čelični cjevovod „Brca-P.S. Sutomore-R. Čanj“, koji je snabdijevao sa vodom područje Čanja 1 i Čanja 2, sa izvorišta iz zaledja (Velje oko i Orahovsko polje) preko P.S. Sutomore.

Cjevovod je izveden sedmdesetih godina i u lošem je stanju, sa trasom kroz privatne parcele.

*Izvorište „Vrelo“, je klasični zahvat sa sabirnim bazenom, iz kojeg se dalje, preko crpnog postrojenja, raspoložive količine voda transportuju potisnim cjevovodom do rezervoara „Čanj“.

Izvorište „Vrelo“ (12,0 mnm) je karstno vrelo sa znatnim oscilacijama izdašnosti u toku hidrološke godine. Izdašnost izvorišta u ljetnjem periodu se kreće od, cca $Q_{sr} = 15$ l/s, do ekstremnog minimuma $Q_{min} = 7,0$ l/s.

Izvorište sa objektima je ograđeno zaštitnom ogradom, koja predstavlja i prvu zonu sanitarne zaštite.

*Crpna stanica- bušeni bunar B-1 (lokacija kod Zlatiborskog hotela, visinska kota 15,0 mnm), izdašnost u ljetnjem periodu $Q_{min} = 5,0$ l/s, sa potisnim cjevovodom priključen na glavni potis izvorišta „Vrelo-R. Čanj“.

*Crpna stanica – bušeni bunar B2 (lokacija kod hotela Niš, visinska kota 12,0 mnm), izdašnost u ljetnjem periodu $Q_{min} = 7,0$ l/s, sa potisom priključen na potis „Vrelo-R. Čanj“.

Potisni cjevovod PE DN180mm i odvodni gravitacioni cjevovod PE225 mm su izvedeni 2002 godine i u dobrom su stanju.

*Rezervoar „Čanj“, je lociran na brdskom masivu, područja Čanja 2, na visinskoj koti, $K_d = 81,0$ mnm i $K_p = 85,0$ mnm. Rezervoar je zapremine $V = 700,0$ m³, dvokomorni, sa dovodima PE 180 mm i ČČ DN 200mm i

odvodom PE225mm. Sa raspoloživom količinom voda snabdijeva područje Čanja1 sa turističkim kompleksom „Rekreators“, i područje Čanja 2.

*Distribuciona mreža „Čanj 2“, je takodje novijeg datuma i u dobrom je stanju. Trase postojećih cjevovoda su vodjenje postojećim putevima, profila PE 63 mm PE90mm, PE110mm i obalnog cjevovoda PE180mm.

S obzirom da za predmetno područje Čanj2 i područje Čanj1, su ista izvorišta vodosnabdijevanja, u toku jedne hidrološke godine, imamo dva režima napajanja sa pitkom vodom, i to:

Zimski režim vodosnabdijevanja (prisustvo stalnih stanovnika), kada je u eksploataciji samo izvorište „Vrelo“.

Ljetni režim vodosnabdijevanja (stanovnici plus turisti), kada je u eksploataciji izvorište „Vrelo“, crpne stanice-bunari B-1, B-2.

Apsolutne visinske kote planskog prostora se kreću od 00,0 mnm do 55,0 – 59,0 mnm, te shodno zoniranju po „Generalnom rješenju razvoja distributivnog vodovodnog sistema Bara do 2029 godine“, područje pripada prvoj i drugoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja.

Pri izradi plana, treba primijeniti :

- optimalni tip vodovodne mreže (prstenasta, granata),
- potreban broj nadzemnih protivpožarnih hidranata,
- savremene materijale, ovisno od profila cijevi,

FEKALNA KANALIZACIJA

U planskom prostoru postoji javna fekalna kanalizaciona mreža u sklopu kanalizacionog sistema Čanja. Postojeći objekti u okviru planskog prostora su priključeni na javnu kanalizacionu mrežu Čanj 2, odnosno na glavni obalni gravitacioni kolektor „Čanj 2 - FCS Čanj“.

Kanalizacioni sistem Čanja, čini:

- primarna i sekundarna kanalizaciona mreža naselja Čanja 2,
- obalni kolektor „Čanj 2 –F.C.S.Čanj“, PVC DN 500mm,
- primarna i sekundarna kanalizaciona mreža naselja Čanja 1 sa turističkim kompleksom „Rekreators“,
- fekalna prepumpna stanica „Čanj“,
- podmorski ispust.

*Primarna i sekundarna kanalizaciona mreža naselja „Čanj 2“, je novijeg datuma. Glavni gravitacioni kolektor K3, je trasiran uz postojeći potok, kao jedino moguće rješenje. Trasa kanala u srednjem i donjem dijelu toka, prolazi kroz privatne katastarske parcele. Odredjeni dio kanalizacione mreže je trasiran postojećim putevima. Od profila su zastupljeni :PVC DN 200, 250, 300 i 400 mm.

*Obalni gravitacioni kolektor PVC DN 500 mm, prima upotrebljene vode naselja „Čanj 2“ i odvodi do prepumpne fekalne stanice „Čanj“. Kolektor je trasiran uz postojeću saobraćajnicu, sa donje strane prema moru.

*Fekalna prepumpna stanica „Čanj“, prepumpava upotrebljene vode naselja „Čanj1“ i naselja „Čanj2“, podmorskim ispustom u more kao recipijenta.

Fekalna stanica se rekonstruisala u hidromašinskom i elektro dijelu sa automatikom. Stanica u svom radu koristi crpne agregate (1 +1).

*Podmorski ispust kao zadnji hidrotehnički objekat u liniji odvođenja upotrebljenih voda naselja Čanja 1,2, predstavlja objekat koji kondicionira fekalne vode ispuštanjem u more. Danas, shodno standardima i propisima Evropske unije, podmorski ispust ne zadovoljava ove kriterijume.

Podmorski ispust je dužine L= 1500,0 m, profila PEHD 300mm.

Kod planiranja treba primijeniti :

- separatan sistem odvođenja otpadnih voda,
- planirane saobraćajnice i pješačke staze koristiti za trase odvodnih kanala,
- savremene materijale.
- PPOV sa podmorskim ispustom

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U planskom prostoru ne postoji javna atmosferska kanalizaciona mreža.

Prostorom su prirodno trasirani postojeći otvoreni neregulirani vodotoci, sa predmetnog slivnog područja, uključujući i slivno područje iznad magistrale M2.4. „Petrovac – Bar“.

Od površinskih otvorenih vodotoka, najznačajniji je Potok, koji prolazi kroz planski prostor, ulivajući se u more kao recipijentaa. Vodotok nije regulisan, na mjestima prolaza ispod postojećih puteva izgrađeni su cjevasti propusti.

Kod planiranja treba primijeniti:

- separatni sistem odvodjenja otpadnih voda,
- planirane saobraćajnice i pješačke staze koristiti za trase odvodnih kanala.
- dimenzionisanje profila u skladu sa tehničkim propisima.
- adekvatne uredjeje za prečišćavanje otpadnih voda (masnoće, ulja)

PRIRODNI VODOTOCI

U planskom prostoru gravitiraju prirodni otvoreni povremeni vodotoci, koji nijesu regulisani. Najčešće je improvizovano regulisana nizvodna dionica kod samog recipijenta, što je primjer na ovom prostoru. Vodotoci su regulisani na mjestima prolaza ispod postojećih puteva – saobraćajnica.

Na predmetnom prostoru, gravitiraju dva povremena otvorena neregulirana vodotoka, od kojih treba navesti Potok, koji odvodi najviši dio voda sa planskog prostora i prostora ispod i iznad magistralnog pravca „Petrovac-Bar“.

Uz potok „Vrelo“ (naselje Čanj1), Potok sa ulivom u more, ima velikog značaja kod stvaranja pjeskovite Čanjske plaže.

S obzirom da potok kod pojave velikih kiša, svojim nanosom, ima uticaja na stvaranje pješčane plaže, neophodno je iznalaziti optimalna rješenja kod regulacije potoka. Potok je u lošem stanju i ne održava se.

3.2.2. PLANIRANO STANJE

VODOVOD

Kod planiranja vodovodne mreže, neophodno je tehničko rješenje uskladiti sa usvojenim planskim dokumentom „Generalno rješenje razvoja distributivnog vodovodnog sistema Bara do 2029 godine“.

U zimskom periodu raspoložive količine voda sa postojećih izvorišta („Vrelo“, bunar B-1, B-2) zadovoljavaju potrebe za vodom planiranih objekata u planskom zahvatu.

U ljetnjem periodu, osim količina voda iz postojećih izvorišta naselja Čanja, neophodno je za planirane objekte obezbijediti dodatne količine voda iz Regionalnog vodovoda.

Priključenje na Regionalni vodovod se obezbjeđuje iz PK. Djurmani, preko planiranih rezervoara druge visinske zone „Tunel 1“ i „Mišići 2“ sa dopremom vode u postojeći rezervoar „Čanj“.

Postojeći čelični cjevovod ČC DN 200 mm, na većem dijelu trase treba zamijeniti novim cjevovodom sa trasom uz planiranu saobraćajnicu za naselje Čanj. Kod postojećeg cjevovoda DN 200 mm u planiranom stanju se mora ispoštovati zona sanitarne zaštite koja je minimum 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane.

Postojeće izvorište „Vrelo“, sobzirom da se nalazi u planskom zahvatu, kod planiranja novih objekata, moraju se ispoštovati uslovi zona sanitarne zaštite datih Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama (sl.list Crne Gore, br.66/09).

Granica prve zone zaštite od objekata zahvata mora biti minimum 10 metara.

Postojeći glavni odvod iz rezervoara „Čanj“, neophodno je rekonstruisati sa planiranim cjevovodom DN 300mm. zbog budućeg napajanja prostora Čanj1 i Čanj2.

Kod postojećeg rezervoara „Čanj“ se planira dogradnja vodne komore, zapremine $V=700 \text{ m}^3$.

U samom planskom prostoru, neophodno je predvidjeti rezervoar druge visinske zone „Čanj2“, koji bi se povezao sa postojećim rezervoarom „Čanj“. Planirani rezervoar je $V = 350,0 \text{ m}^3$ sa visinskim kotama, $K_d = 117,0 \text{ mnm}$ i $K_p = 120,0 \text{ mnm}$.

Rezervoari „Čanj“ i „Čanj2“, su predviđeni za napajanje vodom distribucione mreže planskog prostora „DSL“Čanj“, DUP „Čanj2“, „Pješčine“ i „Dubovica“

Najveći dio planskog prostora je na visinskim kotama od 2,0 mnm do 50,0 mnm i predstavlja prvu visinsku zonu vodosnabdijevanja.

S obzirom da planski prostor zahvata visinske kote do 59,0 mnm , kao i da se planira rezervoar „Čanj2“ na visinskoj koti $K_d/K_p = 117/120$ mnm , neophodno je predvidjeti prepumpnu stanicu na visinskoj koti cca 40,0 mnm.

Od glavnih tranzitnih cjevovoda koji tangiraju planski prostor , značajno je navesti .

Regionalni cjevovod CC DN 700 mm je u funkciji. Sa Regionalnog cjevovoda planiraju se četiri priključka za vodovodni sistem Bara . Jedan od priključaka na području Sutomora se planira izvesti iz prekidne komore „Djurmani“ do planiranog rezervoara „Tunel 2“ - „Tunel 1“. Priključak će opsluživati vodom i podsistem Čanja. Planiranim saobraćajnicama-pješačkim stazama su predviđeni cjevovodi profila DN 100 mm , DN 150 mm , DN 250 mm , DN 300 mm od materijala PEHD i Duktula zavisno od profila (< DN 100 mm , PEHD ; > DN 100mm , Duktul).

U planiranoj vodovodnoj mreži , predviđeni su nadzemni protivpožarni hidranti , na propisanim rastojanjima.

Trase projektovanih cjevovoda su planirane saobraćajnice-pješačke staze.

Osnovni parametri kod dimenzionisanja profila priključnih cjevovoda na gradsku vodovodnu mrežu su broj korisnika sa usvojenom specifičnom potrošnjom i potrebe za protivpožarne hidrante.

Zbog nepotpune pokrivenosti sa hidrotehničkom infrastrukturom predmetnog područja , glavnim projektima se mogu predvidjeti i alternativna rješenja (cistijerna za vodu , vodonepropusna septička jama , ekološki bioprečištač) prema vodnim uslovima od strane nadležnog organa , do realizacije planirane infrastrukture.

Realizacijom vodovodne mreže , obavezno je priključenje objekata u skladu sa uslovima propisanim planskim dokumentom i saglasnošću J.P. „Vodovod i kanalizacija“ Bar na glavni projekat.

Podaci i proračun potrošnje:

Br. urb. parcele	Površina (m ²)	Broj korisnika	Broj zaposlenih	Broj turista	Spec. potrošnja (l/s/dan)	Ukupno (m ³ /dan)
Ukupno		11123	3010	5080	250	3449,50

Maksimalna dnevna potrošnja:

$$Q_{\max, \text{dn}} = 3449,50 \text{ m}^3/\text{dan} = 39,92 \text{ l/s}$$

Maksimalna časovna potrošnja:

$$Q_{\max, \text{čas}} = Q_{\max, \text{dn}} \times K_{\text{č}} = 39,92 \times 1,50 = 59,88 \text{ l/s}$$

FEKALNA KANALIZACIJA

Račun rashoda upotrebljenih voda

Prema Master planu razvoja kanalizacionog sistema Crnogorskog primorja , date su norme oticaja otpadnih voda po kategorijama korisnika.

Za stanovanje srednjih gustina i turističko stanovanje , po korisniku ----- 200 l/st/dan

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod određivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre (računajući sa 20% infiltracije u kanalizacionu mrežu i 80% upotrebljene vode)

$$\begin{aligned} * \quad & \text{Maksimalni dnevni oticaj } Q_{\max, \text{dn}} = 31,93 \text{ l/s} \\ & \text{Maksimalni časovni oticaj } Q_{\max, \text{čas}} = 31,93 \times 1,5 = 47,89 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Tehničko rješenje planiranog stanja odvodjenja upotrebljenih voda , je uslovljeno , topografijom terena planskog prostora , planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

S obzirom da smo kod postojećeg stanja naveli , da je planski prostor pokriven sa javnom kanalizacionom mrežom , izgradjena 2003.godine , neophodno je rekonstruisati glavni kolektor K3 , koji je trasiran uz postojeći neregulisani vodotok.

Kod planiranih saobraćajnica , predviđeni su novi kolektori , koji gravitiraju prema glavnom obalnom kolektoru , odnosno prema prepumpnoj fekalnoj stanici „Čanj“.

Master planom odvodjenja i prečišćavanja otpadnih voda Crnogorskog primorja , nije konkretno analizirana koncepcija i lokacija PPOV-a , smatrajući , da za sada , podmorski ispušt zadovoljava kriterijume ispuštanja upotrebljenih voda u more.

GUP-om Bara , planirano je PPOV , posebno za kanalizacioni sistem Čanja.Imajući ovo u vidu , ovim planskim dokumentom , neophodno je naznačiti planiranu lokaciju .

Trase odvodnih kolektora predviđene su planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Minimalni profili planiranih odvodnih kolektora su DN 250 mm.Izvode iz objekata , u daljoj razradi planskog dokumenta planirati , profila DN 150 mm.

Na trasi planiranih odvodnih kanala predviđena su tipska reviziona okna, koja će se u daljoj razradi dokumenta adekvatno odrediti.

Hidraulički elementi:

- minimalna brzina vode je $V_{min} = 0,8 \text{ m/s}$,
- maksimalna brzina vode je $V_{max} = 3,0 \text{ m/s}$,
- minimalni profil je DN = 250 mm ,
- minimalni i maksimalni nagib je u funkciji brzine tečenja i samoispiranja u kanalu ,
- izbor cijevnog materijala , prema uslovima J.P.Vodovod.

Zbog nepotpune pokrivenosti sa hidrotehničkom inostrukturom predmetnog područja , glavnim projektima se mogu predvidjeti i alternativna rješenja (cistijerna za vodu , vodonepropusna septička jama , ekološki bioprečištač) prema vodnim uslovima od strane nadležnog organa , do realizacije planirane infrastrukture.

Realizacijom kanalizacione mreže , obavezno je priključenje objekata u skladu sa uslovima propisanim planskim dokumentom i saglasnošću J.P.“Vodovod i kanalizacija“ Bar na glavni projekat

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Za prihvrat atmosferskih-površinskih voda sa objekata , uredjenih i slobodnih površina planskog prostora planirana je mreža atmosferske kanalizacije.

S obzirom da postojeći prostor nema atmosfersku kanalizaciju , planirana je potpuno nova mreža atmosferske kanalizacije sa recipijentom u regulisani vodotok.

Planirani kolektori atmosferske kanalizacije su : urbanističkim parcelama min. DN 250 mm , u saobraćajnicama min. DN 300 mm.

Atmosferski kanali planirani su u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica i pješačkih staza sa tipskim revizionim kanalizacionim oknima.Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju , sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika.

Neposredno prije ispuštanja površinskih voda u prirodne vodotoke , neophodno je na završetcima kolektora planirati adekvatne uredjaje za otklanjanje ulja i raznih masnoća.

Sve površinske vode planskog prostora se preko kanalizacione mreže i regulisanih vodotoka odvede u more kao recipijenta.

Za sve proračune mreže atmosferske kanalizacije u Baru , koriste se I-T-P krive za HS Bar , prema podacima HMZ Crne Gore.Na osnovu odabranih podataka , trajanja ($t = 10 \text{ min}$) , povratnog perioda ($T=5 \text{ god.}$) , inteziteta ($q = 148,06 \text{ l/s/ha}$) , dimenzionišu se odvodni kanali atmosferskih voda.

Ukupna količina površinskih voda sa planskog prostora je :

$$Q = F \times i \times \varphi$$

gdje je :

Q - specifično oticanje sa lokacije

F - površina oticanja -

i - intezitet kiše –

φ - koeficijent oticanja -

Naveden je postupak proračuna , detaljne analize i dimenzioniranje odvodnih kanala provest će se u narednoj fazi projektovanja.

PRIRODNI VODOTOCI

Kod postojećeg stanja , naznačili smo prirodne vodotoke , koji su dijelom regulisani , kamenim i betonskim zidovima .Sami tok je regulisan nepotpunim kamenim i betonskim podlogama.

Ni jedan od navedenih vodotoka nije dimenzioniran i izveden u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

Kod postojećih puteva -saobraćajnica , karakteristični su izvedeni propusti , koji su na pojedine vodotoke pretvoreni u pješačke i kolske prolaze a drugi uzurpirani raznim instalacijama.Za posledicu imamo promjenu tokova površinskih voda na okolnom prostoru , pojave klizišta koji ugrožavaju najznačajnije objekte infrastrukture.

Propuste treba očistiti od nanosa kao i ukloniti postojeće instalacije koje su uzurpirale profil propusta.

Otvorene povremene vodotoke treba regulisati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

Posebno treba analizirati , sa svih aspekata , Veliki Potok , čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora i šire , ispod i iznad magistralnog pravca „Petrovac-Bar“ , direktno izlivaju na Čanjsku plažu-more.

Dionica Potoka koja se nalazi u planskom zahvatu , se planira regulisati.

Sve postojeće vodotoke u planskom zahvatu treba posebno obraditi tehničkom dokumentacijom gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i statički parametri.

APROKSIMATIVNI PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA - DUP „ČANJ 2“

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

I. VODOVOD

- 1.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova , u materijalu , zasipanje pijeska oko cijevi u pripremljen kanalski rov , i zatrpavanje kanala sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti.

Obračun po m izvedenog kanalskog rova.

$$m \ 6.800,0 \times 40,00 \quad = \quad 272.000,00$$

- 1.2.Nabavka , transport i montaža vodovodnih cijevi , od Duktila i PEVG (uslovi J.P.Vodovoda) , sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima za radne pritiske PN 10 bara, ispiranje , dezinfekcija i ispitivanje na probni pritisak.Obračun po m izvedenog i ispitnog cjevovoda.

DN 100 mm ; m 3.000,0	x 30,00	=	90.000,00
DN 150 mm ; m 2.000,0	x 50,00	=	100.000,00
DN 200 mm ; m 400,0	x 60,00	=	24.000,00
DN 250 mm ; m 1.500,0	x 70,00	=	105.000,00
DN 300 mm ; m 300,0	x 90,00	=	27.000,00

- 1.3.Izrada rezervoara pitke vode , zapremine

V = 350,0 m³ .U cijenu uzeti svi potrebni zemljani , betonski , montažni i zanatski radovi.

$$m^3 \ 350,0 \times 400,00 = 140.000,00$$

- 1.4. Izrada crpnog postrojenja , potrebnog kapaciteta sa svim potrebnim građevinskim , montažnim i za natskim radovima.

$$kom \ 1,0 \times 40.000,00 = 40.000,00$$

UKUPNO: 798.000,00

II. FEKALNA KANALIZACIJA

- 2.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova , sa odvozom na deponiju , planiranje dna kanalskog rova, zasipanje pijeskom (0-4) ispod i iznad cijevi , zatrpavanje sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti. U cijenu je uračunata izrada tipskih revizionih AB okana prema grafičkom detalju.

Obračun po m izvedene kanalske trase.

$$m \ 5.600,0 \times 90,00 = 504.000,00$$

- 2.2. Nabavka , transport i montaža kanalizacionih cijevi od PVC , PE ili poliester materijala (uslovi J.P. Vodovod) u pripremljen kanalski rov , sa probnim ispitivanjem.

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

$$DN \ 250 \ mm ; m \ 4.100,0 \times 30,00 = 123.000,00$$

$$DN \ 300 \ mm ; m \ 1.500,0 \times 40,00 = 60.000,00$$

$$DN \ 400 \ mm ; m$$

UKUPNO: 687.000,00

III. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- 3.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova u materijalu IV , V i VI kategorije , sa planiranjem , odvozom viška materijala na deponiju , zasipanjem ispod i iznad cijevi sa pijeskom (0-4) i zatrpavanjem kanala sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti. U cijenu je uračunata izrada tipskih revizionih okana od AB betona.

Obračun po m izvedene kanalske trase.

$$m \ 6.000,0 \times 70,00 = 420.000,00$$

- 3.2. Nabavka , transport i montaža kanlizacionih cijevi od PE materijala (uslovi J.P. Vodovod) , sa pripa dajućim fazonskim komadima . U cijenu su uračunati i pripadajući slivnici sa taložnikom.

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

DN 300 mm , m 6.000,0 x 40,00 = 240.000,00
DN 300 mm ; m

UKUPNO: 640.000,00

IV.REGULACIJA POTOKA

4.1.Regulacija Veljeg Potoka na dionici planskog
Zahvata.Detalji regulacije će se definisati izradom
Glavnog projekta.Data je aproksimativna cijena.

M 400,0 x 600,00 = 240.000,00

REKAPITULACIJA

I. VODOVOD ----- 798.000,00

II .FEKALNA KANALIZACIJA ----- 687.000,00

III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA --- 640.000,00

IV.REGULACIJA POTOKA ----- 240.000,00

UKUPNO: **2.365.000,00 eura**

3.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

3.3.1. POSTOJEĆE STANJE

TS 35/10 kV i 35 kV mreža

Područje ED Bar se napaja preko TS 110/35 kV Bar, snage 2x40 MVA, dalekovodom 110 kV Podgorica 2 – Bar, a postoji 110 kV veza Budva – Bar. Iz TS 110/35 kV Bar se preko voda Bar – Ulcinj iznosi snaga za potrebe konzumnog područja ED Ulcinj.

Preko nadzemne 35 kV mreže, iz TS Bar se napajaju TS 35/10 KV: Čanj, Sutomore, Stari Bar i Veliki Pijesak, a preko kablovske mreže gradske TS 35/10 kV: "Rade Končar", Topolica i Luka Bar.

Na prostoru zahvata DUP-a Čanj 2, trenutno postoji jedna TS 35/10 kV sagrađena 1984 god., koja je u redovnom pogonu, sa dva transformatora 4 i 1,6 MVA, i maksimalnim jednovremenim opterećenjem 3,5 MW. Ova TS je po GUP predviđena za proširenje do kapaciteta 2x8 MVA, sa mogućnošću dodavanja još jedne transformatorske jedinice u hladnoj rezervi uz predviđanje mogućnosti za prinudno hlađenje transformatora. Ova opcija je ostavljena kao krajnja moguća.

Na zahvatu se nalaze nadzemni DV 35 kV AlFe 3x95/15 kojim je pomenuta TS povezana sa TS 35/10 kV 1x4 MVA Djurmani(planirano povećanje kapaciteta GUP-om na 2x8 MVA) i TS Buljarica. Ovaj DV je u pogonu i kao takav (u skladu sa GUP-om) se zadržava kao rješenje i u ovom planskom dokumentu. Prilikom definisanja građevinskih linija na kontaktnim zonama sa trasom DV 35 kV posebno voditi računa da se građevinska linija budućih objekata udalji od trase postojećeg DV i da budući objekti ostanu van zaštitnog koridora DV tj. da se prilikom uctavanja građevinske linije ispoštuje sigurnosna udaljenost koja za DV 35 KV iznosi 5 m. Alternativno rješenje radi valorizacije pomenutog prostora je kabliranje dijela dalekovoda koji prolazi kroz urbanizovanu zonu do granice zahvata. Planirani kablovski vod 35 kV voditi regulisanom trasom uz planiranu saobraćajnicu do skretanja prema stubnim mjestima na izlazu iz zone zahvata kablom XHE 49-A 1x150mm², 35 kV.

TS 10/0,4 kV i 10 kV mreža

Na osnovu podataka dobijenih od EPCG – Elektrodistribucija Bar o postojećem stanju na području zahvata DUP-a Čanj 2 , nalaze se tri TS 10/0,4 kV koje napajaju postojeći konzum, i to:

1. MBTS(NDTS)10/0,4 kV 1x630 kVA Dvorište
2. BTS10/0,4 kV 1x630 kVA Dvorište
3. STS10/0,4 kV 160/100kVA Čanj Markičići

TS Dvorište(MBTS i BTS) se nalaze na parceli TS 35/10 kVA i povezane su sa njom kablovskim izvodima, dok je izvod DV 10 kV prema STS Markičići izveden sa NDTS Dvorište dijelom kablovski, a dijelom vazдушnim vodom koji uglavnom prati trasu DV 35 kV. Sa TS 35/ 10 kV postoji još jedan nadzemni izvod 10 kV prema zahvatu DUP Čanj 1, koji se izmješta i prelazi u kablovski vod prema trasi datoj u planiranom stanju DUP-a Čanj 2.

Na zahvatu DUP-a napajanje postojećih objekata riješeno je nadzemnom mrežom, koja će se planski eliminisati u potpunosti.

Raspored elektroenergetskih objekata 10 kV u zoni zahvata dat je u prilogu *Postojeće i planirano stanje* .

Niskonaponska (0,4 kV) mreža na području zahvata izvedena je kao vazдушna i podzemna, u funkciji napajanja postojećih stambenih objekata.

PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE URBANISTIČKI PODACI

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

PROCJENA POTREBA ZA ELEKTRIČNOM SNAGOM

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage sadašnjih i budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na vrlo malu praktičnu mogućnost korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata.

Postojeći objekti _ Trenutno u zoni zahvata postoje :

- 249 objekata koji se koriste za stanovanje ukupne bruto građevinske površine 25.708,20 m² i koji se mogu tretirati kao posebne stambene jedinice.
- 7 privremenih objekata površine 1407,00 m² koji se mogu aproksimirati sa 14 stambenih jedinica.
- 11 objekata turističkog stanovanja sa ukupnom površinom 6893,60 m², sa u prosjeku 7 stambenih jedinica, što ukupno iznosi 70 stambenih jedinica postojećeg turističkog stanovanja.

Za procjenu postojeće potrošnje su korišćeni normativi iz literature za domaćinstva, a ta procjena je primjenjiva i na stambene jedinice turističkog stanovanja (objekti za izdavanje).

PLANIRANI OBJEKTI

Kako je planom predviđeno uklapanje i integracija postojećih objekata u konacnu urbanističku formu sa predlogom namjene, to će se konacni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirmim podacima BGP za ukupno integrisano područje (planirano i postojeće).

ZONA A

Objekti sa mješovitom namjenom (MN)

Ovi objekti sutretirani kao stambene jedinice za individualno stanovanje pri čemu se predviđa da će ukupan broj korisnika biti 1774. Ako se pretpostavi da će po jednom korisniku biti potrebno 1,5 kW električne energije dobijamo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih (smještajnih) jedinica na nivou lokacije:

$$P_{vM3A} = n \times P_j = 1774 \times 1.500 \text{ W} = \mathbf{2,66 \text{ MW}}$$

Saobraćajnice i pješačke staze zone A

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					60	0,25	15
pješačke staze					50	0,1	5
SUMA (kW)							20
vršna snaga (kW)							20

$$P_{vrspA} = \mathbf{20 \text{ kW}}$$

Za područje u zoni **A** gdje su smješteni objekti iz grupe MN ili vršnim opterećenjem **2.68 MW**, potrebno je rasporediti tri NDTS 10/0,4 kV 1x1000 kVA.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

ZONA B

Objekti sa namjenom : turizam – hoteli i vile

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćeni su podaci o predviđenom broju korisnika koji iznosi 1880. Ako se pretpostavi da će po jednom korisniku biti potrebno 1,5 kW električne energije dobijamo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih objekata na nivou lokacije:

$$P_{vB} = n \times P_j = 1880 \times 1.500 \text{ W} = \mathbf{2,82 \text{ MW}}$$

Saobraćajnice i pješačke staze zone B

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					100	0,25	25
pješačke staze					250	0,1	25
SUMA (kW)							50
vršna snaga (kW)							50

$$P_{vrspB} = \mathbf{50.000 \text{ W}}$$

Uzimajući u obzir i potrebe spoljasnog osvjetljenja za područje u zoni **B** gdje su smješteni objekti iz grupe H i TN sa vršnim opterećenjem **2.87 MW**, potrebno je rasporediti dvije NDTS 10/0,4 kV 1x1000kVA i jednu NDTS 10/0,4 kV 2x1000 kVA .

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

ZONA C

Objekti sa mješovitom namjenom i turističko naselje

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćeni su podaci o predviđenom broju korisnika koji iznosi 1632. Ako se pretpostavi da će po jednom korisniku biti potrebno 1,5 kW električne energije dobijamo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih objekata na nivou lokacije:

$$P_{vC} = n \times P_j = 1632 \times 1.500 \text{ W} = \mathbf{2,45 \text{ MW}}$$

Saobraćajnice i pješačke staze zone C

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					95	0,25	23,75
pješačke staze					150	0,1	15
SUMA (kW)							38,75
vršna snaga (kW)							38,75

$$P_{vrspC} = 38.750 \text{ W}$$

Uzimajući u obzir i potrebe spoljasnog osvjetljenja za područje u zoni **C** gdje su smješteni objekti iz grupe M3 i TN sa vršnim opterećenjem **2.49 MW**, potrebno je rasporediti tri NDTS 10/0,4 kV 1x1000kVA.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

ZONA D

Objekti sa namjenom : mjesovita namjena i turističke vile

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćeni su podaci o predviđenom broju korisnika koji iznosi 4766. Ako se pretpostavi da će po jednom korisniku biti potrebno 1,5 kW električne energije dobijamo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih objekata na nivou lokacije:

$$P_{vD} = n \times P_j = 4766 \times 1.500 \text{ W} = 7,15 \text{ MW}$$

Saobraćajnice i pješačke staze zone D

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					110	0,25	27,5
pješačke staze					200	0,1	20
SUMA (kW)							47,5
vršna snaga (kW)							47,5

$$P_{vrspD} = 47.500 \text{ W}$$

Uzimajući u obzir i potrebe spoljasnog osvjetljenja za područje u zoni **D** gdje su smješteni objekti iz grupe M3 i TN sa vršnim opterećenjem **7.19 MW**, osim dvije postojeće NDTS 10/0,4 kV potrebno je rasporediti još četiri NDTS 10/0,4 kV 1x1000kVA i jednu NDTS 10/0,4 kV 2x1000 kVA .

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

ZONA E

Objekti sa namjenom : hoteli i turističke vile

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćeni su podaci o predviđenom broju korisnika koji iznosi 1249. Ako se pretpostavi da će po jednom korisniku biti potrebno 1,5 kW električne energije dobijamo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih objekata na nivou lokacije:

$$P_{vE} = n \times P_j = 1249 \times 1.500 \text{ W} = 1,87 \text{ MW}$$

Saobraćajnice i pješačke staze zone E

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					70	0,25	17,5
pješačke staze					150	0,1	15
SUMA (kW)							22,5
vršna snaga (kW)							22,5

$$P_{vrspE} = 22.500 \text{ W}$$

Uzimajući u obzir i potrebe spoljasnog osvjetljenja za područje u zoni **E** gdje su smješteni objekti iz grupe H i T sa vršnim opterećenjem **1,89 MW**, potrebno je rasporediti još tri NDTS 10/0,4 kV 1x1000kVA.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

ZONA F

Objekti sa namjenom MN : turističke vile

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćeni su podaci o predviđenom broju korisnika koji iznosi 1681. Ako se pretpostavi da će po jednom korisniku biti potrebno 1,5 kW električne energije dobijamo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih objekata na nivou lokacije:

$$P_{vE} = n \times P_j = 1681 \times 1.500 \text{ W} = 2,52 \text{ MW}$$

Saobraćajnice i pješačke staze zone F

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					120	0,25	30
pješačke staze					200	0,1	20
SUMA (kW)							50
vršna snaga (kW)							50

$$P_{vrspE} = 50.000 \text{ W}$$

Uzimajući u obzir i potrebe spoljasnog osvjetljenja za područje u zoni **F** gdje su smješteni objekti iz grupe **T** sa vršnim opterećenjem **2,57 MW**, potrebno je rasporediti još tri NDTS 10/0,4 kV 1x1000kVA.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

ZONA G

Objekti sa namjenom : turističke vile

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćeni su podaci o predviđenom broju korisnika koji iznosi 816. Ako se pretpostavi da će po jednom korisniku biti potrebno 1,5 kW električne energije dobijamo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih objekata na nivou lokacije:

$$P_{vE} = n \times P_j = 816 \times 1.500 \text{ W} = 1.22 \text{ MW}$$

Saobraćajnice i pješačke staze zone G

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS))

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					80	0,25	20
pješačke staze					200	0,1	20
SUMA (kW)							40,0
vršna snaga (kW)							40,0

$$P_{vrspG} = 40.000 \text{ W}$$

Uzimajući u obzir i potrebe spoljasnog osvjetljenja za područje u zoni **G** gdje su smješteni objekti iz grupe **T** sa vršnim opterećenjem **1,26 MW**, potrebno je rasporediti još dvije NDTS 10/0,4 kV 1x1000kVA.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

UKUPNA VRŠNA SNAGA NA ZAHVATU DUP-a

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu DUP-a je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0.6$ i $\cos\phi=0.96$):

$$P_{vrDUP} = 0,6 \times (P_{vA} + P_{vB} + P_{vC} + P_{vD} + P_{vE} + P_{vF} + P_{vG}) / \cos\phi = 0,6 \times 20,95 \text{ MW} / 0,96 = 13,09 \text{ MW}$$

Za elektrenergetske potrebe na zahvatu DUP-a potrebno je , kako je i predviđeno GUP-om , u postojećoj TS 35/10 kV, zamijeniti postojeće transformatore 4MVA, transformatorima 8MVA, tj sa kapaciteta 2x4 MVA prec na kapacitet 2x8 MVA.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

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

Definisanje broja trafostanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog plana, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ove studije.

S obzirom na to da se postojeća NDTS Dvoriste i BTS Dvoriste 1x630 kVA već nalaze u pogonu, to se iste mogu iskoristiti za napajanje dijela postojećih potrošača, i kao takve se zadržavaju i u planiranom stanju.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata DUP-a je baziran na postojećoj i planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovom studijom se predviđa izgradnja sledećih 10kV elektrenergetski objekti(uz zadržavanje u pogonu postojećih NDTS Dvorište 1x630 kVA i BTS 1x630 kVA) :

Trafostanice 10/0,4kV :

NDTS10/0.4kV 1x1000 kVA 21 kom

NDTS10/0.4kV 2x1000 kVA 2 kom

Planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz čvorišta: postojeće TS 35/10 kV "Čanj" uz njeno proširenje na planirani kapacitet od 2x8 MVA.

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja. Kako je Pravnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (Sl.list SRJ 41/93), propisano da je maksimalno dozvoljena kapacitivna struja zemljospoja u mreži 10 kV 20 A, u trafostanici Čanj treba provjeriti potrebu mijenjanja režima rada mreže 10 kV, odnosno izvršiti uzemljenje neutralne tačke 10 kV ugradnjom otpornika za ograničenje struje zemljospoja.

Sve planirane trafostanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCG- FC Distribucija. Tip trafostanica je NDTS, N=3 i DTS N=2 (N broj vodnih ćelija), u zavisnosti od pozicije TS u 10 kV raspletu mreže, čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

Na zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih izvoda iz postojećih TS35/10kV. Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE49A1x240/25mm², 10kV (prenosne moći preko 7MVA). Mreža je koncipirana u radialnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), a da je moguće

odabrati presjek 150mm². To će biti definisano uslovima EDBar.

Naposebno u prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovskog mreže. Ovdje se napominje da je moguće izvršiti

prilagođenja mikrolokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Za TS čija je izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje se, a u skladu sa DUP, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG, dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagođavati zahtjevima arhitekture.

Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdan napajanje trafostanica u zoni zahvata

tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A i PP00 ili XP00 0.6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih prostora objekata.

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

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe ED Bar, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm.

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

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

Trafostanice 10/0.4kV na području plana

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

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

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);

- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i PTT instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objekti se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještanje unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije - Bar.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo **adekvatno uklapanje u okolni prostor**. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTs 2x1000 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x1000 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED Bar ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

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

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

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

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

- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabal mora da bude van trotoara.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

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

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

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

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

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela ya zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED, stedne sijalice ili HPS za spoljasnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Bara o prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene

površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

Ovim predmjerom se obuhvataju, posebno iskazane, investicije u okviru zahvata studije.

1.Ulaganja u zoni zahvata

1.1. Polaganje novih 10 kV vodova između planiranih trafostanica i prelazak (izmještanje) postojećeg nadzemnog voda u podzemni kablovski vod

m	15 000	a'	40,00 €/m	=	600. 000
---	--------	----	-----------	---	----------

1.2. Polaganje novih 35kV vodova između postojeće 35/10 kV trafostanice i postojećeg stuba na granici zahvata na dijelu koji prolazi kroz urbanizovanu zonu, prelazak (izmještanje) postojećeg nadzemnog voda u podzemni kablovski vod

m	1550	a'	100,00 €/m	=	155.000
---	------	----	------------	---	---------

1.3. Izgradnja planiranih novih TS :

- NDTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA :					
kom.	21	a'	55.000	=	1.155.000
- NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA :					
kom.	2	a'	70.000	=	140.000

1.4. Zamjena transformatora u TS 35/10 kV :

kom.	2	a'	85.000	=	170.000
------	---	----	--------	---	---------

1.5.Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)

kom	635	a'	1600	=	1.016.000
-----	-----	----	------	---	-----------

UKUPNO :				=	3.236. 000 €
-----------------	--	--	--	----------	---------------------

3.4. ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

3.4.1. Postojeće stanje

Fiksni elektronsko komunikacioni saobraćaj na području naselja Čanj 2, obavlja se u okviru kompanije Crnogorski Telekom, tj u okviru Telekomunikacionog Centra Bar, kao njene organizacione jedinice.

Pretpлатnici fiksne telefonije u posmatranoj zoni Detaljnog urbanističkog plana Čanj 2, kao i ostali pretpлатnici u kontaktnoj zoni DUP, trenutno imaju telekomunikacione priključke sa elektronsko komunikacionog čvora RSS Čanj (187 aktivnih pretpлатnika).

Navedeni elektronsko komunikacioni čvor se nalazi neposredno uz zonu obuhvaćenu izradom DUP.

Elektronsko komunikacioni čvor RSS Čanj ima direktne tk priključke i omogućava lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim.

Elektronsko komunikacioni čvor je smješten u zasebnom objektu i nije potrebno nikakvo dodatno ulaganje u slučaju njegovog proširenja.

I ovaj elektronsko komunikacioni čvor, kao i ostali na području Bara, vezan je sa matičnim elektronsko komunikacionim čvorom LC Bar, optičkim kablom, što omogućava kvalitetno obavljanje telekomunikacionog saobraćaja i pružanje savremenih elektronsko komunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopojasnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, IPTV itd.).

U zoni DUP Čanj 2, koje je predmet ovog posmatranja, postoji izgrađena elektronsko komunikaciona kanalizacija sa dvije pE cijevi 40mm, kroz koje je provučena fiksna elektronsko komunikaciona pristupna mreža Crnogorskog Telekoma.

Obrađivač ove faze je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom i u širem području Čanja, sa detaljima koji prikazuju aktuelno stanje elektronske komunikacione infrastrukture na ovom području.

Prilikom izrade ovog grafičkog prikaza postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, u potpunosti je ispoštovan dostavljeni katastar podzemnih elektronskih komunikacionih instalacija koji je izdao Crnogorski Telekom, odnosno Telekomunikacioni centar Bar.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni DUP Čanj 2, prisutan je signal sva tri mobilna operatera: T-Mobile, ProMonte i M-Tel.

Takođe je prisutan i signal operatera BBM Montenegro koji nudi uslugu bežičnog prenosa TV signala.

3.4.2. Planirano stanje

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni DUP Čanj 2, postoji elektronsko komunikaciona kanalizacija sa dvije pE cijevi 40mm, kroz koje je provučena fiksna elektronska komunikaciona pristupna mreža Crnogorskog Telekoma.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže elektronsko komunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Bar, projektant predviđa, u skladu sa planovima razvoja Crnogorskog Telekoma, potpuno napuštanje postojeće i izgradnju nove telekomunikacione kanalizacije sa četiri PVC cijevi 110mm, na posmatranom području DUP Čanj 2.

Kapacitet novoplanirane elektronsko komunikacione kanalizacije od četiri PVC cijevi 110mm je definisan na način što je projektant morao voditi računa o eventualnom planiranju i izgradnji novih elektronsko komunikacionih pristupnih mreža, distribuciji žične kablovske televizije (KDS operateri), te potreba daljeg održavanja svih navedenih sistema, pri čemu se strogo moralo voditi računa o važećim zakonskim propisima i preporukama iz planova višeg reda za oblast elektronskih komunikacija.

Kapacitet elektronsko komunikacione kanalizacije od četiri PVC cijevi 110mm je takav da može da zadovolji i eventualna proširenja planiranih građevinskih površina tako da čak i u slučaju bilo kakvog uvećanja istih, ono može biti zadovoljeno planiranim elektronsko komunikacionim kapacitetima.

Detaljnim urbanističkim projektom Čanj 2, uz glavne saobraćajnice koje su planirane unutar zone posmatranja, a koje vode u pravcu postojećeg elektronsko komunikacionog čvora RSS Čanj koji se nalazi neposredno uz posmatranu zonu, tretirano je planiranje i izgradnja elektronsko komunikacione kanalizacije sa četiri PVC cijevi 110mm, unutar posmatranog područja, u ukupnoj dužini od oko 17000 metara, u zavisnosti od planiranih sadržaja, u cilju efikasnijeg i lakšeg nalaženja tehničkih rješenja za dodjelu elektronsko komunikacionih priključaka svih vrsta, za buduće korisnike sa ovog područja.

Adekvatno je tretirana i izgradnja ukupno 342 nova elektronsko komunikaciona kablovska okna, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata i razvojem nove elektronsko komunikacione kanalizacije.

Trase planirane elektronsko komunikacione kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare, ulice i zelene površine, jer bi se u slučaju da se elektronsko komunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje elektronsko komunikacionih kablovskih okana, što bi bilo neekonomično.

Planiranje elektronsko komunikacione kanalizacije i elektronsko komunikacionih okana, uskladjeno je u svemu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT za ovu oblast, kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda.

U skladu sa rješenjima projektovanim DUP Čanj 2, glavnim projektima za pojedinačne objekte planirati izgradnju elektronsko komunikacione kanalizacije i elektronsko komunikacione pristupne mreže, koja će omogućavati korištenje servisa fiksne telefonije, broadband interneta, televizije i dr.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni Čanj 2 jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog DUP i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući elektronsko komunikacioni operater, od planiranih elektronsko komunikacionih okana, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Elektronsko komunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsko komunikacionu instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte ili u RACK ormarima u Tehničkim prostorijama, na propisan način.

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

Kućnu elektronsko komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom UTP ili 1y(St)Y, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

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

3.4.3. Predmjer i Predračun materijala i radova na izgradnji Elektronsko komunikacione infrastrukture

A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE

1. Isporučka PVC cijevi 110mm/6m	kom	11500 x	12,00 =	138.000,00 €
2. Isporučka lakog t f poklopaca sa ramom	kom	342 x	120,00 =	41.040,00 €
<u>UKUPNO A : 179.040,00 €</u>				

B / GRAĐEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

1. Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi met 17000 x 12,00 = 204.000,00 €
(iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu
V kategorije) - komplet rad i materijal
2. Izrada tk okna un.dim.180x150x190cm kom 342 x 700,00 = 239.400,00 €
sa lakim poklopcem sa ramom (iskop
(rupe dim. 220x190x230cm u zemljištu
V kategorije)-komplet rad i materijal

U K U P N O B : 444.400,00 €

U K U P N O A+B : 623.440,00 €

3.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

3.5.1. POSTOJEĆE STANJE

Ubrzani i djelimično neplanski urbani razvoj u posljednjih 20-tak godina imao je za posledicu smanjenje površina pod zelenilom i povećanje degradiranih i pejzažno osiromašenih područja. Među najzaslužnijim uzročnicima je bezpravna izgradnja na slobodnim javnim površinama, među kojima i na najatraktivnijim područjima uz morsku obalu i u zaštićenim prirodnim područjima. Pored toga, turizam koji je u proteklom periodu bio jedan od dinamičnijih sektora razvoja izazvao je značajan pritisak na prirodne resurse, prijeteci da degradira biološku raznovrsnost i ukupan pejzaž prostora. Uz ove faktore, infrastrukturna izgrađenost i intezitet izgradnje u pojedinim djelovima planskog područja postaju značajni faktori narušavanja ravnomjernosti i kontinuiteta zelenih površina i ugrožavanja posebnosti prirodne sredine. Ciljevi koji su definisani predhodnim GUP-om Bara samo su dijelom ostvareni, najviše okoozelenjavanja i hortikulturnog uređenja, a najmanje su ostvareni u pogledu predviđenog pošumljavanja, anti-erozionih radova i formiranja zaštitnih zelenih pojaseva. Takođe se zaostaje u formiranju i uređivanju novih parkova i skverova/trgova.

Ukupna površina zahvata plana 82.02 ha.

Predmetna lokacija

Prostor zahvata DUP-a Čanj je skoro u potpunosti izgrađen, radi se o individualnoj izgradnji i manjem broju manjih turističkih objekata. Javnih zelenih površina skoro da nema.

Barsko područje ima raznovrstan i bujan biljni pokrivač, zahvaljujući dugom zimskom kišnom periodu i sastavu tla. Geografski primorski položaj, blizina mora i jezera i pedološka struktura tla omogućili su rast i razvoj biljnih kultura koje su karakteristične za suptropske oblasti.

Na terenu se izdvajaju dvije cjeline – ravan teren i teren na padinama Srednjeg brda, brda Dubovica, Kufina i Kotrobanje, sa različitim nagibom.

Zapadni dio naselja graniči se sa padinama koje su u većem dilelu ogoljele, a manjim dijelom sa padinama obraslim makijom i šumskom vegetacijom, dok sa istoka i sjevera imamo nešto kvalitetniji šumski pojas koji uglavnom čini sastojina alepskog bora (*Pinus halepensis*) koji upotpunjuje pejzažni izraz područja Čanja.

Evidentan je nedostatak većih parkovskih površina. Odsustvo kolorita i dinamike na zelenim površinama u velikoj mjeri umanjuje vizuelni doživljaj i pojačava monotonost pejzaža.

Nažalost, i ove relativno male površine nisu najčešće čak ni pravilno segmentirane, tako da nedostaju neophodni sadržaji za igru i zabavu djece, nema dovoljno popločanih staza za šetnju i klupa za odmor i dr. Posađeno drveće i grmlje najčešće je loše biološke kondicije, što je posledica i nepažnje korisnika čime je ugrožena njihova osnovna funkcija da obezbijede što povoljnije uslove za humanije življenje svih stanovnika i starosnih kategorija u ovim naseljima.

Vegetacijski sastav i biološku osnovu zelenih površina opšte i ograničene namjene čine visoki četinari sa medju kojima dominiraju: obični čempres (*Cupressus sempervirens*), cedar (*Cedrus sp.*), bor (*Pinus sp.*),

istočna tuja (*Thuja orientalis*) i arizonski čempres (*Cupressus arizonica*), dok su sve ostale vrste bez većeg značaja i male brojnosti. Samo dominantne vrste pokazuju biološku vitalnost i prilagođenost, a posebno primorski bor (*Pinus maritima*) i alepski bor (*Pinus halepensis*) koji se na ovom području najviše koristio za pošumljavanje. Kvalitetnog habitusa, otporan na aridne uslove mediteranske klime odlično uspijeva i arizonski čempres (*C.arizonica*). Među borovima treba spomenuti pinjol (*Pinus pinea*) sa visinskim porastom od 18-20 metara i prečnikom debla od 45-70 cm, velike starosti ali i biološke vitalnosti. Slična je situacija i sa crnim borom (*Pinus nigra*), ali sa nešto manjom visinom i prečnikom debla.

Što se tiče visokih lišćara upotrebljenih na zelenim površinama među njima dominiraju sledeće vrste: maslina (*Olea europea*), smokva (*Fixus carica*), katalpa (*Catalpa bignonioides*), lagerstroemia (*Lagerstroemia indica*), japanska kalina (*Ligustrum japonica*), indijski jorgovan (*Melia azederach*), česmina (*Qercus ilex*), javorolisni platan (*Platanus acerifolia*), magnolija (*Magnolia grandiflora*), svilenasta albicija (*Albizia julibrissin*),

Palme su takođe zastupljene, a među njima *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Trachycarpus excelsa* i *Washingtonia filifera*,

Dominiraju domaće vrste zimzelenog žbunja kao: juniperusi, oleander, pitospor, lovorvišnja, ognjeni trn i lemprika, a od listopadnih: žutika, sirijski hibiskus, suručica, obični tamaris i druge.

Medju penjačicama najviše su zastupljene: divlja loza, glicinija i bršljan, a nešto manje tekoma i bogumila.

Iako su zemljišta barske opštine uglavnom pogodna za rast šumske vegetacije (*Quercetumilicis*, *Orno-Cocciferetum*, *Castanetumsativae*, *Quercetumrobori – petraeae*, *Carpinetumorientalis*, *Quercetumfrainetto – cerris*, *Queco – ostryetumcarpinofoliae*, *Seslerio – Fagetummoesiace*), mnogobrojni nepovoljni uslovi podloge (nerazvijen pedološki pokrivač, plitka i skeletna zemljišta, često ogoljeni kamenjar krasa), obilne padavine u vrijeme mirovanja vegetacije kada je spiranje pedološkog sloja najintezivnije u lisnatim šumama, izrazit nedostatak padavina u ljetnjem periodu, veoma strmi nagibi, slabo razvijena hidrografska mreža, uz nepovoljne antropogene uticaje, utiču na teško održavanje šumske vegetacije i podizanje njenog kvaliteta. Usled ovakvih uslova najčešće se srijeću hamefite i terofite, a dominiraju zimzelene tvrdolisne šume i njihovi degradirani oblici. Vrste koje se srijeću u šikarama i niskim šumama uglavnom i jesu potencijalna i sadašnja vegetacija ovog područja.

3.5.2. PLANIRANO STANJE

Pravila za pejzažno uređenje površina javne i ograničene namjene

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa odredbama GUP-a, planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).

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

GUP nalaže formiranje sistema zelenih površina gradskog i prigradskog karaktera i u okviru toga normative koji iznose minimalno 30-40 % zelenih površina u zavisnosti od kategorije i namjene planirane površine, izuzev za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa gdje su ti normativi veći i uslovljeni kategorijom i rangom planiranog hotelskog kompleksa.

Sve postojeće javne zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta. Javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena se planiraju u skladu sa planiranim namjenama i raspoloživim prostorom.

Gradsko i prigradsko zelenilo međusobno se povezuje drvoredima koje koji su planirani u svim zonama gde su to dozvoljavali širina trotara, ili u okviru javnih zelenih površina, ali van regulacije saobraćajnica, tako da preuzimaju funkciju uličnog drvoreda. Prigradsko zelenilo čine makija, maslinjaci, šumske kulture, zeleni pojas duž drumskih saobraćajnica i u okviru istih gdje postoje veći šumski kompleksi i maslinjaci mogu se urediti šetališta, izletišta i sl.

Pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

Planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su sledeća:

- U pogledu parternog uređenja, predviđa se stvaranje prepoznatljivih ambijenata: malih parkova, trgova, skverova, kao repera naselja sa potrebnim sadržajima i adekvatnim ambijentom
- U sklopu ovih prostora primijeniti dijela likovne umjetnosti: parkovske skulpture, fontane i sl.

- Posebnu pažnju posvetiti izboru i rasporedu gradskog zelenila i gradskih zelenih površina, (sačuvati maslinu).

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

Šumske površine (Š)

ŠZ- zaštitne šume

Površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)

P- Park

PŠ- park šuma

ZR- Zone rekreacije

PU- Pešačke ulice- zeleni koridori

T- Trg

S- Skver

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)

ZTH- Zelenilo za turizam (Hoteli)

ZTN- Zelenilo turističkih naselja

ZMN- Zelenilo u okviru mješovite namjene

Šumske površine (Š)

ŠZ- zaštitne šume

U posebnu kategoriju zelenila izdvojene su zone prirodnog pejzaža i 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 i za održanje mikroklimatskih uslova.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta.

Rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđa ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- Sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje i td),
- Konverzija postojećih šuma tj. prevođenje u viši sastojinski oblik
- pošumljavanje autohtonom florom i introdukcija drugih flornih elemenata
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.
- izbjegavati nastajanje monokultura

Smjernice za uređenje i revitalizaciju postojećih šuma:

Postojeći biljni fond zelenila potrebno je zadržati u potpunosti uz vrednovanje zelenog fonda sa pažljivim osvrtnom na stabilizovanje ukupnog kvaliteta zelenila. Pojedina stabla koja su izgubila svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških). Istovremeno jako je bitno uredno održavati ove površine zbog realne mogućnosti njegovog aktivnog korišćenja od strane stanovnika.

Zapadni dio naselja graniči se sa padinama koje su u većem dilelu ogoljele, a manjim dijelom sa padinama obraslim makijom i šumskom vegetacijom. Neophodna je revitalizacija ovih površina. Zamjenom zakržljalih i slomljenih sadnica, i sadnjom novih dobila bi se visoko kvalitetna zelena površina koja ne samo da bi estetski upotpunila sliku naselja, već i šire zone grada. Važnost ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova. Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. U okviru predloga sadnica za ovu zonu izdvojile bi se vrste Pinus pinea, Pinus halepensis, grabić, Quercus pubescens, Fraxinus ornus, Quercus ilex...

Kroz ove površine osim predhodno navedenih smjernica poželjno je planirati:

- neke nove sadržaje koji bi bili komplementarni namjeni cjelokupnog prostora, kao npr. biciklističke staze, trim staze, šetne staze i mjesta za pasivan odmor.
- biciklističke i trim staze trasiraju se po terenu bez većih zemljanih radova, bez asfaltiranja i narušavanja prirode i reljefa, a njihova širina se kreće od 1,25 do 2,5m.
- podržati postojeće pješačke staze i formiranje nove,
- staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocima ali i da budu najkraći put između planskih zona,
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor.
- zastori za staze, platoe i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, l td.),
- staze mora da prate konfiguraciju terena,
- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
- obezbjediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca, trgovačko-ugostiteljskih objekta,
- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.

Površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)

PŠ- Park šuma

Planirane su u delovima postojećih zona šuma, uz njihovo adekvatno opremanje i negovanje.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Minimalni procenat zelenih nezastrih površina u okviru park šume je 80%
- Aktivna rekreacija podrazumeva formiranje trim staza, staza za šetnju, biciklističkih staza...
- biciklističke i trim staze trasiraju se po terenu bez većih zemljanih radova, bez asfaltiranja i narušavanja prirode i reljefa, a njihova širina se kreće od 1,25 do 2,5m.
 - podržati postojeće pješačke staze i formiranje nove,
 - staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocima ali i da budu najkraći put između planskih zona,
 - na potezima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor.
 - zastori za staze, platoe i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, l td.),
 - staze mora da prate konfiguraciju terena,
 - na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
 - obezbjediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca, trgovačko-ugostiteljskih objekta,
 - obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.

Pasivna rekreacija podrazumeva formiranje šetnih staza, odmorišta sa klupama i stolovima, kao i otvorene travnate površine za različite aktivnosti. Na pogodnim mestima potrebno je formirati vidikovce, poželjno sa pogledom na morsku obalu.

- Staze za pješake ne bi trebalo da imaju tvrd zastor jer obezvrjeđuju okolinu sa higijenskog gledišta, a pored toga hodanje po tvrdoj površini zamara. Ipak moraju postojati i staze od tvrdog materijala za ekonomske potrebe, kao i kada su u pitanju biciklističke staze. Takođe je bitno naglasiti da u slučaju korišćenja lošijeg materijala smanjuje se vijek trajanja zastora s obzirom na grube uslove koji vladaju na otvorenom. Zastor mora da bude otporan na sve vremenske prilike.

- Dobri uslovi za gaženje, blage kosine, kratke strme dionice ili povremene stepenice ukoliko su neophodne su takođe bitne stavke pri projektovanju staza.
 - Optimalna širina staza je 2.5-3m, a minimalna širina je 1.5m. Ipak nije poželjno planirati minimalnu širinu da bi u slučaju požara ili nekih drugih hitnih intervencija nesmetano moglo da se dođe do određenog mjesta interventnim vozilom.
 - Sagledavanje vizura vođenjem do vidikovaca upotpunjuje estetski doživljaj posjetioca. Postojanje svijetlih i tamnih mjesta postiže se kroz smjenu pošumljenih dijelova i proplanaka kao otvorenih sunčanih područja koja su posebno atraktivna.
- Potrebno je planirati i postojanje javnih česmi na odmorištima, kao iobaveštajne table sa informacijama o park šumi, sadržaju, stazama i dr.

P- Park

Planirano je formiranje nekoliko parkovskih površina, uglavnom većih od 1 000 m². Iako nisu velike, ovo su značajne površine u urbanoj matrici. Formiraju se mahom između zona turističkog naselja. Kako se na ovim površinama trenutno nalazi šumsko zemljište, svu kvalitetnu vegetaciju potrebno je sačuvati izradom Elaborata identifikacije i taksacije biljnog fonda.

Smjernice za projektovanje parkovskih površina i izdavanje UTU uslova:

- Svi planirani parkovi se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža.
- Minimalni procenat zelenih nezastrtih površina u okviru parka je 70 %.
- Parkovske površine treba da budu vizuelno i fizički izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, što se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.
- Sadržaj gradskog parka zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima u gradu a može biti različit i prema tome da obuhvata : dječje igralište, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine (fontane, vještačka jezera isl.), restorani, bine ili pozornice, itd.
- Sve staze gradskog parka najčešće se prave od čvrstog materijala, asfalta ili kamena.
- Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti. Samim tim treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne. Osjetljivije vrste treba smjestiti u unutrašnjost parka.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

Prostor za igru djece mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove (da je osunčan i ocjedit) i da ima:

- Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena
- Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede
- Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove.

Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intenzivno održavanje.

ZR- Zone rekreacije

Zone rekreacije planiraju se u okviru sportsko rekreativnih zona, i to u vidu otvorenih zelenih i zastrtih površina.

Za potrebe rekreacije mogu se planirati SPA centri, zone rekreacije sa sportskim terenima, biciklističke i trim staze, šetališta, bazeni, a ostavljene mogućnosti za lociranje drugih sportskih terena.

SPA centri su takodje reprezentativni objekti koji imaju zatvorene i otvorene prostore, rekreativnu i zdravstvenu funkciju i izuzetan položaj i obezbjeđene parkirne kapacitete.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Zastrte površine odnose se na formiranje različitih trim staza kao i na formiranje otvorenih sportskih terena (rukomet, odbojka, košarka). Ove površine mogu zauzimati maksimalno 30 % od ukupne površine parcele.
- Ostali deo su zelene površine koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža i mogu iznositi minimum 40 % od ukupne površine parcele.
- Sadni materijal koji se koristi mora biti pažljivo odabran, izbjeci vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi nacin štetni (npr. trnovite biljke, biljke čiji je cvijet alergogenog karaktera).
- Valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat.
- Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
- Ukloniti stabla slabe vitalnosti iz estetskih i bezbjedonosnih razloga.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
- Po obodu parcele, ka saobraćajnicama je planirana sadnja drveća i sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
- Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvjetanja kao i manje grupe ili pojedinačna stabla četinarskog i listopadnog drveća.
- Planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

PU- Pešačka ulica- zeleni koridori

Planiraju se u zonama turističkih naselja, osnovna funkcija im je da nadomeste nedostatak uličnog zelenila, ali i da povežu postojeće i planirane parkovske i zelene površine.

Širine su u proseku 5-8 metara, i u oviru ovih linearnih zona planirano je formiranje pešačkih staza, ali moguće je i formiranje biciklističkih staza na delovima u kojima konfiguracija terena to dozvoljava, i tamo gde je u kontaktnim zonama planirano formiranje istih.

Reprezentativnog su karaktera.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- U zoni pešačkih ulica- zelenih koridora nije planirano formiranje kolskih prilaza
- Minimalni procenat zelenih nezastrtih površina u okviru ove namjene je 70 %
- Minimalna širina zelene trake u kojoj se formira drvored je 3m, a u okviru zelene trake može se formirati i sprat žbunja
- Zeleni koridori širine do 5 m mogu imati jednostrani drvored, a oni širine 8 m obavezni su da imaju dvostrane drvorede u zelenoj traci
- U okviru koridora planirati i mesta za sedenje, kao i javnu raasvetu
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5 m. Treba takođe voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15m.
- koristiti vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine i izduvne gasove
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.

- Minimalna starost novih stabala ne smije biti manja od 12 godina.
- Drvored može biti od sledećih vrsta: *Quercus ilex*, *Ligustrum japonica*, *Lagerstroemia indica*, *Olea europea*, *Magnolia grandiflora*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*...

T- trg

Trg je planiran u blizini sportsko rekreativne zone, predstavlja linearnu formu, čija će osnovna funkcija biti pešačko kretanje i kraće zadržavanje. Drugi trg planiran je u blizini javne garaže.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Planirati minimum 20 % zelenih nezastrih površina u okviru trga, dok ostale površine čine zastirte površine
- Trgove je moguće realizovati iznad podzemnih garaža
- Kompozicioni raspored masa treba da prati osnovne pešačke trajektorije.
- U okviru trga, moguće je planirati elemente tipa fontana, skulptura i sl.
- Neophodno je postavljanje osvetljenja i urbanog mobilijara

S – Skver

Planirani su u zonama gde su zbog saobraćajnih rešenja, ili okolnih namena ostale slobodne površine. Oni su prosečne površine 500 m².

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Obezbediti minimum 10-20% nezastrih zelenih površina, sa obaveznom sadnjom visokih drvorednih sadnica lišćara.
- Sadnice se mogu postavljati u kasete, ali one ne ulaze u obračun zelenih nezastrih površina.
- Pozicioniranje pešačkih trajektorija mora biti usklađeno sa pešačkim prelazima na saobraćajnicama
- Skverovi mogu i ne moraju sadržati elemente urbanog mobilijara, osim osvetljenja koje je obavezno.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)

ZTH- Zelenilo za turizam (Hoteli)

Čine ga površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki znacaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- 40 % od ukupne površine parcele treba da zauzimaju zelene nezastirte površine, realizovane na poroznom tlu, bez podzemnih etaža. Normativ za hotele je 60-100m² zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje”) po korisniku, za objekte od 3*-5*.
- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (maksimalna zauzetost podzemnih etaža u okviru parcele je 60%), zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina

- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td.,
- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi površine oko objekta hotela mogu biti urenene i strožijim, geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodokoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- na pojedinim objektima, ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina u okviru parcele.
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi se ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Ukoliko je nemoguće realizovati zauzetost pod zelenim površinama propisanu ovim planom, obaveza je da se iste realizuju u istom procentu u odnosu na sopstvenu parcelu, u okviru Površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) tipa park (P) ili PU (pešačka ulica- zeleni koridori).

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

ZTN- Zelenilo turističkih naselja

Predstavlja kategoriju u znatnoj meri zastupljenu u okviru Plana. Osnovna funkcija ovih zelenih površina je dekorativna, ali one predstavljaju i značajan zeleni fond koji osim ove, ostvaruje i druge funkcije zelenih površina.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- U okviru parcele planira se minimum 30 % nezastrih zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža.

- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (maksimalna zauzetost podzemnih etaža u okviru parcele je 60%), zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina
- Osim autohtonih biljaka koristiti i strane vrste kojima odgovara karakter područja. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- Voditi računa o vizurama prema moru,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
- obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun procenta zelenih površina na parceli.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

ZMN- Zelenilo u okviru mješovite namjene

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine.. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Obezbediti minimum 30% zelenih nezastrtih površina na parceli, koje se realizuju na poroznom tlu bez podzemnih etaža.
 - Planirati sadnju drvodrednih sadnica u delovima parcela okrenutih ka saobraćajnicama, koje u nedostatku uličnih drvoreda preuzimaju njihovu funkciju.
 - Prednji deo parcele, okrenut ka saobraćajnici treba da je reprezentativnog karaktera.
 - Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.
 - ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun procenta zelenih površina na parceli.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene (PUS)

ZIK- Zelenilo infrastrukture

Predstavlja zelene i slobodne površine infrastrukturnih objekata, trafo stanice, parking prostora i javne garaže.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Planirati minimum 30 % nezastrih zelenih površina na parceli

Kompozicionim rešenjima potrebno je vizuelno i fizički odvojiti objekte od okolnih saobraćajnica i pešačkog saobraćaja.

Osnovna funkcija ove kategorije je zaštitna, potrebno je formirati guste zasade, sa akcentom na spratnost, kako bi se formirao što gušći zasad- visoko četinarsko i listopadno drveće i sprat žbunja.

Koristiti vrste koje dobro podnose zagađenje vazduha

Pri projektovanju parkinga obavezno formirati zasenu, ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju, najbolje u zelenoj traci širine minimum 1.5 m.

Ukoliko nema prostora za zelenu traku, ozelenjavanje se vrši na svako treće parking mesto, u kasete, na rastojanju od 1/3 dužine parking mesta.

Koristiti isključivo školovane drvodredne sadnice lišćara koji dobro podnose zagađenje (*Tilia tomentosa*, *Acer pseudoplatanus*, *Robonia pseudoaccacia*...)

OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Colutea arborescens*, *Mirtus communis*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, i td.

b/Alohtona vegetacija

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

4. ANALITIČKI PODACI

URBANISTIČKA ZONA A - BLOK 1																			
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	PLAN											POSTOJEĆE STANJE				
				maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	min. slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	minimalne zelene/slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/
1	4066	MN	262.82	0.30	78.85	78.85	0.60	157.69	2	79	5		1	0	6	0.21	54.33	0.41	108.66
2	4065	MN	173.91	0.30	52.17	52.17	0.60	104.35	2	52	3		1	0	4	0.00	0.00	0.00	0.00
3	4064	MN	732.47	0.30	219.74	219.74	1.00	732.47	3	44	21		5	1	27	0.08	55.88	0.16	117.16
4	4073	MN	617.39	0.30	185.22	185.22	1.00	617.39	3	46	18		4	1	23	0.00	0.00	0.00	0.00
5	4063(1278/37)	MN	412.75	0.30	123.83	123.83	1.00	412.75	3	41	12		3	1	16	0.00	0.00	0.00	0.00
6	4063(1118/4)	MN	393.41	0.30	118.02	118.02	1.00	393.41	3	39	11		3	1	15	0.00	0.00	0.00	0.00
7	4061(1118/3)	MN	122.14	0.30	36.64	36.64	0.60	73.28	2	#DIV/0!	2		0	0	2	0.21	26.23	0.21	26.23
8	40608(1118/2)	MN	189.96	0.30	56.99	56.99	0.60	113.98	2	57	3		1	0	4	0.23	43.77	0.23	43.77
9	4058	MN	285.91	0.30	85.77	85.77	0.60	171.55	2	86	5		1	0	6	0.16	44.40	0.16	44.40
10	4056 4055 (1119/2)	MN	454.66	0.30	136.40	136.40	1.00	454.66	3	45	13		3	1	17	0.00	0.00	0.00	0.00
10 a	4057 (1118/5)	MN	381.22	0.30	114.37	114.37	1.00	381.22	3	38	11		3	1	15	0.00	0.00	0.00	0.00
	4057 (1118/5)	kolsko pješački pristup	86.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0		0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00
0.1	3990 4074 4062 4051 4477 (1117) (1278/29) (1278/30) 1278/28) (1278/2) 4070 4071/1 (1278/27) 1278/26 1278/25 4068	PUJ	7,177.96	0.00	0.00	7,177.96	0.00	0.00	0	0	0		0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00
0.2	1278/28 1278/29 1278/30	puj	3,367.95	0.00	0.00	3,367.95	0.00	0.00	0	0	0		0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00
0.3		Zeleni koridor sa kolsko pješačkim pristupima	1,151.05	0.00	0.00	1,151.05	0.00	0.00	0	0	0		0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00
0.4	1278/27 1278/25 1278/26	puj	158.80			158.80					0			0					
		Plato	477.41			477.41													
Ukupno			16,446.23		1,207.99	13,541.16		3,612.74			104		25	6	135		224.61		340.22

URBANISTIČKA ZONA A - BLOK 2																				
0.4	4026	puj	217.94	0	0	314.60	0.00	0.00	0	0	0									
1.1	4027 (1104/10)	MN	174.24	0.30	52.27	52.27	0.60	104.54	2	52	3		1	0	1	0.25	43.00	0.49	86.00	
1.2	1104/9	MN	182.19	0.30	54.66	54.66	0.60	109.32	2	55	3		1	0	1	0.30	54.97	0.30	54.97	
1.3	4024 (1104/11)	MN	158.38	0.30	47.51	47.51	0.60	95.03	2	48	3		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.4	4023 (1104/16)	MN	161.41	0.30	48.42	48.42	0.60	96.84	2	48	3		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.5	4028 (1104/12)	MN	334.79	0.30	100.44	100.44	0.60	200.88	2	100	6		1	0	1	0.16	55.00	0.16	55.00	
1.6	4029 (1104/13)	MN	143.19	0.30	42.96	42.96	0.60	85.91	2	43	2		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.7	4032 (1104/1)	MN	1,228.48	0.30	368.54	368.54	1.00	1,228.48	3	46	35		8	2	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.8	4033	MN	185.95	0.30	55.78	55.78	0.60	111.57	2	56	3		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.9	4031 4022 (1104/14)	MN	258.92	0.30	77.68	77.68	0.60	155.35	2	78	4		1	0	1	0.18	47.00	0.18	47.00	
2.0	4034 (1105/5)	MN	291.21	0.30	87.36	87.36	0.60	174.73	2	87	5		1	0	1	0.26	38.00 24.00	0.48	68.40 43.20	
2.1	4036 (1105)	MN	311.14	0.30	93.34	93.34	0.60	186.68	2	93	5		1	0	1	0.33	35.00 29.00 23.00	0.33	35.00 29.00 23.00	
2.2	4050 (1106)	MN	833.52	0.30	250.06	250.06	1.00	833.52	3	42	24		6	1	6	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.3	4038 (1107/1)	MN	294.74	0.30	88.42	88.42	0.60	176.84	2	88	5		1	0	1	0.18	52.00	0.18	52.00	
2.4	4039 (1105/3)	MN	184.86	0.30	55.46	55.46	0.60	110.92	2	55	3		1	0	1	0.26	47.54	0.26	47.54	
2.5	4038 (1105/3)	MN	301.65	0.30	90.49	90.49	0.60	180.99	2	90	5		1	0	1	0.16	23.00 26.00	0.28	41.00 26.00	
2.6	4040 (1107/2)	MN	157.76	0.30	47.33	47.33	0.70	110.43	2	47	3		1	0	1	0.35	55.00	0.70	110.00	
2.7	4042 (1108/2)	MN	102.18	0.30	30.65	30.65	0.60	61.31	2		2		0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.8	4043 (1108/5)	MN	131.80	0.30	39.54	39.54	0.60	79.08	2	40	2		1	0	1	0.25	32.61	0.25	32.61	
2.9	4044 (1108/4) 4047 (1108/10) 4046 (1108/9) (1108/3)	MN	283.14	0.30	84.94	84.94	0.60	169.89	2	85	5		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.0	4041 (1108/24)	MN	133.09	0.30	39.93	39.93	0.60	79.85	2	40	2		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.1	4045 4046 (1108/6)	MN	134.03	0.30	40.21	40.21	0.60	80.42	2	40	2		1	0	1	0.43	57.19	0.43	57.19	
3.2	4020 (1104/4)	MN	141.10	0.30	42.33	42.33	1.00	141.10	3	42	4		1	0	1	0.14	20.00	0.14	20.00	
3.3	4001 (1094/18)	MN	231.87	0.30	69.56	69.56	0.60	139.12	2	70	4		1	0	1	0.28	64.00	0.55	128.00	
3.4	4021 (1104/8)	MN	133.57	0.30	40.07	40.07	0.60	80.14	2	40	2		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.5	4002 (1094/19)	MN	231.00	0.30	69.30	69.30	0.60	138.60	2	69	4		1	0	1	0.15	35.00	0.15	35.00	
3.6	4003 (1094/21)	MN	274.92	0.40	109.97	82.47	0.80	219.93	2	82	6		1	0	1	0.47	111.00	0.94	222.00	
3.7	4004 (1094/21)	MN	267.30	0.30	80.19	80.19	1.00	267.30	3	40	8		2	0	2	0.37	42.00 57.00	0.37	42.00 57.00	
3.8	4005 4006 (1094/13) (1094/25)	MN	542.79	0.30	162.84	162.84	1.00	542.79	3	41	16		4	1	4	0.08	70.00	0.16	140.00	
3.9	4018 (1114/14) 4019	MN	161.25	0.30	48.38	48.38	0.60	96.75	2	48	3 0		1	0	1	0.22	36.00	0.45	72.00	
3.9 a	4015 4017 (1104/21) 4006 (1104/20)	MN	308.79	0.30	92.64	92.64	0.60	185.28	2	93	5		1	0	1	0.12	37.00	0.24	74.00	
4.0	4015 4019 (1104/15)	MN	301.48	0.30	90.44	90.44	0.60	180.89	2	90	5		1	0	1	0.09	28.00	0.09	28.00	
4.1	4014 (1104/6)	MN	775.64	0.30	232.69	232.69	1.00	775.64	3	47	22		5	1	5	0.04	27.65	0.04	27.65	
4.2	4013 4012 (1103/29)	MN	325.62	0.30	97.68	97.68	0.60	195.37	2	98	6		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.3	4010 (1102/1) (1103/4)	MN	298.45	0.30	89.53	89.53	0.60	179.07	2	90	5		1	0	1	0.20	59.49	0.35	105.00	
4.4	1094/12 4007	MN	259.95	0.30	77.99	77.99	0.60	155.97	2	78	4		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.4 a	1094/11 (1102/12)	MN	346.60	0.30	103.98	103.98	0.60	207.96	2	104	6		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.5	4008 4009	MN	436.91	0.30	131.07	131.07	1.00	436.91	3	44	12		3	1	3	0.15	67.57	0.15	67.57	
4.6	4086 4473/1	MN	486.26	0.30	145.88	145.88	1.00	486.26	3	49	14		3	1	3	0.00	0.00	0.00	0.00	
		kolsko pješački pristup	486.26								0		0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
Ukupno					12,214.34		3,480.53	3,767.65		8,861.64		251		61	7	61		1,297.02		1,826.13

URBANISTIČKA ZONA A - BLOK 3																		
47	3989	MN	620.78	0.30	186.23	186.23	1.00	620.78	3	47	18		4	1	4	0.00	0.00	0.00
48	3390 3980 3989 (1094/1)	MN	1,706.19	0.30	511.86	511.86	1.00	1,706.19	3	47	49		11	2	11	0.00	0.00	0.00
49	3988 3990	MN	292.83	0.30	87.85	87.85	0.60	175.70	2	88	5		1	0	1	0.17	51.00	0.35
50	3987 3990 (1094/3)	MN	220.46	0.30	66.14	66.14	0.60	132.28	2	66	4 0		1 0	0	1	0.32	50.00 20.00	0.32 20.00
51	3982 (1094/6)	MN	208.22	0.30	62.47	62.47	0.60	124.93	2	62	4		1	0	1	0.13	28.00	0.13
52	3981	MN	294.14	0.30	88.24	88.24	0.60	176.48	2		5		1		1	0.14	42.00	0.14
53	3979 (1094/8)	MN	198.23	0.30	59.47	59.47	0.60	118.94	2	59	3 0		1 0	0	1	0.34	50.00 18.00	0.60 18.00
54	3976 (1094/8)	MN	364.20	0.45	163.89	109.26	1.50	546.30	3	27	16 0		4 0	1	4	0.43	28.00 128.00	1.48 512.00
55	3975 (1094/5)	MN	162.23	0.55	89.23	48.67	1.60	259.57	3	24	7		2	0	2	0.55	90.00	1.66
56	3974 (1094/16)	MN	151.80	0.40	60.72	45.54	0.70	106.26	2	46	3 0		1 0	0	1	0.41	18.00 44.00	0.70 88.00
57	3972 3990 (1094/15) (1094/16)	MN	300.17	0.55	165.09	90.05	1.65	495.28	3	30	14		3	1	3	0.55	165.00	1.65
58	3970 (1093) 3990	MN	230.37	0.30	69.11	69.11	0.60	138.22	2	69	4		1	0	1	0.14	32.00	0.38
59	3979 3976 (1094/29)	MN	381.30	0.30	114.39	114.39	1.00	381.30	3	38	11		3	1	3	0.00	0.00	0.00
60	3969 (1094)	MN	232.72	0.40	93.09	69.81	0.90	209.44	2	70	11		1	0	1	0.43	99.00	0.85
61	3968 (1094)	MN	228.54	0.35	79.99	68.56	0.95	217.12	2	69	6		1	0	1	0.31	71.00	0.93
62	3966 3967 (1091)	MN	163.68	0.30	49.10	49.10	0.60	98.21	2	49	6		1	0	1	0.00	0.00	0.00
62 a	(1095) 3967	MN	307.91	0.30	92.37	92.37	0.60	184.75	2	92	3		1	0	1	0.00	0.00	0.00
63	3966 (1090)	MN	225.11	0.30	67.53	67.53	0.60	135.07	2	68	5		1	0	1	0.20	46.00	0.20
64	3965 (1085)	MN	200.81	0.30	60.24	60.24	0.60	120.49	2	60	4		1 0	0 0	1	0.15	30.00 0.30	60.00
65 a	3964 (1088)	MN	265.96	0.30	79.79	79.79	0.60	159.58	2	80	0		1	0	1	0.08	22.00	0.08
65	3964 3962	MN	293.21	0.30	87.96	87.96	0.60	175.93	2	88	5		1	0	1	0.00	0.00	0.00
66	3963 (1086) 3940	MN	334.36	0.30	100.31	100.31	0.60	200.62	2	100	5		1	0	1	0.11	38.00	0.23
67	1085 1083	MN	386.03	0.30	115.81	115.81	0.60	231.62	2	58	6		2	0	2	0.25	97.00	0.50
68	3936 (1084)	MN	404.71	0.30	121.41	121.41	1.00	404.71	3	40	7		3	1	3	0.23	92.00	0.41
69	3931 (1278)	MN	313.15	0.30	93.95	93.95	0.60	187.89	2	94	12		1	0	1	0.11	37.00	0.35
70	3932 3935 (1278/3)	MN	431.55	0.30	129.47	129.47	1.00	431.55	3	43	5		3	1	3	0.00	0.00	0.00
110	3973 (1094)	MN	178.77	0.30	53.63	53.63	0.60	107.26	2	54	12		1	0	1	0.00	0.00	0.00
Ukupno			9,097.44		2,949.34	2,729.23		7,846.45			233		53	8	53		1,296.00	2,920.60

URBANISTIČKA ZONA A - BLOK 4																			
71	3935 (1079)	MN	216.41	0.30	64.92	64.92	1.00	216.41	3	65	0		1	0	1	0.25	54.00	0.70	151.00
72	3941 3961 (1081)	MN	209.07	0.50	104.53	62.72	1.40	292.69	3	31	6		2	0	2	0.49	102.00	1.36	285.00
73	3933 3934 (1077/2)	MN	188.65	0.30	56.59	56.59	1.00	188.65	3	57	8		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00
74	3942 (1077/1)	MN	360.75	0.30	108.23	108.23	1.00	360.75	3	54	5		2	0	2	0.31	70.00 43.00	0.43	70.00 86.00
75	3943 (1078)	MN	277.37	0.30	83.21	83.21	0.60	166.42	2	83	0		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00
76	3947	MN	275.43	0.30	82.63	82.63	0.60	165.26	2	83	5		1	0	1	0.29	81.00	0.29	81.00
77	3948	MN	216.95	0.30	65.09	65.09	0.60	130.17	2	65	5		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00
78	3950 3930	MN	650.35	0.30	195.11	195.11	1.00	650.35	3	49	4		4	1	4	0.07	45.00	0.07	45.00
79	3930	MN	581.14	0.30	174.34	174.34	1.00	581.14	3	44	19		4	1	4	0.00	0.00	0.00	0.00
80	3930	MN	382.88	0.30	114.86	114.86	0.60	229.73	2	57	17		2	0	2	0.00	0.00	0.00	0.00
81	3930	MN	905.69	0.30	271.71	271.71	1.00	905.69	3	45	7		6	1	6	0.00	0.00	0.00	0.00
82	3930	MN	662.55	0.30	198.77	198.77	1.00	662.55	3	50	26		4	1	4	0.00	0.00	0.00	0.00
83	1278/36 3999	MN	936.90	0.30	281.07	281.07	1.00	936.90	3	47	19		6	1	6	0.09	82.00	0.26	246.00
84	3944 3961 (1082)	MN	194.49	0.60	116.69	58.35	1.90	369.52	3	29	27		2	0	2	0.62	120.00	1.85	360.00
85	3945 (1092/1) 3946 (1092/2)	MN	410.58	0.30	123.17	123.17	1.00	410.58	3	41	11 0 0 0		3 0 0 0	1	3	0.31	30.00 38.00 40.00 20.00	0.45	30.00 76.00 40.00 40.00
86	3961 (1094/1) 3960 3962 3990	MN	983.19	0.35	344.12	294.96	1.00	983.19	3		0 28 0 0		7 0 0 0	1	7	0.35	118.00 110.00 55.00 57.00	0.92	330.00 308.00 154.00 114.00
88	3960 3952 (1096) (1099) (1097/1.2)	MN	2,199.70	0.30	659.91	659.91	1.00	2,199.70	3	44	0		15	3	15	0.22	487.00	0.30	668.00
90	3977 3990	MN	127.59	0.30	38.28	38.28	0.60	76.55	2	38	63		1	0	1	0.28	36.00	0.56	72.00
91	3978	MN	234.02	0.30	70.21	70.21	0.60	140.41	2	70	2		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00
92	3983	MN	157.87	0.30	47.36	47.36	0.60	94.72	2	47	4		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00
93	3984 (1094/9)	MN	184.48	0.30	55.35	55.35	0.60	110.69	2	55	3		1	0	1	0.15	27.00	0.15	27.00
94	3985 3986 3990 (1104/3)	MN	462.04	0.30	138.61	138.61	1.00	462.04	3	46	5		3	1	3	0.39	35.00 143.00	0.39	35.00 143.00
95	3960	MN	1,069.62	0.30	320.89	320.89	1.00	1,069.62	3	46	0		7	1	7	0.00	0.00	0.00	0.00
96	3960	MN	214.05	0.30	64.22	64.22	0.60	128.43	2	64	31		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00
97	3959	MN	134.48	0.30	40.34	40.34	0.60	80.69	2	40	4		1	0	1	0.22	30.00	0.22	30.00
98	3956	MN	165.98	0.30	49.79	49.79	0.60	99.59	2	50	2		1	0	1	0.00	0.00	0.00	0.00
99	3958	MN	167.14	0.30	50.14	50.14	0.60	100.28	2	50	3		1	0	1	0.28	46.00	0.28	46.00
100	3954	MN	152.28	0.30	45.68	45.68	0.60	91.37	2	46	3		1	0	1	0.37	57.00	0.75	114.00
101	3953	MN	129.57	0.40	51.83	38.87	0.80	103.66	2	39			1	0	1	0.42	54.00	0.83	108.00
102	3998 3951 4473/1	MN	811.78	0.30	243.53	243.53	1.00	811.78	3	49			5	1	5	0.00	0.00	0.00	0.00
103	3997 (1094/11)	MN	1,135.58	0.30	340.68	340.68	1.00	1,135.58	3	43	3		8	2	8	0.00	0.00	0.00	0.00
104	3992 3991 (1094/2)	MN	299.61	0.30	89.88	89.88	0.60	179.76	2	90	3		1	0	1	0.09	28.00	0.09	28.00
105	3993 3991 (1094/5)	MN	300.41	0.35	105.14	90.12	0.70	210.29	2	90	23		1	0	1	0.35	105.00	0.70	210.00
106	3994 (1094/13)	MN	306.08	0.30	91.83	91.83	1.00	306.08	3	46	32		2	0	2	0.25	75.00	0.93	285.00
107	3995	MN	159.79	0.50	79.90	47.94	1.00	159.79	3	48	5		1	0	1	0.50	80.00	1.00	160.00
108	3996 4473/1 (1094/20)	MN	266.81	0.30	80.04	80.04	0.90	240.13	3	40	6		2	0	2	0.44	117.00	0.88	234.00
109	3997 4473/1 (1094/29)	MN	369.27	0.50	184.64	110.78	0.60	221.56	2	18	9		6	1	6	0.50	185.00	0.50	185.00
	3930	Kolsko- pješačka saobraćajnica	657.58										0	0					
112	1100	PUJ	716.21	0.00		716.21	0.00	0.00	0.00	0			0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00
UKUPNO:			17,874.35		5,233.28	5,666.38		15,272.74			399		108	16	108		2,570.00		4,761.00

BLOK 1		16,446.23	1,207.99	13,541.16		3,612.74			104		25	6	135		224.61		340.22
BLOK 2		12,214.34	3,480.53	3,767.65		8,861.64			251		61	7	61		1,297.02		1,826.13
BLOK 3		9,097.44	2,949.34	2,729.23		7,846.45			233		53	8	53		1,296.00		2,920.60
BLOK 4		17,874.35	5,233.28	5,666.38		15,272.74			399		108	16	108		2,570.00		4,761.00
UKUPNO ZONA A		55,632.36	12,871.14	25,704.42		35,593.58			987		247	37	357		5,387.63		9,847.95

URBANISTIČKA ZONA B - BLOK 5																
39	4074 (1278/6)	SR	1,167.00	0.30	350.10	466.80	0.90	1,050.30	3	36	13	7	4	17		
40	4073 (1120/2)	SR	591.21	0.30	177.36	236.48	0.90	532.09	3	34	7	4	2	9		
41	4073 (1120/1)	SR	977.88	0.30	293.36	391.15	0.90	880.09	3	36	11	6	3	14		
42	4076 (1121)	SR	1,397.48	0.30	419.24	558.99	0.90	1,257.73	3	35	16	8	5	21		
43	4053	SR	1,797.99	0.30	539.40	719.19	0.90	1,618.19	3	36	20	10	6	26		
44	4053	SR	884.84	0.30	265.45	353.93	0.90	796.35	3	35	10	5	3	13		
45	4054 (4395/1)	SR	567.56	0.30	170.27	227.02	0.90	510.80	3	38	6	3	2	8		
46	4076 (1121)	SR	1,540.37	0.30	462.11	616.15	0.90	1,386.33	3	36	17	9	5	22		
	4074 (1278/6) 4076 (1121) 4054 4053	Zeleni koridor sa pješačkom stazom i platoom	1,156.77	0.00	0.00	1,156.77	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0		
		Pješačka staza	261.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0		
UKUPNO:			10,342.97		2,677.30	4,726.50		8,031.89		286	100	52	30	130		

URBANISTIČKA ZONA B - BLOK 6																
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti - I _{varijanta}	Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti - I _{varijanta}	Maksimalno dozvoljena zauzetost parcele m2/	PLAN									
							min. slobodna zelene površine u okviru parcele m2/	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti I _{varijanta}	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti I _{varijanta}	Maksimalno dozvoljena BGP m2/ I _{varijanta}	Maksimalno dozvoljena BGP m2/ I _{varijanta}	Maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	minimale zelene/slobodne površine m2/ u okviru parcele po krevetu-koristiku usluga	broj kreveta (luksa)	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)
0.1	4476/1 (1278/53)	Z	60121.4606				60,121.46									
0.4	1278/2 1278/25 1278/33 1278/31	Z	1481.1753				1,481.18									
1	4476/2(1278/38) (1278/33) (1278/31)	Z	2,065.30	0.00		0.00	2,069.83	0.00		0.00		0	0	0	0	0
2	4476/1 (1278/4) (1278/5)	T2	2,826.01	0.30		847.80	847.80	1.20		3,391.21		4	20	42	21	13
	4476/1	Z	521.62				521.62					0		0		
4	4476/1	T2	2,513.88	0.30		754.16	754.16	1.20		3,016.85		4	20	38	19	11
	4476/1	Z	314.48				314.48					0		0		
6	4476/1	T2	2,533.86	0.30		760.16	760.16	1.20		3,040.63		4	20	38	19	11
	4476/1	ZP sa pješačkom komunikacijom	3,864.86				3,864.86					0		0		
8	4476/1 4108	T2	3,126.28	0.30		937.88	937.88	1.20		3,751.53		4	20	47	24	14
	4476/1 4108 4109	Z	293.26				293.26					0		0		
10	4476/1 4109	T2	3,977.91	0.30		1,193.37	1,193.37	1.20		4,773.49		4	20	60	30	18
	4476/1 4109 4154	Z	594.17				594.17					0		0		
12	4476/1 4154	T2	1,840.47	0.30		552.14	552.14	1.20		2,208.57		4	20	28	14	8
	4476/1 4154	Z	516.48				516.48					0		0		
14	4476/1 4154	T2	1,699.22	0.30		509.77	509.77	1.20		2,039.06		4	20	25	13	8
	4476/1 4154	Z	297.55				297.55					0		0		
16	4476/1 4154 4180	T2	2,516.48	0.30		754.94	754.94	1.20		3,019.77		4	20	38	19	11
	4476/1 4154 4180	Z	290.04				290.04					0		0		
18	4162/15	IOK	5,440.11	0.60		3,264.07	1,632.03	1.20		6,528.13		2				
	4476/1	Z	568.20				568.20					0		0		
Ukupno blok 6			97,402.80			9,574.30	78,875.38			31,769.05		160	316	159	94	410

URBANISTIČKA ZONA B - BLOK 7																	
20	4162/17	IOK	1,547.10	0.60		928.26	464.13	1.20		1,856.52		2	20	23	12	7	30
21	4180 (1160/1)	T2	1,091.13	0.30		327.34	327.34	1.20		1,309.35		4	20	16	8	5	21
22	4181 (1171)	T2	768.40	0.30		230.52	230.52	1.20		922.08		4	19	12	6	4	16
23	4182 (1170)	T2	1599.3215	0.30		479.80	479.80	1.20		1,919.19		4	20	24	12	7	31
24	4232 (1173)	T2	560.7106	0.30		168.21	168.21	1.20		672.85		4	21	8	4	2	10
25	1174	T2	967.0068	0.30		280.10	290.10	1.20		1,160.41		4	19	15	8	5	20
26	4229 (1175/2)	T2	476.8826	0.30		143.06	143.06	1.20		572.26		4	20	7	4	2	9
26a	4230 (1175/1)	T2	673.7797	0.30		202.13	202.13	1.20		808.54		4	20	10	5	3	13
27	4228 (1176)	T2	1854.4516	0.30		556.34	556.34	1.20		2,225.34		4	20	28	14	8	36
28	4231 (1172)	T2	1318.8354	0.30		395.65	395.65	1.20		1,582.60		4	20	20	10	6	26
29	4231 (1215)	T2	812.03	0.30		243.61	243.61	1.20		974.44		4	20	12	6	4	16
30	4235 (1214/10)	T2	1,261.17	0.30		378.35	378.35	1.20		1,513.40		4	20	19	10	6	25
	4234 (1214/2)																
	4233 (1214/3)																
	4235 (1214/9)																
	4237 (1214/1)																
	4238 (1214/5)																
	4245 (1214/13)																
31	4246(12 14/3) 4239 4244 4243 (1214/12) (1214/8) (1214/7) 1214/1) (1214/6)	T2	1,079.27	0.30		323.78	323.78	1.20		1,295.12		4	20	16	8	5	21
32	4247	T2	717.10	0.30		215.13	215.13	1.20		860.52		4	20	11	6	3	14
33	4249 1217 1218 4252 1220	T2	1,433.24	0.30		429.97	429.97	1.20		1,719.89		4	20	21	11	6	27
34	4253 (1223)	T2	805.03	0.30		241.51	241.51	1.20		966.03		4	20	12	6	4	16
35	4253 (1223)	T2	537.83	0.30		161.35	161.35	1.20		645.39		4	20	8	4	2	10
Ukupno			17,503.28			5,715.11	5,250.98			21,003.94			25	210	105	63	273

URBANISTIČKA ZONA B - BLOK 8																	
36a	4349 4385/1 4387	T1	2,242.47	0.30		672.74	896.99	2.40		5,381.94		6	13	67	34	20	87
36b	4349 1210 4273	T1	2,549.99	0.30		765.00	1,020.00	2.70		6,884.98		9.00	12	86	43	26	112
37	4350 (1212/1) (1212/2)	T1	1,773.36	0.30		532.01	709.34	1.80		3,192.04		6.00	18	40	20	12	52
38	4251 4250 4385/1 4350 4252 4351/1 4252 4349 4352	T1	8,262.75	0.50		4,131.38	3,305.10	4.00		33,051.02		9	8	413	207	124	537
Ukupno			14,828.58			6,101.12	5,931.43			48,509.98			10	606	304	182	788

Blok6			97,402.80			9,574.30	78,875.38			31,769.05				316	159	94	410
Blok7			17,503.28			5,715.11	5,250.98			21,003.94				210	105	63	273
Blok 8			14,828.58			6,101.12	5,931.43			48,509.98				606	304	182	788
Blok5			10,342.97			2,677.30	4,726.50			8,031.89				100	52	30	130
UKUPNO:			140,077.63			24,067.83	94,784.30			109,314.86				1232	620	369	1601

URBANISTIČKA ZONA C - BLOK 9																								
PLAN																								
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele m ² /	maksimalno dozvoljeni nivo zadržavanja I varijanta	maksimalno dozvoljeni nivo zadržavanja II varijanta	maksimalno dozvoljena zauzeta os. parcele m ² /	min. udaljenost posjede u okviru parcele m ² /	maksimalni dozvoljeni nivo zadržavanja I varijanta	maksimalni dozvoljeni nivo zadržavanja II varijanta	maksimalno dozvoljena BGP m ² / varijanta	maksimalno dozvoljena BGP m ² / varijanta	maksimalno dozvoljena spratnost (maks. ukupna visina objekta)	minimalna površina posjede u okviru parcele po krevetu i koreniku ulaznog	broj kreveta (turista)	broj smještaja na jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj za posjetih	ukupan broj korištenja	ukupni indeks zadržavanja	ukupna površina prometa m ² /	ukupni nivo zadržavanja	ukupna BGP m ² /	ukupna površina objekta	
1	4082 (1108/1)	T1	2165.00	0.30		649.50	866.00	1.50		3247.50		5	27	13	7		6	38	0.07	147	2	294	P+1	0
2	4088 (1110)	T1	877.82	0.30		263.37654	351.17	1.50		1316.88		5	27	13	7		3	16	0.00	0.00	0	0.00	0	0
3	4087 (1109)	T1	891.70	0.30		267.51	356.68	1.50		1337.55		5	27	13	7		3	16	0.00	0.00	0	0.00	0	0
4	4083 (1108/3)	T2	282.75	0.30				0.60					0	0	0		0	0	0.08	24.00	1	24.00	P	0
5	4085 (1103/1)	T2	440.79	0.30				0.60					0	0	0		0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
4+5		T2	723.54	0.30		217.06	289.42	1.20		868.25		4	32	9	5		2	11						Udruživanje parcela
6	4086	T1	865.92	0.30		259.78	346.37	1.50		1298.88		5	27	13	7		3	16	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
7	4637	T1	878.01	0.30		259.78	351.20	1.50		1317.82		5	27	13	7		3	16	0.00					
8	1102/3	T2	513.98			154.19		1.20				0	0	0	0		0	0	0.00					
9	1144/2	T2	207.47	0.30		62.24		0.60				0	0	0	0		0	0	0.00					
8+9	1102/3 1144/2	T2	721.45			216.44	288.58	1.50		1062.18		5	26	11	6		2	13						Udruživanje parcela
11	4091 (1141) 4090	T1	1040.77	0.30		312.23	416.31	1.50		1561.16		5	26	16	8		3	19	0.00					
12	4091 (1141) 4090	T1	957.11	0.30		287.13	382.84	1.50		1435.67		5	27	14	7		3	17	0.00					
13	4097 (1143)	T2	1101.03	0.30		330.31	440.41	1.50		1651.55		5	26	17	9		3	20	0.00					
14	4092 (1112) 4091	T2	708.99	0.30		212.70	283.60	1.20		850.79		4	32	9	5		2	11	0.00					
15	4095 (1111)	T2	494.38	0.30		148.31	197.75	1.20		593.26		4	33	6	3		1	7	0.00					
16	4093 (1113)	T1	1164.13	0.30		349.24	465.65	1.50		1746.20		5	27	17	9		3	20	0.00					
17	4094 (1115)	T1	992.58	0.30		297.77	397.03	1.50		1488.87		5	26	15	8		3	18	0.00					
18	4076	T1	889.96	0.30		266.99	355.98	1.50		1334.94		5	27	13	7		3	16	0.00					
19	4108 (1122)	T1	929.88	0.30		278.96	371.95	1.50		1394.82		5	27	14	7		3	17	0.00					
20	4095 (1137)	T1	1066.73	0.30		320.02	426.69	1.50		1600.09		5	27	16	8		3	19	0.00					
21	4104 (1139)	PUJ	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00		0.00		0	0	0	0		0	0						
22	4096 (1138)	T2	641.59	0.30		192.48	256.64	1.20		769.91		4	32	8	4		2	10	0.00					
23	4088 (1140/1)	T2	624.01	0.30		187.20	249.60	1.20		748.81		4	36	7	4		1	8	0.00					
Ukupno			20,382.92	7.45		5,834.02	7,575.17	30.30		27,449.13				274	143		56	330		236.41		383.81		

[illegible]

		URBANISTIČKA ZONA C - BLOK 11																	
		PUJ	617.02	0.00	0.00	531.07	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
62	4153	T2	442.57	0.30			0.60				0	0		0	0				
63	4152 1126	T2	349.29	0.30			0.60				0	0		0	0				
62+63		T2	791.85	0.30	237.56	316.74		1.20	950.22	4	32	10	5	3	13				Udruživanje parcels
64	4151 1127/1	T2	246.75	0.30			0.60				0	0		0	0				
65	4151 1127/1	T2	246.75	0.30			0.60				0	0		0	0				
66	4149 1127/2	T2	256.64	0.30			0.60				0	0		0	0	0.63	162.00	1.89	486.00
64+65+66		T2	750.14	0.30	225.04	300.06		1.20	900.17	4	33	9	5	3	12				Prekoracenje Udruživanje parcels
67	1127/11 4138	T2	430.41	0.30			0.60				0	0		0	0	0.45	194.00	0.89	382.00
68	4148 1127/3	T2	259.63	0.30			0.60				0	0		0	0				Prekoracenje
67+68		T2	690.04	0.30	267.61	276.02		1.20	828.05	4	35	8	4	2	10				Udruživanje parcels
69	4147	T2	309.76	0.30			0.60				0	0		0	0	0.26	81.00	0.52	162.00
70	1127/5	T2	335.85	0.30			0.60				0	0		0	0	0.33	109.66	0.63	213.00
71	1156/1 4183	T2	134.94	0.30			0.60				0	0		0	0	0.56	76.00	1.13	152.00
69+70+71		T2	780.55	0.30	234.16	312.22		1.20	936.66	4	35	9	5	3	12				Prekoracenje Udruživanje parcels
72	5319	T2	607.39	0.30			1.20				0	0		0	0	0.33	164.00	0.55	253.00
73	4164 1156/2 4165 1155	T2	472.00	0.30			0.60				0	0		0	0				P+1 P P P
72+73		T2	1,079.39	0.30	323.82	431.75		1.50	1619.08	5	27	16	8	5	21				Udruživanje parcels
74	4162 1127/18 1157	T2	1,327.44	0.30	398.23	530.97	1.50		1991.16	5	27	20	10	6	26				
75	1158/1 4161	T2	422.00	0.30	126.60	168.80	0.60		253.20	2	56	3	2	1	4	0.15	63.56	0.15	63.56
76	1158/2 1160/5	T2	530.40	0.30							0	0		0	0	0.38	237.67	1.31	1,185.00
77	1160/3 4158	P	230.90	0	0.00	0.00	0.00		0.00	0		0	0	0	0				P+4 Prekoracenje
76+77		T2	761.30	0.30	228.39	304.52		1.20	913.56	4	34	9	5	3	12				Udruživanje parcels
78	1158 1157 1160/1	T2	287.78	0.30			0.60				0	0		0	0	0.84	269.00	1.97	607.00
79	1159 4156	T2	307.81	0.30			0.60				0	0		0	0	0.37	113.00	1.10	339.00
80	1159/2 1159/4 1159/3 1159/5	T2	445.66	0.30			0.60				0	0		0	0				Prekoracenje
78+79+80		T2	753.47	0.30	226.04	301.39		1.20	904.16	4	33	9	5	3	12				Udruživanje parcels
Ukupno			13,867.70		2,206.85	3,473.93			9,296.24			93.00	49.00	29.00	122.00		1,469.89	3,842.56	

URBANISTIČKA ZONA C - BLOK 12																						
81	1159/1 1159/8 4178	T2	308.59	0.30			0.60					0	0		0	0						
82	1160/2	T2	457.68	0.30			0.60					0	0		0	0						
81+82		T2	766.27	0.30		229.88	306.51		1.20	919.52	4	34	9	5		3	12			Udruživanje parcela		
83	1161 4175	T2	335.74	0.30			0.60					0	0		0	0	0.15	49.00	0.29	98.00	P+1	
84	1161 4174	T2	247.74	0.30			0.60					0	0		0	0	0.15	37.65	0.15	37.65	P+1	
85	1162/6 1162/4 1162/5	T2	189.47	0.30			0.60					0	0		0	0	0.89	171.37	1.35	255.35	P P+1	
83+84+85		T2	772.95	0.30				1.20			34	9	5		3	12				Udruživanje parcela		
86	1162 4171	T2	205.33	0.30			0.60			927.54	4		0	0		0	0	0.74	152.33	2.23	457.00	P+2
87	1162/3 4167	T2	182.89	0.30			0.60					0	0		0	0	0.86	157.00	1.72	314.00	P+1	
88	1162/7 1164 1163/1	T2	244.81	0.30			0.60					0	0		0	0	0.32	78.00	0.52	128.00	P+1	
86+87+88		T2	633.03	0.30		189.91	253.21		1.20	759.63	4	32	8	4		2	10			Udruživanje parcela		
89	4193	T2	187.86	0.30			0.60					0	0		0	0	0.26	49.00	0.26	49.00	P	
90	1164/2 1163/2	T2	395.96	0.30			0.60					0	0		0	0	0.50	197.00	1.00	394.00	P+1	
91	1164/5 1163 4162	T2	735.68	0.30			1.20					0	0		0	0	0.51	375.46	2.55	1,877.30	P+4	
89+90+91		T2	1,319.49	0.30		395.85	527.80		1.50	1979.24	5	26	20	10		6	26			Udruživanje parcela		
92	1164/6	T2	531.63	0.30		169.49	212.65	1.20		637.95	4	35	6	3		2	8	0.26	139.00	0.52	278.00	P+1
93	4192 1164/1	T1	1,120.60	0.30		336.18	448.24	1.50		1680.90	5	26	17	9		5	22					
94	1165/1 4184	T1	2,146.36	0.30		643.91	858.54	1.50		3219.54	5	27	32	16		10	42					
95	1167/1 4191	T1	756.26	0.30		226.88	302.50	1.20		907.51	4	34	9	5		3	12					
96	1167/2 1167/4 1167/3	T1	1,300.99	0.30		390.30	520.40	1.50		1951.48	5	26	20	10		6	26					
97	1178 4190	T1	1,162.11	0.30		348.63	464.85	1.50		1743.17	5	27	17	9		5	22					
98	4189 1168	T1	656.77	0.30		197.03	262.71	1.20		788.13	4	33	8	4		2	10					
99	1168/1 4185	T2	167.00	0.30			0.60					0	0		0	0	0.22	36.00	0.22	36.00	P	
99a	1165/3	T2	102.85	0.30			0.60					0	0		0	0						
99b	4187 1168/4	T2	167.00	0.30			0.60					0	0		0	0						
99c	4188 1168/2	T2	254.32	0.30			0.60					0	0		0	0	0.24	61.00	0.24	61.00	P	
99+99a+99b+99c		T2	691.17	0.30		207.35	276.47		1.20	829.40	4	35	8	4		2	10			Udruživanje parcela		
100	1177/2 4226 4227 1177/1	T2	974.68	0.30		292.40	389.87	1.50		1462.02	5	26	15	8		5	20	0.06	60.00	0.06	60.00	P
101	1164/10	T2	611.64	0.30		183.49	244.65	1.20		733.96	4	35	7	4		2	9	0.32	198.00	0.65	396.00	P+1
102	4217 1166	T2	447.38	0.30		134.21	178.95	0.90		402.64	3	45	4	2		1	5					
103	4215 1164/8 1164/9 1183/4	IOK	276.15	0.60		165.69	110.46	1.80		497.07	3											
104	4216 4183 1183/3	T2	233.01	0.30			0.60					0	0		0	0						
105	1183/1	T2	280.51	0.30			0.60					0	0		0	0						
106	1183/2 4218	T2	179.55	0.30			0.60					0	0		0	0						
104+105+106		T2	969.22	0.30				1.50			26	15	8		5	20				Udruživanje parcela		
107	1182/2 4220 1180/5 4221	T2	446.56	0.30		133.97	178.62	0.90		401.90	3	45	4	2		1	5	0.22	98.00	1.09	196.00	P+1
108	1180/5 4222 1180/4 4225 4225	T2	479.86	0.30		143.96	191.94	0.90		431.87	3	48	4	2		1	5	0.32	152.00	1.02	456.00	P+2
109	1179/1 1179/2	T2	446.36	0.30		133.91	178.55	0.90		401.73	3	45	4	2		1	5	0.37	165.00	0.69	330.00	P+1
Ukupno			21,385.44			5,035.68	6,603.79		22,129.04			216.00	112.00		65.00	281.00		2,175.81		5,423.30		

URBANISTIČKA ZONA C - BLOK 13																							
110	1182/3 4263	T2	450.46	0.30		135.14	180.19	0.90		405.42	3	45	4	2		1	5	0.50	227.00	1.51	681.00	P+3	Prekoracanje
111	1209/13 1209/11 1209/12 1209/8 1209/2	T1	1,495.94															Svi postojeći objekti na parcelama imaju mogućnost samo adaptacije bez dogradnje i bilo kakve nadgradnje sve do privodjenja planskog rješenja namjeni.					Udruživanje parcela
	1209/10 1208/4 1208/16 1209/5 1209/5 1209/6			0.30	448.78	598.37	1.50	2243.90	5	27	22	11	7	29									
112	4258 4257 1209/15 1208/12 1208/11	T1	1,569.31															Svi postojeći objekti na parcelama imaju mogućnost samo adaptacije bez dogradnje i bilo kakve nadgradnje sve do privodjenja planskog rješenja namjeni.					Udruživanje parcela
	1208/6 1208/5 1209/1 1209/7 1209/6 1209/9			0.30	470.79	627.72	1.50	2353.97	5	26	24	12	7	31									
113	1181/1 4290 1208/8 1208/2	T2	448.54															Svi postojeći objekti na parcelama imaju mogućnost samo adaptacije bez dogradnje i bilo kakve nadgradnje sve do privodjenja planskog rješenja namjeni.					Udruživanje parcela
	0.30			134.56	179.42	1.20	538.25	4	36	5	3	2	7										
114	4085 1208/5 1208/7 4283 1208/9 1208/19 4278 4277	T2	1,004.48															Svi postojeći objekti na parcelama imaju mogućnost samo adaptacije bez dogradnje i bilo kakve nadgradnje sve do privodjenja planskog rješenja namjeni.					Udruživanje parcela
	0.30			301.34	401.79	1.50	1506.72	5	27	15	8	5	20										
115	4291 4289 1181/2 1181/3	T2	1,489.66	0.30	446.90	595.86	1.50	2234.49	5	27	22	11				7	29	0.33	313.47	1.15	940.41	S+P+1	Prekoracanje
																			150.00		300.00	P+1	
																			209.32		1,046.60	P+4	
116	1194/2 1194/3 1194/11	T2	566.58	0.30	169.97	226.63	1.20	679.90	4	32	7	4				2	9	0.41	233.00	1.23	699.00	P+3	Prekoracanje
117	1194/3	T2	184.92	0.30	55.48	73.97	0.90	166.43	3	37	2	1				1	3	0.73	134.75	2.91	539.00	P+3	Prekoracanje
118	1194/11 1194/5	T2	228.11	0.30	68.43	91.24	0.90	205.30	3	46	2	1				1	3	0.27	60.48	0.53	120.96	P+1	
119	1194/4 1194/10	T2	725.26	0.30	217.58	290.10	1.20	870.31	4	32	9	5				3	12	0.52	100.00	1.98	100.00	P	Prekoracanje
																			223.67		1,073.62	P+3+PK	
																			55.00		264.00	P+3+PK	
120	1204 4332 4331 1197	T2	832.57								33	10	5					0.06	202.00	0.73	606.00	P+3	
0.30	249.77			333.03	1.20	999.08	4																
121	4332 1205	T1	811.34	0.30	243.40	324.54	1.20	973.61	4	32	10	5				3	13						
122	1207/2 1207/1 4333 4334	T1	2,090.31	0.30	627.09	836.12	1.50	3135.47	5	27	31	16				9	40						
123	4335 4336 4337 4339 4341 4342 4343 4344 4346 4345	T1	903.99															Svi postojeći objekti na parcelama imaju mogućnost samo adaptacije bez dogradnje i bilo kakve nadgradnje sve do privodjenja planskog rješenja namjeni.					Udruživanje parcela
	0.30			271.20	361.60	1.50	1355.99	5	26	14	7	4	18										
124	1202 4398 1203/2 4399 4400 1199/3	T2	903.99															Svi postojeći objekti na parcelama imaju mogućnost samo adaptacije bez dogradnje i bilo kakve nadgradnje sve do privodjenja planskog rješenja namjeni.					Udruživanje parcela
	0.30			271.20	361.60	1.50	1355.99	5	26	14	7	4	18										
125	1407/2 4414	T2	309.00	0.30	92.70	123.60	0.90	278.10	3	41	3	2				1	4						
Ukupno			14,014.46	4.80	0.00	4,204.34	5,605.78	0.00	0.00	19,302.91	0.00	520.95	194.00	100.00	0.00	60.00	254.00		1,908.69		6,370.59		
Blok9			20,382.92			5,834.02	7,575.17			27,449.13				274	143		56	330		236.41		383.81	0
Blok10			32,515.22			7,601.69	10,067.25			37,227.30				370	190		114	427		1402.97		3030.49	
Blok11			13,867.70			2,206.85	3,473.53			9,296.24				93	49		29	122		1469.89		3842.56	
Blok12			21,385.44			5,035.68	6,603.79			22,129.04				216	112		65	281		2175.81		5423.3	
Blok13			14,014.46			4,204.34	5,605.78			19,302.91				194	100		60	254		1908.69		6370.59	
Ukupno			101,575.80			24,731.39	33,123.93			118,465.76				1,180	611.00		334.00	1,457.00		7,193.77		19,050.75	

URBANISTIČKA ZONA D - BLOK 14																																						
		PLAN																		POSTOJEĆE STANJE																		
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	min. slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	minimalne zelene/slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	osvareni indeks zauzetosti	osvarena površina prizemlja /m2/	osvareni indeks izgrađenosti	osvarena BGP /m2/	osvarena spratnost																		
1	1192/10 4316	MN	710.02	0.30	213.01	213.01	1.00	710.02	3	43	20		5		25																							
2	1193 4321	MN	239.36	0.30	71.81	71.81	0.60	143.61	2	72	4		1		5	0.36	86.00	0.72	172.00	P+1																		
3	1194/9 4317	MN	218.69	0.30	65.61	65.61	0.60	131.21	2	66	4		1		5	0.42	92.00	0.84	184.00	P+1																		
4	4318 1194/7	MN	178.26	0.30	53.48	53.48	0.60	106.96	2	53	3		1		4	0.18	32.00	0.18	32.00	P																		
5	4320 4325	MN	217.04	0.30	65.11	65.11	0.60	130.22	2	65	4		1		5	0.09	20.00	0.09	20.00	P																		
6	1194/1 4319 1194/8	MN	239.47	0.30	71.84	71.84	0.60	143.68	2	72	4		1		5	0.22	52.00	0.43	104.00	P+1																		
7	1197 4420	MN	270.38	0.30	81.11	81.11	0.90	243.34	3	41	7		2		9	0.64	172.00	0.90	244.00	P+1																		
8	1196	MN	264.83	0.30	79.45	79.45	0.60	158.90	2	79	5		1		6	0.24	64.00	0.24	64.00	P																		
9	1195/2 4417	MN	146.51	0.30	43.95	43.95	0.60	87.90	2	44	3		1		4	0.30	44.40	0.30	44.40	P																		
10	1195/1 4418	MN	395.39	0.30	118.62	118.62	0.60	237.23	2	59	7		2		9	0.12	47.00	0.12	47.00	P																		
11	4423 1199/1	MN	396.19	0.30	118.86	118.86	0.60	237.71	2	59	7		2		9																							
12	4416/2 1199/4	MN	162.90	0.30	48.87	48.87	0.60	97.74	2	49	3		1		4																							
13	4415 1201	MN	134.63	0.30	40.39	40.39	0.60	80.78	2	40	2		1		3																							
14	1200 1199/2 4422	MN	574.33	0.30	172.30	172.30	1.00	574.33	3	43	16		4		20																							
15	1198 4421	MN	115.46	0.30	34.64	34.64	0.60	69.28	2	35	2		1		3																							
Ukupno			4,263.44		1,279.03	1,279.03		3,152.92			91		25		116		609.40		911.40																			

	URBANISTIČKA ZONA D - BLOK 15																				
18	4424	T2	640.28	0.30	192.09	256.11	1.00	640.28	3	85	3	2		1	3						
19	1250/3 1250/4	T2	736.70	0.30	221.01	294.68	1.00	736.70	3	74	4	2		1	5						
20	1250/5 1250/6	T2	610.58	0.30	183.17	244.23	1.00	610.58	3	81	3	2		1	4						
21	1278/38 4424 4436	T2	497.11	0.30	149.13	149.13	1.00	497.11	3	75	2	1		1	3						
22	4324 1278/12	TS	959.16	0.30	287.75	959.16	0.30	287.75	1					1		0.23	219.00	0.23	219.00	P	
23	1278/12	PUJ	523.64	0.00	0.00	523.64	0.00	0.00	0	0			0		0						
24	1278/9	MN	815.84	0.30	244.75	244.75	1.00	815.84	3	49	23		5		28	0.13	105.00	0.26	210.00	P+1	
25	1278/8	MN	425.67	0.30	127.70	127.70	1.00	425.67	3	43	12		3		15	0.09	38.20	0.09	38.20	P	
26	1192/2 1277/3	MN	513.46	0.30	154.04	154.04	1.00	513.46	3	51	15		3		18	0.37	190.00	1.11	570.00	P+2	
27	1277/4 1192/3	MN	542.20	0.30	162.66	162.66	1.00	542.20	3	41	15		4		19	0.51	279.00	1.54	837.00	P+2	
28	1277/2	P	712.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0		0		0						
29	1277/2	MN	879.19	0.30	263.76	263.76	1.00	879.19	3	44	25		6		31						
30		MN	1,678.02	0.30	503.41	503.41	1.00	1,678.02	3	46	48		11		59						
31	1192/1 4312 1192/4	MN	547.88	0.30	164.36	164.36	1.00	547.88	3	41	16		4		20	0.32	174.00	0.45	248.00	P+1	
32	1277/5 1192/4	MN	625.96	0.30	187.79	187.79	1.00	625.96	3	47	18		4		22	0.31	195.00	0.93	585.00	P+2	
33	1277/7 1277/6	MN	499.78	0.30	149.93	149.93	1.00	499.78	3	50	14		3		17	0.51	256.66	1.54	769.98	P+2	
34	4307 1278/15	MN	678.89	0.30	203.67	203.67	1.00	678.89	3	41	19		5		24	0.17	116.00	0.34	232.00	P+1	
35	1276/1	MN	603.56	0.30	181.07	181.07	1.00	603.56	3	45	17		4		21						
36	1276/6 4305	MN	509.50	0.30	152.85	152.85	1.00	509.50	3	51	15		3		18	0.14	73.61	0.29	147.22	P+1	
37	1278/7	MN	482.22	0.30	144.67	144.67	1.00	482.22	3	48	14		3		17	0.13	62.00	0.26	124.00	P+1	
38	1278/18	MN	443.33	0.30	133.00	133.00	1.00	443.33	3	44	13		3		16						
39	3930	T2	1,598.96	0.30	479.69	479.69	1.00	1,598.96	3	80	6	3		2	8						
40	3930	T2	1,236.90	0.30	371.07	371.07	1.00	1,236.90	3	74	5	3		2	7						
41	3930	MN	524.94	0.30	157.48	157.48	1.00	524.94	3	52	15		3		18						
42	4438	MN	273.09	0.30	81.93	81.93	0.60	163.85	2	82	5		1		6						
43	4439	MN	209.52	0.30	62.85	62.85	0.60	125.71	2	63	4		1		5						
44	4440 4441 4442 4443	MN	339.58	0.30	101.87	101.87	1.00	339.58	3	51	10		2		12						
Ukupno			18,108.52		5,061.69	6,455.50		16,007.85			321		68		396		1708.47		3980.40		

URBANISTIČKA ZONA D - BLOK 16																			
45	1190 1293 4297 4294 4313	MN	846.96	0.30	254.09	254.09	1.00	846.96	3	42	24		6		30				
46	1189/2	MN	469.46	0.30	140.84	140.84	1.00	469.46	3	47	13		3		16	0.26	120.00	0.51	240.00
47	1278/19 1276/6	MN	603.17	0.30	180.95	180.95	1.00	603.17	3	45	17		4		21	0.09	53.00	0.09	53.00
48	4301 1276/3	MN	302.18	0.30	90.66	90.66	0.60	181.31	2	91	5		1		6	0.23	68.00	0.45	136.00
49	3930	MN	232.79	0.30	69.84	69.84	0.60	139.67	2	70	4		1		5				
50	1278/16	MN	352.95	0.30	105.88	105.88	0.60	211.77	2	106	6		1		7	0.25	89.00	0.25	89.00
51	1278/18	PUJ	90.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0		0		0				
52	3930	MN	2,123.32	0.30	637.00	637.00	1.00	2,123.32	3	45	61		14		75				
53	1189/8	MN	440.48	0.30	132.15	132.15	1.00	440.48	3	44	13		3		16				
54	1188/2	MN	232.40	0.00	0.00	69.72	0.60	139.44	0	0	4		1		5	0.10	24.00	0.21	48.00
55	1186/4	MN	302.55	0.30	90.76	90.76	0.60	181.53	2	91	5		1		6	0.18	55.00	0.36	110.00
56	1186/3	MN	281.68	0.30	84.50	84.50	0.60	169.01	2	85	5		1		6				
57	1186/2	MN	231.31	0.00	0.00	69.39	0.60	138.79	0	0	4		1		5				
58	1186/1	MN	221.69	0.30	66.51	66.51	0.60	133.02	2	67	4		1		5	0.11	25.00	0.23	50.00
59	1188/1	MN	502.82	0.30	150.85	150.85	1.00	502.82	3	50	14		3		17	0.72	360.00	2.15	1,080.00
60	1188/9	MN	494.82	0.30	148.45	148.45	1.00	494.82	3	49	14		3		17	0.24	120.00	0.49	240.00
61	1189/4 1186/6 1188/1	MN	481.78	0.00	0.00	144.53	1.00	481.78	3	0	14		3		17	0.30	146.00	0.61	292.00
62	1188/3 1189/1	MN	477.54	0.30	143.26	143.26	1.00	477.54	3	48	14		3		17	0.26	125.00	0.79	375.00
63	1189/1 1188/3	MN	503.29	0.00	0.00	150.99	1.00	503.29	3	0	14		3		17	0.37	185.00	0.58	292.00
64	1188/5	MN	559.63	0.30	167.89	167.89	1.00	559.63	3	42	16		4		20	0.18	75.00 24.00	0.31	150.00 24.00
65	1191 4292	MN	559.63	0.30	167.89	167.89	1.00	559.63	3	42	16		4		20				
66	1185/2	MN	388.32	0.00	0.00	116.50	0.60	232.99	0	0	7		2		9	0.40	156.00	1.21	468.00
67	1187/5	MN	224.99	0.30	67.50	67.50	0.60	134.99	2	67	4		1		5	0.20	46.00	0.41	92.00
68	1187/4	MN	303.53	0.00	0.00	91.06	0.60	182.12	0	0	5		1		6	0.12	37.00	0.12	37.00
69	1186/5 1187/3	MN	332.62	0.30	99.78	99.78	0.60	199.57	2	100	6		1		7				
70	1187/2	MN	215.83	0.30	64.75	64.75	0.60	129.50	2	65	4		1		5	0.46	100.00	0.93	200.00
71	1187/2	MN	215.83	0.30	64.75	64.75	0.60	129.50	2	65	4		1		5	0.33	71.00	0.66	142.00
72	3930	MN	1,189.55	0.30	356.86	475.82	1.00	1,189.55	3	0	34		8		42				
73	3930	PUJ	2,589.32	0.00	0.00	2,589.32	0.00	0.00	0	0	0		0		0				
74	3930	MN	1,851.87	0.30	555.56	740.75	1.00	1,851.87	3	0	53		12		65				
75	1278/51	MN	877.86	0.30	263.36	263.36	1.00	877.86	3	44	25		6		31				
76	1278/52 1278/24 4185	MN	942.93	0.30	282.88	282.88	1.00	942.93	3	47	27		6		33	0.06	56.00	0.06	56.00
77	1184/2	MN	858.43	0.30	257.53	257.53	1.00	858.43	3	43	25		6		31				
78	1184/1	MN	1,099.68	0.30	329.90	329.90	1.00	1,099.68	3	47	31		7		38				
Ukupno			21,401.35		4,974.38	8,510.04		17,186.43			492		113		605		1,836.00		4,000.00

URBANISTIČKA ZONA D - BLOK 17																			
79	3930	T2	2,760.66	0.30	828.20	828.20	1.00	2,760.66	3	83	10	5		3	13				
80	3930	T2	2,778.02	0.30	833.40	833.40	1.00	2,778.02	3	83	10	5		3	13				
81	3930	T2	2,399.03	0.30	719.71	719.71	1.00	2,399.03	3	80	9	5		3	12				
82	3930	T2	2,362.99	0.30	0.00	708.90	1.00	2,362.99	3	79	9	5		3	12				
83	3930	T2	2,728.41	0.30	818.52	818.52	1.00	2,728.41	3	82	10	5		3	13				
84	3930	T2	1,997.05	0.30	599.11	599.11	1.00	1,997.05	3	86	7	4		2	9				
85	3930	T2	1,940.83	0.30	582.25	582.25	1.00	1,940.83	3	83	7	4		2	9				
86	3930	T2	1,277.68	0.30	383.30	383.30	1.00	1,277.68	3	77	5	3		2	7				
87	3930	PUJ	1,148.32	0.00	0.00	1,148.32	0.00	0.00	0	82	14	7		4	18				
Ukupno			19,392.99		4,764.50	6,621.72		18,244.66			81	41		25	106				

URBANISTIČKA ZONA D - BLOK 18																			
88	3930	PUJ	532.25	0.00	0.00	532.25	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3930	T2	1,059.03	0.30	317.71	317.71	1.00	1,059.03	3	79	4	2	1	5					
90	3930	T2	1,768.51	0.30	530.55	530.55	1.00	1,768.51	3	76	7	1	2	9					
91	3930	T2	1,637.58	0.30	491.27	491.27	1.00	1,637.58	3	82	6	3	2	8					
92	3930	PUJ	1,799.89	0.00	0.00	1,799.89	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0					
93	3930	T2	2,624.56	0.30	787.37	787.37	1.00	2,624.56	3	79	10	5	3	13					
94	3930	T2	2,958.52	0.30	887.56	887.56	1.00	2,958.52	3	81	11	3	3	14					
95	3930	T2	1,496.80	0.30	449.04	449.04	1.00	1,496.80	3	75	6	3	2	8					
96	3930	PUJ	1,574.85	0.00	0.00	1,574.85	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0					
97	3930	T2	1,033.82	0.30	310.15	310.15	1.00	1,033.82	3	78	4	2	1	5					
98	3930 1278/18	T2	1,679.09	0.30	503.73	503.73	1.00	1,679.09	3	84	6	5	2	8					
99	3930	T2	2,071.54	0.30	621.46	621.46	1.00	2,071.54	3	78	8	4	2	10					
100	3930	T2	1,502.26	0.30	450.68	450.68	1.00	1,502.26	3	75	6	6	2	8					
101	3930	T2	2,021.30	0.30	606.39	606.39	1.00	2,021.30	3	76	8	4	2	10					
102	3930	T2	1,418.57	0.30	425.57	425.57	1.00	1,418.57	3	85	5	7	2	7					
103	3930	MN	977.25	0.30	293.18	293.18	1.00	977.25	3	73	4	2	1	5					
Ukupno			26,155.83		6,674.65	10,581.64		22,248.84			85	47	25	110					
URBANISTIČKA ZONA D - BLOK 19																			
104	4445 4444	MN	422.18	0.30	126.66	126.66	1.00	422.18	3	42	12	3	15						
105	4446	MN	303.39	0.30	91.02	91.02	0.60	182.03	2	91	5	1	6						
106	4447	MN	327.69	0.30	98.31	98.31	0.60	196.62	2	98	6	1	7						
107	1251/2 1251/1 4450 4449	MN	506.17	0.30	151.85	151.85	1.00	506.17	3	51	14	3	17						
108	1251/5 1251/4	MN	274.23	0.30	82.27	82.27	0.60	164.54	2	82	5	1	6	0.23	62.00	0.45	124.00	P+1	
109	1256/2	MN	367.84	0.30	110.35	110.35	0.60	220.70	2	110	6	1	7						
	3930	PUJ	237.22	0.00	0.00	237.22	0.00	0.00	0	0	0	0	0						
	3930	PUJ	1,066.63	0.00	1,066.63	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0						
112	1260	MN	353.53	0.30	106.06	106.06	0.60	212.12	2	106	6	1	7						
Ukupno			3,858.88		1,833.14	1,003.73		1,904.36			54	11	65	0.23	62.00	0.45	124.00		
Blok14			4,263.44		1,279.03	1,279.03		3,152.92				25	116		609.40		911.40		
Blok15			18,108.52		5,061.69	6,455.50		16,007.85				68	396		1708.47		3980.40		
Blok16			21,401.35		4,974.38	8,510.04		17,186.43				113	605		1836.00		4000.00		
Blok17			19,392.99		4,764.50	6,621.72		18,244.66			81	41	25	106					
Blok18			26,155.83		6,674.65	10,581.64		22,248.84			85	47	25	110					
Blok19			3,858.88		1,833.14	1,003.73		1,904.36				11	65		62.00		124.00		
Ukupno			93,180.99		24,587.40	34,451.65		78,745.07			166	88	217	50	1398		4,215.87		9,015.80

URBANISTIČKA ZONA E- blok 20																				
		PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	max. slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	minimalne zelene/slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
	4425/2	Pješačka saobraćajnica	503.04																	
2	1242/1 4425 1241	T2	1,740.73	0.30	522.22	696.29	1.20	2,088.87	4	39	35	18		11	46					
3	1247/2 1247/1 1248 4431 4429 4430	T2	1,488.89	0.30	446.67	595.56	1.20	1,786.67	4	40	30	15		9	39	0.06	82.50	0.11	163.00	P+1
4	1255 1256	T2	1,779.28	0.30	533.78	711.71	1.20	2,135.13	4	40	36	18		11	47					
5	1253/2 1253/1 1252 1251/3	T2	1,435.69	0.30	430.71	574.28	1.20	1,722.83	4	38	29	15		9	38					
6	4463/2	T2	402.78	0.30	120.83	281.94	0.60	241.67	2	141	4	2		2	6					
	1011 1014	PUJ	611.83	0.00	0.00	611.83	0.00	0.00	0	0	0	0		0	0					
	1014	PUJ	745.10	0.00	0.00	745.10	0.00	0.00	0	0	0	0		0	0					
9	4465	T2	4,165.21	0.30	1,249.56	2,915.65	1.20	4,998.25	4	69	83	42		25	108					
10	4465	T2	3,637.56	0.30	1,091.27	2,546.29	1.20	4,365.07	4	116	44	22		14	58					
11	4465 4464	T2	1,757.55	0.30	527.26	1,230.28	1.20	2,109.06	4	112	21	11		7	28					
12	4465 4464	T2	956.72	0.30	287.02	669.70	1.20	1,148.06	4	112	11	6		4	15					
	4464	PUJ	665.69			665.69					0									
	4464	PUJ	327.06			327.06					0									
15	4464 4465	T2	4,527.38	0.30	1,358.21	3,169.17	1.20	5,432.86	4	117	54	27		17	71					
16	4464 4465	T2	3,272.46	0.30	981.74	2,290.72	1.20	3,926.95	4	115	39	20		12	51					
17	4464 4465	T2	4,105.07	0.30	1,231.52	2,873.55	1.20	4,926.08	4	115	49	25		15	64					
18	4464 4465	T2	3,033.04	0.30	909.91	2,123.13	1.20	3,639.65	4	118	36	18		11	47					
19	4465	T2	2,174.24	0.30	652.27	1,521.97	1.20	2,609.08	4	117	26	13		8	34					
20	4464 4465	T1	7,827.23	0.40	3,130.89	4,696.34	1.60	12523.57	4	75	125	63		38	163					
21	4465	T2	1,671.03	0.30	501.31	1,169.72	1.20	2,005.24	4	117	20	10		6	26					
UKUPNO:			46,827.57		13,975.18	30,415.98		55,659.05			642	325	0	199	841		82.50		163.00	

URBANISTIČKA ZONA F																						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele m2	maksimalno dozvoljeni indeks zarađivosti	maksimalno dozvoljena zarađivost parcele m2	min. slobodne zelene površine u okviru parcele m2	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	PLAN							POSTOJEĆE STANJE							
								maksimalno dozvoljena BOP m2	maksimalno dozvoljena zarađivost (max. ukupna visina zgrada)	zelenoslobodna površina m2 u okviru parcele po kvadratu	broj kreveta (turista)	broj stanjnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj kreveta	ostvareni indeks zarađivosti	ostvarena površina praznina m2	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP m2		ostvarena spratnost	
1	2719/47	MN	492.1	0.3	147.6	147.6	1.0	492.1	3	49	4.0				3							
2	2719/48	MN	526.9	0.3	158.1	158.1	1.0	526.9	3	40	5.0				4							
3	2719/49	MN	456.4	0.3	136.9	136.9	1.0	456.4	3	46	4.0				4							
4	2719/23	MN	560.0	0.3	168.0	168.0	1.0	560.0	3	42	5.0				4							
5	2719/22	MN	479.5	0.3	143.8	143.8	1.0	479.5	3	48	4.0				3							
6	2719/21	MN	473.0	0.3	141.9	141.9	1.0	473.0	3	47	4.0				3							
7	2719/17	MN	805.5	0.3	241.6	241.6	1.0	805.5	3	48	7.0				5							
8	2719/20	MN	455.7	0.3	136.7	136.7	1.0	455.7	3	46	4.0				3							
9	2719/47	MN	453.6	0.3	136.1	136.1	1.0	453.6	3	45	4.0				3							
10	2719/48	MN	449.2	0.3	134.7	134.7	1.0	449.2	3	45	4.0				3							
11	2719/14 2719/16 2719/62 2719/58	MN	932.9	0.3	279.9	279.9	1.0	932.9	3	47	8.0			6		6						
12	2719/44	MN	199.7	0.3	59.9	59.9	0.6	119.8	2	60	2			1		1	0.5	92.0	0.9	184.0	P+1	Prekoračenje
13	2719/45	MN	206.1	0.3	61.8	61.8	0.6	123.7	2	62	2			1		1	0.6	115.0	1.1	230.0	P+1	Prekoračenje
14	2719/53	MN	114.3	0.3	34.3	34.3	0.6	68.6	2	#DIV/0!	1			0		0	0.5	62.0	0.5	62.0	P	Prekoračenje
15	2719/15 2719/59	MN	389.0	0.3	116.7	116.7	0.6	233.4	2	58	3			2		2	0.4	137.0	0.7	274.0	P+1	Prekoračenje
16	1325/13	MN	257.8	0.3	77.3	77.3	0.6	154.7	2	77	2			1		1	0.6	153.0	1.2	306.0	P+1	Prekoračenje
17	1325/15 1325/17	MN	529.5	0.3	158.8	158.8	1.0	529.5	3	40	5			4		4						
18	1325/22 1325/19	MN	408.2	0.3	122.4	122.4	1.0	408.2	3	41	3			3		3						
19	1325/6	MN	91.1	0.3	27.3	27.3	0.6	54.7	2	#DIV/0!	1			0		0	0.7	64.0	0.7	64.0	P	Prekoračenje
20	1325/9	MN	106.7	0.3	32.0	32.0	0.6	64.0	2	#DIV/0!	1			0		0	0.8	86.0	0.8	86.0	P	Prekoračenje
21	1325/9	MN	114.3	0.3	34.3	34.3	0.6	68.6	2	#DIV/0!	1			0		0	0.7	75.0	0.7	75.0	P	Prekoračenje
22	1325/9	MN	220.0	0.3	66.0	66.0	0.6	132.0	2	66	2			1		1	0.3	66.0	0.3	66.0	P	
23	1325/1	MN	148.8	0.3	44.6	44.6	0.6	89.3	2	45	1			1		1	0.3	47.0	0.3	47.0	P	
24	1324/1 1324/4	MN	170.5	0.3	51.2	51.2	0.6	102.3	2	51	1			1		1	0.6	96.0	1.1	192.0	P+1	Prekoračenje
25	1325/1	MN	279.8	0.3	83.9	83.9	0.6	167.9	2	84	2			1		1						
26	1325/1	MN	148.5	0.3	44.5	44.5	0.6	89.1	2	45	1			1		1	0.4	58.0	0.4	58.0	P	Prekoračenje
27	1325/1	MN	159.5	0.3	47.8	47.8	0.6	95.7	2	48	1			1		1	0.5	83.0	1.0	160.0	P	Prekoračenje
28	1325/6	MN	436.9	0.3	131.1	131.1	1.0	436.9	3	44	4			3		3						
29	1325/1	MN	431.3	0.3	129.4	129.4	1.0	431.3	3	43	4			3		3						
30	1325/16	MN	174.3	0.3	52.3	52.3	0.6	104.6	2	52	1			1		1	0.4	67.0	0.4	67.0	P	Prekoračenje
31	1325/21	MN	112.2	0.3	33.7	33.7	0.6	67.3	2	#DIV/0!	1			0		0	0.5	52.0	0.5	52.0	P	Prekoračenje
32	1325/ 21.20	MN	388.4	0.3	116.5	116.5	0.6	233.0	2	58	3			2		2						
33	1325/6	MN	153.5	0.3	46.0	46.0	1.0	153.5	3	46	1			1		1	0.2	37.0	0.2	37.0		
34	1325/16	MN	374.0	0.3	112.2	112.2	0.6	224.4	2	112	3			1		1	0.4	168.0	0.7	268.0	Su+P+1	Prekoračenje
35	1325/ 21.20	MN	273.1	0.3	81.9	81.9	0.6	163.8	2	82	2			1		1	0.2	57.0	0.2	57.0		P
36	1325/6	MN	236.7	0.3	71.0	71.0	0.6	142.0	2	71	2			1		1	0.4	47.00 23.00 28.00	0.6	94.00 23.00 28.00	P+1 P P	Prekoračenje
37	1325/ 21.20	MN	171.9	0.3	51.6	51.6	0.6	103.1	2	52	1			1		1	0.3	55.0	0.3	55.0	P	
38	1325/6	MN	82.0	0.3	24.6	24.6	0.6	49.2	2	#DIV/0!	1			0		0	0.4	36.0	0.4	36.0	P	Prekoračenje
39	1325/6	MN	89.0	0.3	26.7	26.7	0.6	53.4	2	#DIV/0!	1			0		0	0.6	52.6	0.6	52.6	P	Prekoračenje
40	1325/21	MN	98.0	0.3	29.4	29.4	0.6	58.8	2	#DIV/0!	1			0		0	0.3	30.9	0.3	30.9	P	
41	1325/24	MN	163.0	0.3	48.9	48.9	0.6	97.8	2	49	1			1		1						
42	1325/25	MN	74.2	0.3	22.3	22.3	0.6	44.5	2	#DIV/0!	1			0		0	0.8	59.0	0.8	59.0	P	Prekoračenje
43	1325/27	MN	114.0	0.3	34.2	34.2	0.6	68.4	2	#DIV/0!	1			0		0	0.3	32.0	0.3	32.0	P	
44	1325/23	MN	236.0	0.3	70.8	70.8	0.6	141.6	2	71	2			1		1	0.3	66.5	0.6	130.0	P+1	
45	1325/6	MN	450.3	0.3	135.1	135.1	1.0	450.3	3	45	4			3		3	0.5	220.7	1.0	440.0	P+1	
0.1	1342 1325/16 1325/23 2719/55 1325/25	PUJ	11650.0	0.0	0.0	11650.0	0.0	0.0	0	0	333			0		0						
0.2		PUJ	2192.3	0.0	0.0	2192.3	0.0	0.0	0	0	63			0		0						
0.3	2719/55 2719/55	PUJ	142.3	0.0	0.0	142.3	0.0	0.0	0	0	4			0		0						
47	1344	T2	2294.9	0.3	688.5	688.5	1.0	2294.9	3	46	20			15		15	0.1	76.00 74.00	0.1	76.00 74.00		P
48	1297 1298	MN	1247.9	0.3	374.4	374.4	1.0	1247.9	3	47	11			8		8						
0.4	1292	PUJ	545.4	0.0	0.0	545.4	0.0	0.0	0	0	16			0		0						
49	1291	MN	559.4	0.3	167.8	167.8	1.0	559.4	3	42	5			4		4	0.3	140.4	0.5	280.0	P+1	
50	1298/2	MN	184.5	0.3	55.3	55.3	0.6	110.7	2	55	2			1		1	0.2	38.0	0.2	38.0	P	
51	1291	MN	305.2	0.3	91.6	91.6	0.6	183.1	2	92	3			1		1	0.1	42.0	0.1	42.0	P	
52	1320	MN	778.5	0.3	233.5	233.5	1.0	778.5	3	47	7			5		5	0.3	207.0	0.5	414.0	P+1	
53	1321	MN	306.1	0.3	91.8	91.8	0.6	183.7	2	92	3			1		1						
54	1322	MN	765.2	0.3	229.5	229.5	1.0	765.2	3	46	7			5		5						
0.5	0	PUJ	694.6	0.0	0.0	694.6	0.0	0.0	0	0	20			0		0						
55	1324/2	MN	314.2	0.3	94.2	94.2	0.6	188.5	2	94	3			1		1	0.3	81.0	0.5	162.0	P+1	
56	1327/1	MN	224.7	0.3	67.4	67.4	0.6	134.8	2	67	2			1		1	0.4	86.0	0.4	86.0	P	Prekoračenje
57	1341	MN	381.5	0.3	114.4	114.4	0.6	228.9	2	57	3			2		2						
58	1326	MN	381.2	0.3	114.4	114																

0.9	1345 1340	PUJ	745.6	0.0	0.0	745.6	0.0	0.0	0	0	21		0		0								
0.10	994	PUJ	2761.0	0.0	0.0	2761.0	0.0	0.0	0	0	79		0		0								
76	999/6 999/1	MN	634.5	0.3	190.4	190.4	1.0	634.5	3	48	5		4		4	0.1	89.0	0.1	89.0		P		
77	996	MN	606.8	0.3	182.0	182.0	1.0	606.8	3	46	5		4		4	0.1	65.0	0.1	65.0		P		
78	999/4 999/2	MN	356.0	0.3	106.8	106.8	0.6	213.6	2	107	3		1		1	0.2	73.0	0.2	73.0		P		
67	999/3	MN	484.1	0.3	145.2	145.2	1.0	484.1	3	48	4		3		3	0.3	140.0	0.6	280.0		P+1		
79	999/1	MN	824.0	0.3	247.2	247.2	1.0	824.0	3	49	7		5		5								
80	1000	MN	337.7	0.3	101.3	101.3	0.6	202.6	2	101	3		1		1								
81	1002/1 1001	MN	721.6	0.3	216.5	216.5	1.0	721.6	3	43	6		5		5	0.2	148.0	0.4	296.0		P+1		
82	1002/1	MN	109.0	0.3	32.7	32.7	0.6	65.4	2		1		0		0	0.5	56.0	0.5	56.0		P	Prekoracanje	
83	1002/2	MN	89.8	0.3	26.9	26.9	0.6	53.9	2		1		0		0	0.5	49.0	0.5	49.0		P	Prekoracanje	
84	1001/1	MN	180.0	0.3	54.0	54.0	0.6	108.0	2	54	2		1		1	0.3	60.0	0.3	60.0		T		
85	1001/2	MN	145.4	0.3	43.6	43.6	0.6	87.2	2	44	1		1		1	0.4	62.0	0.4	62.0		P	Prekoracanje	
86	1004/2	MN	697.0	0.3	209.1	209.1	1.0	697.0	3	42	6		5		5								
87	1002/4	MN	304.8	0.3	91.4	91.4	0.6	182.9	2	91	3		1		1	0.2	46.0	0.2	46.0		P		
88	1002/9	MN	196.0	0.3	58.8	58.8	0.6	117.6	2	59	2		1		1	0.4	78.0	0.8	156.0		P+1	Prekoracanje	
89	1002/9	MN	224.6	0.3	67.4	67.4	0.6	134.8	2	67	2		1		1	0.4	81.0	0.7	162.0		P+1	Prekoracanje	
100	1009/11	MN	656.5	0.3	197.0	197.0	1.0	656.5	3	49	6		4		4	0.4	267.0	0.8	494.0		P+1	Prekoracanje	
101	1005	MN	330.5	0.3	99.2	99.2	0.6	198.3	2	99	3		1		1								
102	1005	MN	419.2	0.3	125.8	125.8	1.0	419.2	3	42	4		3		3	0.3	142.0	0.7	284.0		P+1		
103	1006	MN	339.5	0.3	101.9	101.9	0.6	203.7	2	102	3		1		1	0.2	78.0	0.5	156.0		P+1		
104	1007 1009/20	MN	411.0	0.3	123.3	123.3	1.0	411.0	3	41	4		3		3	0.3	136.0	0.7	272.0		P+1		
105	1008	MN	348.6	0.3	104.6	104.6	0.6	209.2	2	105	3		1		1	0.3	115.0	0.3	115.0		T		
106	1029	MN	436.4	0.3	130.9	130.9	0.6	261.9	2	65	4		2		2								
107	1009/1 1010/16	MN	304.9	0.3	91.5	91.5	0.6	182.9	2	91	3		1		1	0.7	226.0	1.5	452.0		P+1	Prekoracanje	
108	1009/2	MN	158.5	0.3	47.6	47.6	0.6	95.1	2	48	1		1		1	0.3	45.0	0.6	90.0		P+1		
109	1009/16 1009/2	MN	703.0	0.3	210.9	210.9	1.0	703.0	3	42	6		5		5	0.2	118.0	0.3	236.0		P+1		
110	1009/16 1009/4	MN	207.1	0.3	62.1	62.1	0.6	124.2	2	62	2		1		1	0.6	115.0	1.6	330.0		P+1	Prekoracanje	
111	1008	MN	816.9	0.3	245.1	245.1	1.0	816.9	3	49	7		5		5	0.1	102.0	0.2	204.0		P+1		
0.11	999/1 999/6 1003 1008	PUJ	1587.4	0.0	0.0	1587.4	0.0	0.0	0	0	45		0		0								
0.12	994	PUJ	130.7	0.0	0.0	130.7	0.0	0.0	0	0	4		0		0								
0.13	994	PUJ	334.0	0.0	0.0	334.0	0.0	0.0	0	0	10		0		0								
0.14	994	PUJ	289.3	0.0	0.0	289.3	0.0	0.0	0	0	8		0		0								
0.15	994	PUJ	1528.0	0.0	0.0	1528.0	0.0	0.0	0	0	44		0		0								
Ukupno			64,954.21		11,733.29	37,246.41		33,601.57			1071		221		221		6,063.07		9,481.48				

URBANISTIČKA ZONA G																					
		PLAN															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele m2/	maksimalno dozvoljeni indeks za uzetost		maksimalno dozvoljena zauzetost parcele m2/	max. slobodne zelene površine u okviru parcele m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP m2/	maksimalna dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	zeleni slobodni površine m2/ u okviru parcele po krevetu- korištenju usluga	broj kreveta (turista)	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks za uzetost	ostvarena površina prizemlja m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP m2/	ostvarena spratnost
1	1036/1	T2	946.4	0.3		283.9	283.9	1.0	946.4	3	24	12	6		4	16					
2	1037	T2	1975.7	0.4		790.3	592.7	1.2	2370.8	3	20	30	15		10	40					
3	1038	T2	1693.7	0.4		677.5	508.1	1.2	2032.5	3	20	25	13		8	33					
4	1033	T2	1052.2	0.4		420.9	315.7	1.2	1262.6	3	20	16	8		5	21					
5	1032	T2	1011.8	0.4		404.7	303.5	1.2	1214.2	3	20	15	8		5	20					
6	1034	T2	456.9	0.3				0.7				0	0		0	0					
7	1031	T2	417.3	0.3				0.7				0	0		0	0					
7 + 8		T2	874.1	0.3		262.2	262.2	1.0	874.1	3	24	11	6		4	15					
	1035 1030/1 1030/2	PUJ	178.2	0.0		0.0	178.2	0.0	0.0			0	0		0	0					
9	1029	T2	2426.4	0.4		970.6	727.9	1.2	2911.7	3	20	36	18		12	48					
10	1028	T2	5438.1	0.4		2175.2	1631.4	1.2	6525.7	3	20	82	41		27	109					
11	1025	T2	1167.9	0.4		467.2	350.4	1.2	1401.5	3	19	18	9		6	24					
12	1026	T2	675.9	0.3		202.8	202.8	1.0	675.9	3	25	8	4		3	11					
13	1024	T2	847.7	0.3		254.3	254.3	1.0	847.7	3	23	11	6		4	15					
14	1021/2	T2	1121.8	0.4		448.7	336.5	1.2	1346.1	3	20	17	9		6	23					
15	1024	T2	1430.8	0.4		572.3	429.2	1.2	1717.0	3	20	21	11		7	28					
	1013/2	PUJ	10193.0	0.0		0.0	10193.0	0.0	0.0			0	0		0	0					
	1013/2	PUJ	8770.1	0.4		0.0	8770.1	0.0	0.0			0	0		0	0					
18	1019/1	T2	10193.0	0.4		4077.2	3057.9	1.2	12231.6	3	20	153	77		51	204					
19	1018/1	T2	10024.1	0.4		4009.6	3007.2	1.2	12028.9	3	20	150	75		50	200					
UKUPNO:			60,895.04			16,017.44	31,405.18		48,386.74			605	303		202	807					

EKONOMSKA ANALIZA PREDMETNOG PROSTORA

Svrha i razlozi izrade Ekonomske analize

Ekonomska analiza projekta turističkog razvoja lokacije Čanj II, izrađena je na osnovu raspoložive dokumentacije Naručioca - investitora i obrađivača, Cau- centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o., uzimajući u obzir i sve relevantne činjenice koje su vrijedile u vrijeme izrade ove analize na području izgradnje građevinskih nekretnina turističke namjene.

Analizom obrađivača plana, urađenom na bazi sprovedenih anketa, obilaskom terena i korišćenjem raspoloživih podloga, registrovano je 279 objekata na usitnjenim parcelama. Tako nastali objekti u zahvatu plana se uglavnom koriste za turističko stanovanje.

Kao posljedica toga javila se saobraćajna mreža koja je nastala da zadovolji potrebe pojedinačnih lokacija bez saobraćajnog koncepta na nivou naselja i sa profilima koji ne zadovoljavaju kapacitete naselja. Veliki broj parcela i objekata nema pristupnu saobraćajnicu ili pristupnu pješačku stazu. U naselju je manjim dijelom izvedena vodovodna i primarna kanalizaciona mreža.

Tokom izrade Plana dostavljene su i analizirane brojne inicijative zainteresovanih strana.

Na osnovu urađenih analiza i prirodnih uslova (prvenstveno povoljna klima, plažni resursi, prostorni kapaciteti) Prostor Čanja je prepoznat kao vrlo pogodan za razvoj visokokvalitetnog turizma. Pozicijom u širem sistemu saobraćajnih veza (blizina aerodroma, centara Bar, Podgorica, Budva, morska veza) predstavlja lako dostupnu destinaciju, dok je morfologijom terena dovoljno udaljen od magistralnog puta te može predstavljati sklonjeno i mirno turističko mjesto u dolini prirodnog amfiteatra.

Planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja u izgradnju i opremanje lokacije, na kompleksu zemljišta 912.604,40 m². Vrijednost ulaganja je procijenjena na 546.412.531,32 € (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Koncepcija mogućeg projekta lokacije Čanj II

Predmetna lokacija pripada opštini Bar.

Planom je predloženo da predmetnu lokaciju treba osmisliti kao turistički kompleks koji bi bio podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru su:

Površine za turizam

- (T1) Hotel
- (T2) Turističko naselje
- (MN) Mješovita namjena
- (SR) Sport i rekreacija
- (IOK) Infrastrukturni komunalni objekti
- Zelene površine

Površine za saobraćaj i ostalu infrastrukturu

Procijenjena investiciona vrijednost projekta

Na slijedećoj stranici iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati. Ocjenjujemo moguća odstupanja do +/- 20% , što je za studije ovog ranga prihvatljivo.

opremanje lokacije	Iznos ulaganja u zoni zahvata	%
Saobraćajna infrastruktura	6.721. 000,00	51,92
Hidrotehnička infrastruktura	2.814.350,00	18,27
Elektrotehnička infrastruktura	3.850.840,00	25,00
Elektronske komunikacije	741.893,60	4,82
UKUPNO	15.405.073,60	100,00

Predloženo rješenje lokacije, diktira cijene i troškove izradnje, opremanja i uređenja iste.

Za izradu projektne dokumentacije, angažovanje nadzornih organa, marketing, koristili smo cijene koje su važeće na našem tržištu.

NAMJENA		BGP		Cijena EUR / m²	Iznos u EUR
		m2	%		
1	Turisticko-ugostiteljski sadrzaji	474185,21			475.644.024,00
T1	Turizam Hoteli	135947,33		1200,00	163.136.796,00
T2	Turističko naselje	218517,57		1000,00	218.517.570,00
MN	Mješovita namjena	102866,30		800,00	82.293.040,00
SR	Sport i rekreacija	7921,06		800,00	6.336.848,00
IOK	Komunalna infrastruktura	8932,95		600,00	5.359.770,00
2	Infrastrukturno opremanje				15.405.073,60
	Saobraćajna infrastruktura				7.997.990,00
	Hidrotehnička infrastruktura				2.814.350,00
	Elektroenergetika				3.850.840,00
	Elektronske komunikacije				741.893,60
3	Ostali troškovi				41.768.700,72
	Projektno tehnicka dokument.	474.185,21		25,00	11.854.630,25
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.				
	Nadzor			2%	9.512.880,48
	Naknada za uređ.građev.zemljišta				20.401.189,99
4	Oprema hotela, turističkih vila,	135.947,33		100,00	13.594.733,00
	restorana				
	UKUPNO (1 do 4):				546.412.531,32

Procjena je izrađena pod pretpostavkama izgradnje cjelokupnog kompleksa (nije uključena kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Faznost realizacije projekta

Faze realizacije su uslovljene infrastrukturnim opremanjem zemljišta.

U okviru prve faze planirani su radovi na izgradnji pristupnih saobraćajnica i tehničke infrastrukture. Izgradnja turističkih sadržaja može se odvijati fazno pod uslovom da svaka faza bude funkcionalna, tehnološka i estetska cjelina.

Projektovani finansijski rezultati Hotela

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, Health Club, restorani, caffe bar,) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će turistički sadržaji biti u funkciji tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost. To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%. Kada je riječ o privatnom smještaju, pretpostavka je da će biti u funkciji samo tokom ljetnje sezone.

Kada su u pitanju cijene hotelskih soba, vila, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Tip smjestaja	Br.lez.	% isk.	Smj.jed.	Proj.c.	Prihod I god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
T1 Hoteli	1359	50	244.620	100	24.462.000,00	25.195.860,00	25.951.735,80	26.730.287,87	27.532.196,51
T2 tur. naselja	3642	50	655.560	50	32.778.000,00	33.761.340,00	34.774.180,20	35.817.405,61	36.891.927,77
Mješovit nam.	2939	50	529.020	20	10.580.400,00	10.897.812,00	11.224.746,36	11.561.488,75	11.908.333,41
UKUPNO	7940				67.820.400,00	69.855.012,00	71.950.662,36	74.109.182,23	76.332.457,70

Prihodi po osnovu rada restorana, kafeterija, plažnih barova i restorana, noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija. Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I Godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hoteli T1							
Vansezona	27.180,00	185	5.028.300,00	5.179.149,00	5.334.523,47	5.494.559,17	5.659.395,95
Predsezona	40.770,00	30	1.223.100,00	1.259.793,00	1.297.586,79	1.336.514,39	1.376.609,83
Sezona	54.360,00	120	6.523.200,00	6.718.896,00	6.920.462,88	7.128.076,77	7.341.919,07
Podsezona	40.770,00	30	1.223.100,00	1.259.793,00	1.297.586,79	1.336.514,39	1.376.609,83
T2 Tur.naselje							

Vansezona	54.630,00	185	10.106.550,00	10.409.746,50	10.722.038,90	11.043.700,06	11.375.011,06
Predsezona	91.050,00	30	2.731.500,00	2.813.445,00	2.897.848,35	2.984.783,80	3.074.327,31
Sezona	127.470,00	120	15.296.400,00	15.755.292,00	16.227.950,76	16.714.789,28	17.216.232,96
Podsezona	91.050,00	30	2.731.500,00	2.813.445,00	2.897.848,35	2.984.783,80	3.074.327,31
Mješovita namjena							
Predsezona	44.085,00	30	1.322.550,00	1.362.226,50	1.403.093,30	1.445.186,09	1.488.541,68
Sezona	73.475,00	120	8.817.000,00	9.081.510,00	9.353.955,30	9.634.573,96	9.923.611,18
Podsezona	44.085,00	30	1.322.550,00	1.362.226,50	1.403.093,30	1.445.186,09	1.488.541,68
UKUPNO			56.325.750,00	58.015.522,5	59.755.988,18	61.548.667,82	63.395.127,85
Ukupno: vansezona			15.134.850,00	15.588.895,50	16.056.562,37	16.538.259,24	17.034.407,01
Ukupno: predsezona			5.277.150,00	5.435.464,50	5.598.528,44	5.766.484,29	5.939.478,82
Ukupno: sezona			30.636.600,00	22.474.308,00	31.965.413,64	32.924.376,05	33.912.107,33
Ukupno: podsezona			5.277.150,00	5.435.464,50	5.598.528,44	5.766.484,29	5.939.478,82

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
 - Hrana - odnos 1: 2,50
 - Piće - odnos 1: 3,20

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike.

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 2,3% od ukupnih operativnih prihoda.

Troškovi investicionog održavanja su projektovani na cca 15%.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12%.

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9%.

Ostali troškovi (voda, struja,sitan inventar...) su projektovani na cca 7,2%.

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- Jednokratne prihodi
 1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
 2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište

- Prihodi koji se ostvaruju svake godine
 1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od poreza na dodatu vrijednost od prodaje nepokretnosti

Predloženo rješenje izgradnje turističkih sadržaja predviđa i mogućnost prodaje istih . Cijena luksuznih vila bi se kretala u rasponu od 1.000 – 2.000,00 € . Očekivani prihod od poreza na dodatu vrijednost od prodaje novih objekata po stopi 19%, Opština bi trebala najvećim dijelom koristiti za kapitalne izdatke. U varijanti prodaje 30% kapaciteta turističkih sadržaja i dijela stambenih objekata namijenjenih turizmu a može se očekivati prihod od poreza u iznosu cca 3.000.000,00 €.

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Uredjivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Bar, o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta
- naknade za prethodna ulaganja
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku

Imajući u vidu nizak stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje , komunalne naknade su obračunate kao u tabeli :

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
T2	Turističko naselje	218517,57	67,00	14.640.677,19
MN	Mješovita namjena	102866,30	56,00	5.760.512,80
	UKUPNO	321383,87		20.401.189,99

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 4.435.454,16 €

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 19%) iznosi 4.496.484,62 €.

UKUPNO PDV (Igodina): 8.931.938,78 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini se procjenjuju na cca 6.000.000,00 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Pros.j.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	850	850,00	8.670.000,00	780.300,00
2	Sezonci	1405	700,00	11.802.000,00	1.062.180,00
	UKUPNO:	2255		20.472.000,00	1.842.480,00

Zaključna ocjena

Analizom predloženog rješenja mišljenja smo da je projekat ekonomski prihvatljiv za realizaciju.

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Bar kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje oko 2255 radnika od kojih 850 stalno zaposlenih i 1405 sezonskih. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za turističke sadržaje će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Osim toga, **društveni doprinos** investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse.

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma do 2020 i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom cijele godine.

Direktni prihodi	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	20.401.189,99	50,54
Prihodi (PDV) od prodaje vila, stanova, posl. prostora	3.002.409,51	7,44
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	8.931.938,78	22,13
Prihodi od poreza na lična primanja	1.842.480,00	4,56
Prihodi od poreza na neto dobit	6.190.092,10	15,33
UKUPNI PRIHODI:	40.368.110,38	100,00

6. POPIS LITERATURE

PRAVNI PROPISI:

- 1) Odluka i Programski zadatak
- 2) Zakon o planiranju i uređenju prostora, (Sl. list RCG, br. 28/05.)
- 3) Zakon o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, (Sl. list RCG, br. 51/08.)
- 4) Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94, 51/08)
- 5) Zakon o putevima (Sl. list RCG, br. 42/04.)
- 6) Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, (Sl. list RCG, br. 33/07.)

DOKUMENTACIJA / LITERATURA:

- 7) PP Crne Gore (u digitalnoj formi – PDF format i štampana verzija)
- 8) Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore
- 9) Strategija regionalnog razvoja Crne Gore
- 10) Prirodne karakteristike prostora morskog dobra – bazna studija za PPPN za područje morskog dobra (1999.)
- 11) GUP opštine Bar (08/2007)
- 12) Kategorije namjena površina, elementi urbanističke regulacije i grafički simboli
- 13) Odluka o komunalnom redu (Sl. list RCG, br. 43/06., - opštinski propisi)
- 14) Ostala dokumentacija koja se odnosi na pojedine dijelove projekta, posebno infrastrukture.
- 15) Badovinac, Petar: „Centralne urbane funkcije”, Beograd 1997
- 16) Uzelac, Ante Marinović: ” Prostorno planiranje”, Zagreb 2001