

DUP Brca, Sutomore Prijedlog plana – april, 2011.

Naručilac - Investitor:

OPŠTINA BAR

Obrađivač:

"Del projekt" d.o.o., Budva u saradnji sa **"BarProject"**
d.o.o., Bar

Radni tim:

Senka Delečić, dipl. ing. arhitekture (odgovorni planer)

Jovo Zenović, dipl. ing. arhitekture (odgovorni planer)

Snežana Laban, dipl. ing. pejz. arhitekture (pejzažno uređenje)

Edvard Spahija, dipl. ing. saobraćaja (saobraćajna infrastruktura)

Vojo Rajković, dipl. ing. građevine (hidrotehnička infrastruktura)

Vladimir Durutović, dipl. ing. elektrotehnike (elektroenergetska
infrastruktura)

Željko Karanikić, dipl. ing. elektrotehnike (telekomunikaciona
infrastruktura)

Maja Simonović, dipl. ing. arhitekture (urbanizam)

Maja Mašović, dipl. ing. arhitekture (urbanizam)

Darinka Martinović, dipl. ing. arhitekture (urbanizam)

Velimir Leković, dipl. ing. arhitekture (urbanizam)

Đorđe Brajak, dipl. ing. elektrotehnike (telekomunikaciona infrastruktura)

Slobodan Drašković, dipl. ing. elektrotehnike (telekom. infrastruktura)

"Del projekt", Budva

DIREKTOR

Senka Delečić, dipl.ing.arhitekture

"BarProject", Bar

DIREKTOR

Jovo Zenović, dipl.ing.arhitekture

.....

.....

SADRŽAJ ELABORATA

UVODNI DIO

PРАВНИ OSNOV
PROGRAMSKI ZADATAK
CILJ IZRADE PLANA
OBUHVAT PLANA
METODOLOGIJA
PROSTORNI MODEL
SADRŽAJ DOKUMENTACIJE
ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

1. ULAZNI PODACI

1.1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

1.1.1. OPIS LOKACIJE
1.1.2. PRIRODNE KARAKTERISTIKE
1.1.3. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA

1.2. IZVODI IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE PROSTORNI PLAN CG I GENERALNI URBANISTIČKI PLAN BARA

2. PLANSKO RJEŠENJE

2.1. OCJENA STANJA, POTENCIJALA I OGRANIČENJA
2.2. GENERALNI KONCEPT
2.3. PROSTORNA ORGANIZACIJA

3. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

3.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA
3.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU
3.3. USLOVI ZA PARCELACIJU
3.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA
3.5. UT USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA
3.6. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE
3.7. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

3.8. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

3.9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA

3.10. USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

4. ANALITIČKI PODACI

5. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.1. SAOBRAĆAJ
5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
5.3. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
5.4. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

6. PEJZAŽNO UREĐENJE

7. SMJERNICE ZA REALIZACIJU

GRAFIČKI PRILOZI DUP-a BRCA

01 Izvod iz GUP-a
- namjena površina 1:5000
- planirana infrastruktura 1:5000
- podobnost terena za urbanizaciju 1:5000
02 Geodetska podloga sa granicom zahvata plana 1:1000
03 Postojeća izgrađenost 1:1000
04 Plan namjene površina 1:1000
05 Plan parcelacije i regulacije 1:1000
06 Plan nivelacije saobraćaja 1:1000
07 Plan regulacije saobraćaja 1:1000
08 Plan hidrotehničke infrastrukture 1:1000
09 Plan elektroenergetskih instalacija 1:1000
10 Plan telekomunikacija 1:1000
11 Plan pejzažnog uređenja 1:1000

ANEKS: MODEL URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA



Republika Crna Gora

**POTVRDA O REGISTRACIJI
PROMJENE PODATAKA**

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0264903 / 002**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE
DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL
PROJEKT"- BUDVA**

registrovalo promjenu podataka dana 05.12.2005 u 12:00 sati, u skladu sa odredbama
Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 05.12.2005

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0264903 / 002**

Datum registracije promjene: 05.12.2005
Sjedište uprave društva: DOSITEJEVA S-57 BUDVA
Adresa za prijem službene pošte: DOSITEJEVA S-57 BUDVA
Šifra djelatnosti: 74202 Projektovanje grad. i drugih objekata
Datum donošenja osnivačkog akta: 12.09.2005 Datum promjena akta: 02.12.2005
Datum donošenja Statuta: 12.09.2005 Datum promjena Statuta: 02.12.2005

Lica u društvu:

Svojstvo: Osnivač Ovlaštenje: <i>do visine osnivačkog uloga</i> Ime i prezime: SENKA DELETIĆ Adresa: <u>DOSITEJEVA S-57 BUDVA</u> Matični broj ili br. pasoša: <u>2910950237051</u>
Svojstvo: Izvršni direktor Ime i prezime: SENKA DELETIĆ Adresa: <u>DOSITEJEVA S-57 BUDVA</u> Matični broj ili br. pasoša: <u>2910950237051</u>
Svojstvo: Ovlašćeni zastupnik Ovlaštenje: <i>pojedinačno</i> Ime i prezime: SENKA DELETIĆ Adresa: <u>DOSITEJEVA S-57 BUDVA</u> Matični broj ili br. pasoša: <u>2910950237051</u>

M.P.



PRAVNA POUKA: Ovaj akt je konačan. Protiv istog može se pokrenuti upravni spor pred Upravni sudom RCG, u roku od 30 dana od dana prijema potvrde.

Strana 2



Republika Crna Gora

OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0264903 / 004**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA

produžilo registraciju dana 02.02.2008 u 08:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona

o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 01.02.2009 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim društvima



CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

REGISTRATOR

Dejan Terzić
DEJAN TERZIĆ

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-5168/05-2
Podgorica, 08.12.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, 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 „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-5168/05 od 05.12.2005. godine i priložene dokumentacije podnijete od strane „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova izrade planskih dokumenata, registarski broj 5-0264903/002.
- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

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.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Veljković Petrović
Maja Veljković Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-5168/05-1
Podgorica, 08.12.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Delečić Senke, dipl.ing.arh., iz Budve, 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 Delečić Senka, dipl.ing.arh. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-5168/05 od 05.12.2005. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Delečić Senke, dipl.ing.arh., iz Budve, 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 imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer arhitekture.
- 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.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-5168/05-3
Podgorica, 12.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na osnovu člana 213 stav 2 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

ZAKLJUČAK

U rješenju br. 05-5168/05-1 od 08.12.2005. godine, ispravljaju se sljedeće greške:

- u uvodu rješenja: «planera»
- u dispozitivu rješenja u stavu 1: «planera»
- u obrazloženju rješenja u stavu 1: «planera», a u alineji 3 istog stava: «izradi»,

tako što treba da glasi:

- u uvodu rješenja: «odgovornog planera»
- u dispozitivu rješenja u stavu 1 «odgovornog planera»
- u obrazloženju rješenja u stavu 1: «odgovornog planera», a u alineji 3 istog stava: «rukovođenju izradom»

Ova ispravka ima pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo ima navedeno rješenje.

Obrazloženje

Ovo ministarstvo je donijelo rješenje br. 05-5168/05-1 od 08.12.2005. godine, kojim je utvrđeno da Delečić Senka, dipl.ing.arh. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za planera, za izradu planskih dokumenata. U rješenju je napravljena greška, pa je istu, u smislu člana 213 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku trebalo ispraviti, sa pravnim dejstvom od dana od koga proizvodi pravno dejstvo rješenje koje se ispravlja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović





Republika Crna Gora

**POTVRDA O REGISTRACIJI
DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

Registarski broj **5 - 0481411 / 001**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO ZA PROSTORNO PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I
GRAĐEVINARSTVO "BARPROJECT" D.O.O. BAR**

registrovan-a dana 07.07.2008 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim
društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dan: 08.07.2008

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0481411 / 001**

Datum registracije: 07.07.2008 Datum isteka registracije: 07.07.2009
Sjedište uprave društva: UL.VLADIMIRA ROLOVIĆA 15 BAR
Adresa za prijem službene pošte: UL.VLADIMIRA ROLOVIĆA 15 BAR
Šifra djelatnosti: 74201 Prostorno planiranje
Datum donošenja osnivačkog akta: 07.07.2008
Datum donošenja Statuta: 07.07.2008

Lica u društvu:

Svojstvo: **Osnivač**

Ovlašćenje: *do visine osnivačkog uloga*

Ime i prezime: **MIOMIR RAĐEVIĆ**

Adresa: ILIJE MILAČIĆA BR.54 PODGORICA

Matični broj ili br. pasoša: 0304952210032

Svojstvo: **Osnivač**

Ovlašćenje: *do visine osnivačkog uloga*

Ime i prezime: **JOVO ZENOVIĆ**

Adresa: UL. NIKA ANDUSA BB PETROVAC

Matični broj ili br. pasoša: 2506954232016

Svojstvo: **Izvršni direktor**

Ime i prezime: **JOVO ZENOVIĆ**

Adresa: UL. NIKA ANDUSA BB PETROVAC

Matični broj ili br. pasoša: 2506954232016

Svojstvo: **Ovlašćeni zastupnik**

Ovlašćenje: *pojedinačno*

Ime i prezime: **JOVO ZENOVIĆ**

Adresa: UL. NIKA ANDUSA BB PETROVAC

Matični broj ili br. pasoša: 2506954232016



Crna Gora
Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 01- 10105/1
Podgorica, 17.01.2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj rješavajući po zahtjevu Zenović Jova, iz Budve, na osnovu člana 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku, donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da **ZENOVIĆ JOVO**, diplomirani inženjer arhitekture, ispunjava uslove za izdavanje licence za planera, za obavljanje poslova izrade planskih dokumenata.

Obrazloženje

Zahtjevom br. 01- 10105/1 od 28.11.2007.godine, Zenović Jovo tražio je od ovog ministarstva da "na osnovu čl. 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora izda licencu planera za izradu planskih dokumenata". Uz zahtjev, imenovani je priložio fotokopiju lične karte, fotokopiju diplome o stručnoj spremi (diplomirani inženjer arhitekture), fotokopiju radne knjižice, dokaz o radnom iskustvu, dokaz u učešću na izradi najmanje 2 planska dokumenta, te dokaz o plaćenju administrativnoj taksi.

Ministarstvo za ekonomski razvoj razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, pa je našlo da je isti osnovan.



2.

Naime, odredbama člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", broj 28/05) propisano je da planer može biti lice sa visokom stručnom spremom i najmanje 5 godina radnog iskustva, koje ima stručne rezultate na izradi planskih dokumenata. Stručnim rezultatima, prema istoj odredbi, smatraju se rezultati ostvareni na izradi najmanje 2 planska dokumenta.

Prema članu 6 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja licenci za izradu planskih dokumenata ("Službeni list RCG, br. 21/06), uz zahtjev za dobijanje licence za planera prilaže se fotokopija lične karte; ovjerena fotokopija diplome o stručnoj spremi; fotokopija radne knjižice, kao i dokaz o najmanje 5 godina radnog iskustva; dokaz o učešću na izradi najmanje 2 planska dokumenta izdat od strane pravnog lica koje je izradilo taj dokument odnosno od strane nadležnog organa državne uprave ili nadležnog organa lokalne uprave koja čuva taj planski dokument, kao i dokaz o plaćenju administrativnoj taksi.

Budući da se iz zahtjeva Zenović Jova, nesporno utvrđuje da imenovani ispunjava uslove propisane Zakonom i Pravilnikom - to je Ministarstvo odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, a protiv njega 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: 05-1355/06
Podgorica, 15.05.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Edvarda Spahije, dipl.ing.grad. iz Budve, 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

Utvrdjuje se da Edvard Spahija dipl.ing.grad. iz Budve, 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: 05-1355/06 od 10.04.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Edvarda Spahije dipl.ing.grad. 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, odsjek za puteve i željeznice,
- 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:
- Edvard Spahija
- inspektor za urbanizam
- a/a



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 05-4590/06
Podgorica, 22.12.2006. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Voja Rajkovića, dipl.ing.grad. iz Bara, 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

Utvrdjuje se da Vojo Rajković dipl.ing.grad. iz Bara, 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 od 29.11.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Voja Rajkovića, dipl.ing.grad. iz Bara, 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:

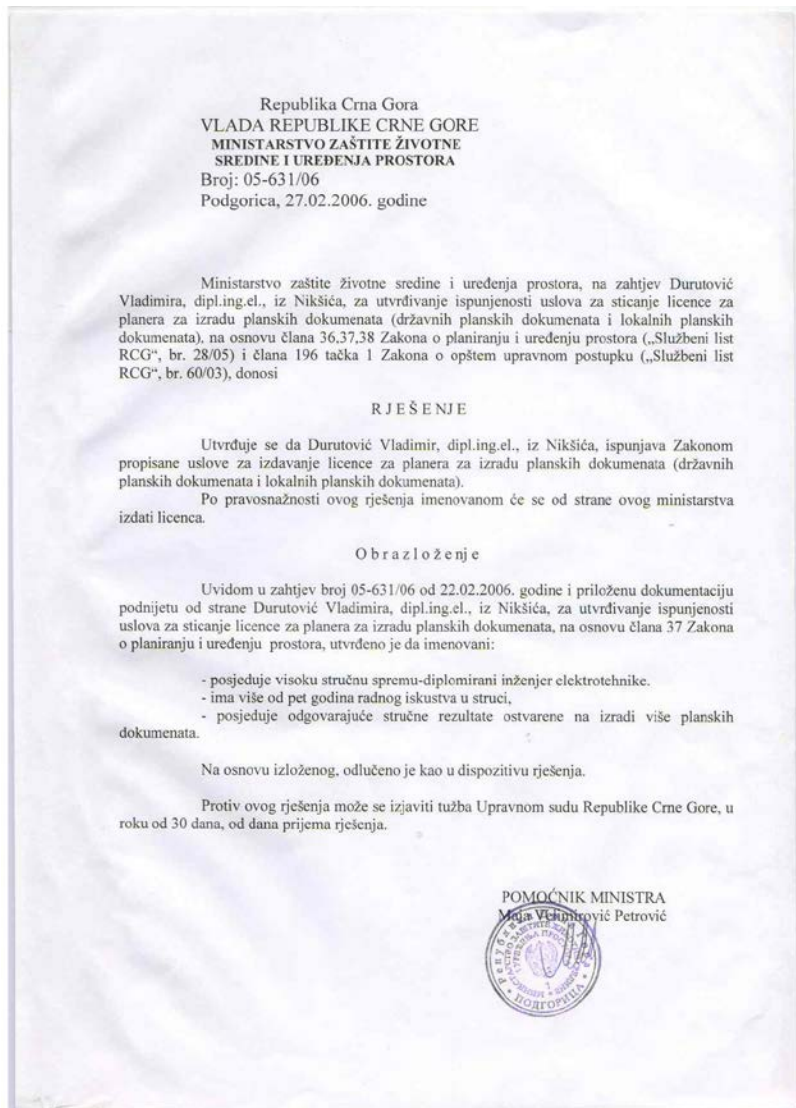
- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer građevinarstva
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

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:
- Voju Rajkoviću
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 01-1554/07
Podgorica, 01.03.2007. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Snežane Laban, dipl.ing. pejz.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence 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

Utvrdjuje se da Snežana Laban, dipl.ing.pejz.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-1554/07 od 28.02.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Snežane Laban, dipl.ing. pejz.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer šumarstva za pejzažnu arhitekturu,
- ima 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:
- Snežani Laban,
- Inspektor za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 05-4571/06
Podgorica, 22.12.2006. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Željka Karanikića, dipl.ing.el. iz Bara, 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 Karanikić, dipl.ing.el. iz Bara, 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 od 28.11.2006. godine, i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Željka Karanikića, dipl.ing.el. iz Bara, 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.

Dostaviti:
- Željku Karanikiću
- inspektorima za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović


REPUBLIKA CRNA GORA
AGENCIJA ZA TELEKOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

Na osnovu čl. 12 i 16 Zakona o telekomunikacijama
(„Službeni list Republike Crne Gore“ broj 59/00) i
člana 3 Pravilnika o uslovima za izgradnju telekomunikacionih mreža
(„Službeni list Republike Crne Gore“ broj 01/06)

izdaje se

OVLAŠĆENJE


za izradu tehničke dokumentacije iz oblasti telekomunikacionih mreža

Željku Karanikiću
(JMBG: 0310964220017)

za izradu projekata iz oblasti:
– pristupnih telekomunikacionih mreža

Registarski broj evidencije:
0606-007

Podgorica,
16. jul 2007. godine


DIREKTOR
Zoran Setulic

UVODNI DIO

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu DUP-a Brca (u daljem tekstu: DUP) koji se nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog plana opštine Bar (u daljem tekstu GUP) sadržan je u članu 31 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05).

DUP Brca (u daljem tekstu: DUP) urađen je na osnovu:

- Odluke o izradi DUP-a Brca, donijete od strane Opštine Bar, broj: 031-915 od 26. marta 2008. godine;
- Programskog zadatka za izradu DUP-a Brca koji je sastavni dio Odluke o izradi DUP-a;
- Ugovora o izradi DUP-a, br. 031-2039 od 21.07.2008 g., zaključenog između Opštine Bar, kao naručioca, i DEL PROJEKT-a d.o.o. iz Budve, kao obrađivača;
- Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG" br.28/05).

ODLUKA O IZRADI DUP-A BRCA 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 planiranjavi uređenja prostora opštine Bar ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 08/07), donosim

ODLUKU o izradi detaljnog urbanističkog plana "BRCA"

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 "Brca" (u daljem tekstu: lokalni planski dokument).

Lokalni planski dokument ima karakter javnog dokumenta.

Član 3

Lokalni planski dokument zahvata dio područja naselja Sutomore (potes Brca) i Šušanj (potes Grgurica) od granice PP PPN za morsko dobro Crne Gore do planiranog magistralnog puta.

Granica lokalnog planskog dokumenta je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 71 ha

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 nacrt 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

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, kulturnoistorijskog, stvorenog i prirodnog naslijeđa, tla, vazduha, šuma, voda, zdravlja, kao i zaštite energetske, rudarske i industrijske 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 turistički kompleks, turističko stanovanje, stanovanje srednjih i malih gustina, 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 ovlašćenim subjektima;
- poslovi organizacije i pregleda elaborata plana; i
- drugi poslovi u vezi izrade i donošenja lokalnog planskog dokumenta.

Obezbjeđenje 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 stavlja se van snage:

- Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Turistički kompleks Korali u Sutomoru" ("Službeni list RCG – opštinski propisi", broj 04/01);
- Odluka o usvajanju urbanističkog projekta "Turistički kompleks Korali u Sutomoru" ("Službeni list RCG – opštinski propisi", broj 39/81).

Broj: 031-915
Bar, 26. mart 2008. godine
(objavljeno u "Sl. list Crne Gore - opštinski propisi",
br. 13/08 od 09.05.2008)

Presjednik Opštine Bar
Žarko Pavićević, s.r

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 Izvješčaju 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; urbanističkotehničke 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 proctor 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 djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom;
- regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za drugenamjene;
- građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički inumerički, 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);
- orjentacionu 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;
- orjentaciju 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.

Generalni urbanistički plan

Osnovna opredjeljenja

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

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

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, hoteli, 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.

Porodično stanovanje - male gustine

U okviru porodičnog stanovanja malih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela, odnosno lokacija je 300 - 600 m² površine, a širina uličnog fronta 10 – 20 m. Pretežna spratnost objekata je 4 (četiri) nadzemne etaže. Indeks zauzetosti zemljišta iznosi 30 - 50%, a za objekte u nizu i do 75%. Indeks izgrađenosti 0,5 - 1,5. Neprekinuti nizovi se planiraju prema posebnim uslovima (prilagođena širina i veličina parcele projektu zgrada). Ukoliko je parcela, odnosno lokacija veća od maksimalno predviđene za određeni način izgradnje, pokazatelji se iskazuju u odnosu na najveću datu u rasponu.

Višeporodično stanovanje - srednje gustine

U okviru višeporodičnog stanovanja srednjih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i u neprekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela, odnosno lokacija je najmanje 400 m² površine, a širina uličnog fronta oko 20 m. Pretežna spratnost objekata je 7 (sedam) nadzemnih etaža. Indeks zauzetosti zemljišta iznosi 40 - 75%. Indeks izgrađenosti 1 - 2,5.

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.

Mješovita namjena

Mješovita namjena zelenila i stanovanja malih gustina, podrazumijeva uravnotežen odnos ukupne bruto građevinske 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 trgove 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.

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

Lokalni planski dokument je prva detaljna urbanistička razrada većeg dijela područja u zahvatu. Područje je u manjoj 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.

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-poslovnju izgradnju.

CILJ IZRADE

Izradom planskog dokumenta pravilno se valorizuje prostor, njegovi stvarni potencijali i prirodni resursi, čime se dobijaju realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.

Planom se rješavaju osnovni ciljevi razvoja ovog prostora; razvoj visokog turizma i kvalitetno infrastrukturno opremanje, a prema sljedećim opredeljenjima:

Za hotelski kompleks "Korali – Južno more", pored kvalitativnog poboljšanja smještajnih i uslužnih kapaciteta (3 - 4 *), planirati pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije. Gradnju maksimalno povući od mora, uz adekvatno pejzažno uređenje i uz minimum intervencija na postojećem kvalitetnom zelenilu. Predvidjeti mogućnost fazne realizacije hotelskog kompleksa shodno dinamici koju je investitor dužan uskladiti sa nadležnim državnim i opštinskim organima.

Sagledati odnos ove lokacije turističke namjene prema neposrednom okruženju u smislu potrebe za obezbjeđenjem kupališta ili sličnih sadržaja. Planski urediti obalu (u skladu sa Studijom lokacije za pojas Morskog dobra čija je izrada u toku), definisati vezu naselja sa obalom tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva javni karakter dobra u opštoj upotrebi.

Planirati nova turističkih naselja na višim kotama na osunčanim padinama obraslim vrijednim zelenilom do krajnje sjevernih djelova obuhvaćenim planom, sa specifičnim ekskluzivnim hotelskim sadržajima i luksuznim vilama i apartmanima uz uslužno trgovinske prostore, prostore namijenjene zabavi i uz širok spektar ugostiteljske ponude.

Za postojeću naseljsku strukturu u mjeri koliko je to moguće, predvidjeti površine za stambene, turističke, uslužne, poslovne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila. Nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog pogušćavanja uz obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina i to kao kvalitativna dopuna ponude privatnog turističkog smještaja. Rekonstrukciju postojećeg građevinskog fonda vršiti kroz ukрупnjavanje urbanističkih parcela gdje je to optimalno moguće, a što će

u postupku sprovođenja planskog dokumenta podrazumijevati primjenu propisa i planom predviđenih normativa o regulaciji, spratnosti, zauzeću parcela i njihove ukupne izgrađenosti. Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju.

Planom ponuditi rješenja kojim se ide u susret novim potrebama korišćenja prostora.

OBUH VAT I GRANICE PLANA

DUP se radi za prostor koji obuhvata dio područja naselja Sutomore (potes Brca) i Šušanj (potes Grgurica) od granice PP PPN za morsko dobro Crne Gore do planiranog magistralnog puta, a čine je hotelski kompleks "Korali – Južno more" i naseljska struktura iznad postojećeg Jadranskog puta..

Površina ovako definisanog zahvata iznosi cca 71,30 ha.

METODOLOGIJA

Cilj izrade detaljnog urbanističkog plana je da se metodologijom ostvarljive vizije formira plansko rešenje koje će istovremeno biti ostvarljivo i vizionarsko, a to znači da svojim postavkama proizađe iz stvarnih resursa i potencijala koje prostor (u širem kontekstu sagledavanja) posjeduje, a da usmjerenošću ka budućnosti i otvorenošću svojih planskih parametara, omogući ostvarenje visokokvalitetnog kontinualnog razvoja, kako u prostoru, tako i kroz vrijeme. Ovo u konkretnom slučaju znači da planski parametri razvoja, stepen svoje otvorenosti treba da stave u funkciju planske vizije, a da proizađu iz stvarnih prostorno-fizičkih uslova.

Model ostvarljive vizije zasniva se na principima planiranja održivog razvoja, formiranju tržišta, ponudi planskog razvoja, participativnom (demokratskom) učešću svih zainteresovanih aktera (državnih, lokalnih, investitora, građana i drugih) i mogućnostima kompjuterskog modelovanja urbanog razvoja.

U postupku izrade DUP-a treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz GUP-a opštine Bar i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta),
- Analiza i ocjena postojeće dokumentacije (relevantni planovi – GUP, UP, strategije i projekti),
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- Analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proistice iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, pored analize i primjene smjernica postojeće planske dokumentacije, potrebno je sagledati ulazne podatke iz Prostornog plana Crne Gore.

PROSTORNI MODEL

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

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE
- B. NIVELACIJA, REGULACIJA i PARCELACIJA
- C. URBANISTICKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU
- D. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- E. PEJZAŽNO UREĐENJE
- F. FAZE REALIZACIJE

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi DUP-a treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- Za naseljsku strukturu, pored rekonstrukcije i remodelacije postojeće izgradnje, u mjeri koliko je to moguće, predvidjeti površine za nove stambene, turističke i uslužne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila. Nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog pogušćavanja uz obezbijedivanje slobodnih i zelenih površina. Definirati vezu naselja sa obalom.

- Na nivou generalnog koncepta sagledati odnos lokacije turističke namjene prema neposrednom okruženju. Za postojeći hotelski kompleks pored uvećanja i kvalitativnog poboljšanja smještajnih kapaciteta, planirati pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije, a uz adekvatno pejzažno uređenje, gradnju maksimalno povući od mora. Nova turistička naselja u zaleđu planirati kao sadržaje više kategorije sa specijalističkim hotelima i luksuznim apartmanskim i rezidencijalnim sadržajima.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Generalnog urbanističkog plana opštine Bar.

Uz određivanje trase nove saobraćajnice paralelne Jadranskom putu, kojom treba povezivati izgrađene stambene, stambeno-turističke i mješovite zone niske i srednje gustine, kao i opslužiti novoangažovane prostore za kvalitetnu turističku izgradnju, planerima se kao osnovni zadatak nameće rješenje priključka na Jadranski put, kako iz pravca postojećih i novoplaniranih građevinskih zona, tako i sa strane hotelsko-apartmanskog kompleksa, na mjestu kako je to predviđeno GUP-om.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i izvršiti najadekvatnije povezivanje sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

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

U zaštitnom pružnom pojasu ne mogu se graditi zgrade, postavljati postrojenja i uređaji i graditi i drugi objekti na udaljenosti manjoj od 25 metara, računajući od ose krajnjih kolosjeka, osim objekata u funkciji željezničkog saobraćaja (Član 36 Zakona o željeznici - „Sl. List RCG“ br.21/04).

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

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

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

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

C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

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

DUP-om treba predvidjeti:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom

(kategorijom) zelenih površina;

- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade DUP-a neophodno je bilo obezbjediti kvalitetne geodetske i katastarske podloge i njihovo prevođenje u digitalni oblik.

U saradnji sa Upravom za nekretnine Crne Gore, skeniranjem postojećih analognih geodetskih podloga, obradom pojedinačnih "manuala" i novim orto-foto snimkom, naknadno su dobijeni podaci za u međuvremenu izvršene izmjene katastarske parcelacije, kao i za oko 200 novih objekata ili djelova objekata.

Grafički prilog sa parcelacijom urađen je na tako dobijenoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti sadrži tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijeđeni su potrebni elementi koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Korišćene su povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Regulaciona linija odvaja površinu urbanističkih parcela od javnih površina – saobraćaja, prirodnih i uređenih zelenih površina i obala potoka.

Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela, izuzev kod onih namijenjenih izgradnji hotela i turističkih naselja, postavlja se na rastojanju od 5,5 m.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove ulice vezuju se za konkretne, nivelaciono već definisane prostore.

Grafički prikaz urbanističkih parcela prikazan je na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

DUP, shodno zakonskim odredbama, sadrži:

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

F. FAZE REALIZACIJE

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

Predložene faze realizacije DUP-a bazirane su prvenstveno na ekonomskim pokazateljima.

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade DUP-a treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br 28/05).

Obrađivač DUP-a će nadležnom organu, koji je nosilac pripremljenih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, grafički i tekstualni dio Nacrta DUP-a i Predloga DUP-a u analognom i digitalnom obliku.

Grafički dio

01 Izvod iz GUP-a

- namjena površina 1:5000
- planirana infrastruktura 1:5000
- podobnost terena za urbanizaciju 1:5000

02 Geodetska podloga sa granicom zahvata plana 1:1000

03 Postojeća izgrađenost 1:1000

04 Plan namjene površina 1:1000

05 Plan parcelacije i regulacije 1:1000

06 Plan nivelacije saobraćaja 1:1000

07 Plan regulacije saobraćaja 1:1000

08 Plan hidrotehničke infrastrukture 1:1000

09 Plan elektroenergetskih instalacija 1:1000

10 Plan telekomunikacija 1:1000

11 Plan pejzažnog uređenja 1:1000

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

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt DUP-a Sekretarijatu za uređenje prostora, komunalno - stambene poslove i zaštitu životne sredine, koji je nosilac pripremljenih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrta DUP-a.

Obrađivač je dužan da u predlog DUP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja sadržane

u stručnoj ocjeni Komisije za recenziju DUP-a.

Predlog DUP-a obrađivač će dostaviti Sekretarijatu za uređenje prostora, komunalno - stambene poslove i zaštitu životne sredine, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Kroz planski postupak provjerena je mogućnost realizacije namjera investitora i korisnika prostora.

Iskazani zahtjevi u zahvatu ovog sektora su:

- izgradnja hotela kategorije 4* na lokaciji bivšeg hotela "Južno more";
- rekonstrukcija i nadogradnja hotela "Korali" kategorije 3*-4*
- rješavanje trajne namjene i uređenje prostora kupališta, obalne zone i funkcionalnog zaleđa sa neophodnim sadržajima, a uz očuvanje javnog karaktera morskog dobra kao prostora u opštoj upotrebi;
- izgradnja novog hotelskog kompleksa kategorije 3*-4*;
- temeljna rekonstrukcija vikend naselja "Šaren Sad", s ciljem pretvaranja ovog prostora u turističko naselje kategorije 3*-4* uz maksimalno očuvanje postojećih maslinjaka;
- izgradnja stambeno objekata i objekata mješovite namjene srednje gustine u zonama na višim kotama;
- izgradnja turističkih naselja više kategorije na obodnim padinama duž novoplanirane saobraćajnice koja je paralelna Jadranskom putu, kako je to predviđeno GUP-om, a kojom se povezuju izgrađeni i novoangažovani prostori.

U početnoj fazi evidentirani su pojedinačni zahtjevi i namjere korisnika prostora za rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih, kao i izgradnjom novih objekata u zonama stambene i mješovite izgradnje niske gustine stanovanja, a kroz planski postupak sagledana je mogućnost i način njihove realizacije.

1. ULAZNI PODACI

1.1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

1.1.1. OPIS LOKACIJE

Na području zahvata planskog dokumenta mogu se izdvojiti tri osnovne karakteristične cjeline i to pojas između obale i Jadranskog puta sa postojećim hotelskim kompleksom "Korali – Južno more", zatim prostor iznad željezničke pruge i Jadranskog puta sa postojećom stambenom izgradnjom, kao i šumom i makijom obrasle padine, uključujući tu i staro selo Ratac.

Ove tri cjeline različite po karakteru jasno se razlikuju i po svojim sadržajima, prostornoj organizaciji i načinu izgradnje.

Postojeća stambena izgradnja je, uglavnom, bespravna, nerijetko i prilično haotična kako u estetskom, fizičkom i oblikovnom, tako i u funkcionalnom i tehničko-higijenskom smislu, pa su ovim planom predviđeni ulovi za njenu remodelaciju i rekonstrukciju.

Postojeća saobraćajna mreža u okviru naselja građena je takođe neplanski i stihijski sa neadekvatnim priključcima na Jadranski put, sa malim radijusima i promjenljivom širinom kolovoza i sa veoma skromnim elementima nivelacije (preveliki nagibi) prouzrokovanih konfiguracijom terena i neodgovarajućim, nestručno odabranim položajem trasa. Izgrađeni objekti između ovih ulica onemogućavaju značajnija poboljšanja.

Ipak, pogodnost kod ove zone ogleda se u značajnoj mjeri očuvanom fondu zelenila, čije će zadržavanje i kvantitativno i kvalitativno obogaćivanje predstavljati imperativ kod buduće rekonstrukcije i dogradnje.

Gornja zona sa zaravnima na višim kotama i šumovitim padinama okolnih brda, do sada sačuvana od izgradnje, sa izvanrednim vizurama, predstavlja jedno od najinteresantnijih područja uz obalu barske opštine koje se može značajno valorizovati kroz izgradnju specifičnih hotelskih i

ekskluzivnih apartmanskih i rezidencijalnih sadržaja u okviru turističkih naselja.

1.1.2. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

1.1.2.1. Geološke i geoseizmičke karakteristike

Litostratigrafski sastav i tektonika terena

Tereni primorja Crne Gore pripadaju jugoistočnim Dinaridima složene tektonske građe koje čine tri geotektonske jedinice, koje su najčešće poznate pod nazivima: Paraautohton, Budva-Cukali zona i Visoki krš.

Geotektonska jedinica Paraautohton u literaturi je još poznata kao: Jadranska, Jadransko-jonska, Južnojadranska, Dalmatinska zona i dr. Obuhvata najisturenije djelove Primorja Crne Gore: Kobilu, Lušticu i Grbalj sa neposrednim zaleđem i područje Ulcinja između rijeke Bojane i Bara. Ova jedinica na površini ima relativno jednostavnu strukturnu građu koju čine karbonatni sedimenti gornje i donje krede sa anhidritima.

Geofizičkim ispitivanjima je dokazano, da je Paraautohton prema jugozapadu (u podmorju Crne Gore) navučen na Jonsku geotektonsku zonu.

Budva-Cukali zona je tektonska jedinica navučena na Paraautohton, a obuhvata uski pojas Crnogorskog primorja koji se od Sutorine na sjeverozapadu pruža padinama Orjena, Lovčena, Sozine i Rumije – gdje se na granici sa Albanijom skoro gubi, a potom se opet istočno od Skadra pojavljuje na širokom prostoru Cukali područja. Ovoj zoni pripada i područje u zahvatu DUP-a Brca.

Po litofacijalnim i strukturnim obilježjima ova se strukturna zona znatno razlikuje od susjednih- Paraautohtona na jugozapadu i Visokog krša na sjeveroistoku.

Budva-Cukali zona predstavlja rov strukturu između dvije platforme, koja je prema nekim proračunima imala širinu od 40 do 100 km, da bi krajem paleogena (prije svega u Oligocenu) ova geološka jedinica bila stisnuta u

sistem izoklinih nabora, ukupne debljine od 3 do 7 km, sa čestim njihovim smicanjem i kraljuštanjem. Intenzitet poremećenosti se povećava od sjeverozapada prema jugoistoku.

Od većih kraljušti u Budva-Cukali zoni je kraljušt Lisinja, a između Sutomora i Buljarice razvijena je kraljušt Veligrada.

Tektonska jedinica Visoki krš obuhvata središnje i južne djelove Crne Gore, od Rumije, Lovćena i Orjena na jugozapadu, do Volujaka, Plužina, Durmitora, Semolja, Kolašina, Trešnjevika i Komova na sjeverozapadu.

Iz pravca sjeveroistoka je navučena preko Budva-Cukali zone, a u području Rumije – i preko Parautohtona. Trasa navlake (odnosno kraljušti) prati se od Konavlja na sjeverozapadu, pa preko Lepetića, Morinja, Kotora, Trojice, Čavora, Uništa, Brajića, Novoselja, južnih padina Rasovatca, preko Crmnice, JZ padina Sozine, preko Tuđemila, Mikulića, Međurječja, Liponjaka, Rastiša i Čapre Mahale na jugoistoku do granice Albanije. Intenzitet navlačenja, prema mišljenjima većine istraživača, mnogo je veći u jugoistočnom nego u sjeverozapadnom dijelu ove jedinice.

Seizmika

Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed uslovno nazvan "primorski", koji od Ulcinja nastavlja priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida kao posledica permanentne aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima.

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intenzitet kreće oko 9o MCS skale.

Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je osobito 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 manifestirale 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 projektiranja i izgradnje objekata.

1.1.2.2. Geomorfološka osnova i građa

Opšti izgled reljefa

Litološka građa, geotektonska struktura i eroziono djelovanje egzogenih agenasa usloveli su, na prostoru Crne Gore, formiranje više reljefnih cjelina. Među njima se jasno izdvaja područje Crnogorskog primorja, koje se prostire podnožjem visokih planinskih masiva od Sutorine, zapadno od Herceg Novog, do rijeke Bojane. Zbog blizine planinskog vijenca, čije se strane strmo spuštaju prema obali, širina Primorja varira, a na predmetnom području ne prelazi 2 km.

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složennošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamican, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru.

Raznovrsnost i složenost geologije i građe terena usloвило 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, Sutomore), a u tvrdim krečnjačkim stijenama klifovi, potkapine i pećine. Duž obale se proteže pribrežna terasa, koja se širi na dijelovima sastavljenim od mekših stijena.

Dio obale od uvale Perčin do Žukotrlice sastavljen je od brojnih rtova, manjih zaljeva, te većeg broja uvala i luka. Rtovi duž obale, brdovita

uzvišenja, brežuljci i niske kosine, izgrađeni su od karbonatnih sedimenata.

Utvrđeni genetski tipovi reljefa, koji karakterišu geomorfološku građu šireg područja morskog dobra su: fluviodenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski reljef.

Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, prevladaju u odnosu na akumulacione.

Abrazioni oblici, karakteristični za kamenite obale na otvorenom moru, izgrađene od klasičnih stijena tercijarnog fliša i karbonatnih sedimenata trijasko, jurske i kredne starosti, na izvesnim odsjecima stvaraju klifove. Na stvaranje abrazionih oblika uticali su pored morske erozije, kretanje masa i rasjedna neotektonika, što pokazuje da je pretežni dio obalnog reljefa polimorfne geneze.

Akumulacioni oblici predstavljeni su pjeskovito-šljunkovitim plažama, i nastali uz niske obale od nekonsolidovanog materijala, koje izgrađuju aluvijumi, proluvijalni konusi i zastori.

1.1.2.3. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike za područje Sutomora date su na osnovu podataka dobijenih i obrađenih za meteorološku stanicu Bar.

Maksimalna temperatura 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 tijekom avgusta.

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

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju vrlo pravilan hod sa maksimumom tokom jula i avgusta i minimumom tokom januara i februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 17°C, dok srednja temperatura nikada nije ispod 5°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu, a završavaju tek u novembru. Srednja mjesečna temperatura kreće se u granicama 15-16°C, a prema stanici u Baru iznosi 15,6°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnom 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 (- 5,3°C).

Broj ljetnih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, prosječno bude oko 107 godišnje, pri čemu je najveći broj tih dana u julu i avgustu (oko 29-30 dana mjesečno). Ukupan broj ljetnih dana za stanicu je Bar oko 97,4.

Tropskih dana, s dnevnom temperaturom od 30°C i više, ima najviše u junu, julu i avgustu (prema stanici Bar 13,0).

Mraznih dana, s najnižom temperaturom ispod 0°C, ima tokom decembra, januara i februara, a rijetko i marta. Broj mraznih dana za stanicu Bar iznosi 8,0.

Temperatura tla tokom godine pokazuje veoma pravilan hod, pa preko zime s dubinom blago raste, dok je u ljetnjim mjesecima obrnuto.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosjecno 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. Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more. **Srednja godišnja količina padavina** za Bar iznosi

1230,8 l/m². **Ekstremne 24 h padavine** za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) za Primorje iznose 234 l/m², a za Bar 213,27 l/m². **Vjetar** (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Bar najučestaliji sjeveroistok (20%), istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

Za čitavo Primorje **maksimalne brzine** imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5 m/s. Za stanicu 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 godišnje prosječnu brzinu od 30 m/s (108 km/h) u stanicu u Baru. S obzirom na to, udari vjetra brzine od 30,0 +/- 3,60 m/s sasvim su redovna pojava na području Bara.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. **Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti** javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara i februara. 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 %). **Srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** za stanicu Bar iznose 69,6 %.

Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 42% neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnom periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

Srednja godišnja oblačnost iznosi za stanicu Bar 4,27 (min 1,9 u julu, max 5,6 u decembru). **Srednje mjesečne vrijednosti** na svim stanicama pokazuju da se preko 50 % pokrivenosti neba oblacima javlja u periodu novembar-april, te da se 18-22 % oblačnosti na svim stanicama javlja u mjesecima julu i avgustu.

Osunčanje predstavlja trajanje sisanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2455 sati, od kojih je 931 sat (40%) u

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 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.

1.1.2.4. Hidrogeološke i hidrografske karakteristike

Kopno

Crnogorsko primorje pripada Jadranskom slivu te spada među vodom najbogatija područja u svijetu. S ovog teritorija otiče u prosjeku 604 m³/s vode, odnosno 19 km³ ili 44 l/s/km² godišnje. Obilježava ga visoka količina padavine i nepovoljne sezonske oscilacije. Radi brzog otjecanja vode kroz tlo, bilans vode nije povoljan pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode. Voda kroz krašku podlogu otječe u more, a veliki dio se uliva ispod površine mora u obliku vrulja.

Na ovom su prostoru vrlo česta pojava bujični potoci koji izazivaju poplave. Karakteriše ih naglo dizanje i opadanje nivoa vode te prenošenje velike količine usitnjenog materijala - nanosa. Najveće štete izazivaju u donjem toku, na ušću u more.

Klimatski činioci, velika količina padavina (1500-2000 mm/god) nepovoljnog godišnjeg rasporeda (u kasnu jesen i rano proljeće) kada je najslabija zaštita zemljišta biljnim pokrivačem pogoduju razvoju vodne erozije. Erozivni procesi nastaju kao rezultat interakcije geološko - pedološke podloge, oblika reljefa, klimatskih karakteristika i načina korišćenja zemljišta, a posebno su razvijeni na pojasu flišnih stijena. Ti procesi imaju i pozitivno djelovanje jer su na njihovim plavinama formirane plaže, a u zaleđu kvalitetna obradiva zemljišta.

More

O reljefu morskog dna duž ovog dijela obale nema bližih podataka, osim za dio akvatorijuma koji gravitira obalama opštine Ulcinj (na osnovu istraživanja Instituta za biologiju mora-Kotor), gdje su jasno razvijeni žal i šelf, odnosno litoralni prsten (do 200 m dubine) i početni dio batijalnog

sistema. Žal je uski pojas morskog dna, koji leži između visoke i niske vode i tako ima amfibijski karakter, jer je za vrijeme plime pokriven morem, a za vrijeme osjeka ostaje iznad morskog nivoa. Ovaj pojas je jako izložen mehaničkom djelovanju morske vode i odlikuje se čestim i periodičnim promjenama fizičko-hemijskih uslova sredine. Šelf ili litoralni sistem je dio morskog dna, koje se nastavlja na žal obično laganim padom i prostire do oko 200 m dubine. U fizičkoj strukturi morskog dna razlikuju se tri glavna i dobro razvijena tipa - hridinasto, pjeskovito i muljevito dno - čije čestice su terigenog (kopnenog) i pelagičnog morskog porijekla .

Morske struje duž Crnogorskog primorja pod neposrednim su uticajem struja u južnom Jadranu, čije su najveće brzine od 42 (ulazna struja) do 88 cm/s (izlazna struja, uz italijansku obalu) i do šest puta veće od onih u ostalim djelovima Jadranskog mora. Glavna površinska struja kreće se od jugoistoka ka sjeverozapadu brzinom od 42 cm/s prateći liniju morske obale od Otranskih vrata ka sjevernom dijelu Jadrana.

Salinitet morske vode varira, a vrijednosti na otvorenom moru penju se i do 39 ‰, u vrijeme jačih dotoka mediteranske vode.

Boja mora duž obale Crnogorskog primorja je plava, plavo-zelena ili zeleno-plava, u zavisnosti od oblačnosti, prirode dna i vegetacije uz obalu. Ona je u preko 90 ‰ slučajeva nepromijenjena. Izrazito modra do tamno plava boja karakteriše vode na pučini južnog Jadrana.

Providnost vode na najvećem dijelu priobalja Crnogorskog primorja seže do dna, prema pučini providnost se povećava, da bi u središnjem dijelu akvatorijuma dostigla najveće vrijednosti - do 60 m.

Srednja godišnja temperatura mora je 17,9°C, sa srednjom godišnjom oscilacijom vrijednosti od 1,7°C. Najhladniji period godine januar-februar ima srednju temperaturu oko 12°C, dok je **srednja godišnja minimalna temperatura** 15,5°C. U najtoplijem periodu jun-avgust srednja maksimalna temperatura je 23°C, dok je **srednja godišnja maksimalna** 20,1°C. Godišnja amplituda temperatura iznosi oko 12°C. Srednja godišnja temperatura mora na stanici Bar je 17,7°.

Srednje mjesečne vrijednosti s temperaturom višom od 20,1°C na svim stanicama su u periodu jun-septembar, dok se najviša srednja vrijednost na stanici Bar javlja u avgustu i to 23,8°C.

Srednja mjesečna vrijednost za Bar iznosi 18,5°C. Srednja mjesečna vrijednost s temperaturom višom od 20,1°C javlja se na stanici Bar u periodu jul-oktobar (max 27,0°C u julu i avgustu).

Srednje dnevne temperature mora pokazuju veoma stabilne vrijednosti. Na čitavom Primorju 20 ‰ dana godišnje ima temperaturu ispod 16,5oC; 50 ‰ dana ispod 17,9oC; 90 ‰ dana ispod 20,1oC; dok u svega 10 ‰ dana temperatura prelazi 20,1oC (40 ‰ dana imaju temperaturu između 17,9oC i 20,1oC).

Smjer kretanja talasa definisan je na ovom području na osnovu registrovane učestalosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih podataka, more bez talasa je registrovano na stanici Herceg Novi u trajanju 59,1 ‰, dok na stanici Bar ovakve situacije ne postoje. Na stanici Bar kretanje talasa ima izraženi učestali južni smjer zapadni (69,3 ‰) i sjeveroistočni (14,9 ‰). Talasi su učestaliji u zimskom periodu i to: iz sjevernog pravca (januar, februar, mart) odnosno južnog pravca (novembar). Najučestaliji su talasi visine 0,5-1,5m, dok je niže učešće velikih talasa preko 1,5 m i to uglavnom poslije dugotrajnih vjetrova i iz južnog pravca, a talasi preko 4,5 m su najređi.

Stanje površine mora opisano je međunarodnom gradacijom od 0 do 9, gdje je 0-mirno glatko more, a 9-izvanredno jako uzburkano. Mirni talasići (2) i malo talasasto more (3) su najčešći, učestalost ostalih stanja površine mora (4-7) znatno je manje izražena, dok su ekstremne situacije, kada je more vrlo jako uzburkano (8) i izvanredno jako uzburkano (9) veoma rijedak slučaj.

1.1.2.5. Pedološke karakteristike

Marinski pijesak i šljunak

Stvoren radom valova, koji su ga oblikovali i nataložili duž niske obale. Namjena marinskog pijeska i šljunka plaža je prirodno predodređena za kupanje i sunčanje.

Aluvijalno-deluvijalno zemljiše

Javlja se kao nastavak aluvijuma te na na lokalitetima duž niske obale gdje, počinjući od pjeskovito-šljunkovitih plaža, ispunjava ravne ili blago nagnute terene, kao i velike površine ravnih terena u zaleđu. Ovo je tlo uglavnom ilovastog ili ilovasto – glinovitog sastava.

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 teresirane 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 karakteriše veće prisustvo skeleta koji je posebno zastupljen na terenima s jako izraženom erozijom (ogoljeli flišni bregovi, grebeni i strmine od krečnjaka, rožnaca i drugih silikatnih sastojaka).

Crvenica

Nastaje na čistim ili jedrim krečnjacima u uslovima toplje mediteranske klime. Na terasastom zemljištu raspon u kvalitetu zemljišta je veći (III – VI klase), dok je strmiji i krševiti teren najlošijeg boniteta (VII i VIII klase).

1.1.2.6. Karakteristike flore, vegetacije

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, posebnu pažnju zaslužuju unešene vrste čiji se broj zbog pogodnosti klime, dobre 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 distychem L., Amorpha fruticosa L.

Dekorativna flora u priobalnom pojasu rezultat je duge tradicije uzgajanja ukrasnih biljaka domaćeg i stranog porijekla.

Vegetacija

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

- Vegetacija listopadnih šuma submediteranskog, brdskog, gorskog i subalpskog 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 suvih livada (THEROBRACHYPODIETEA Br.- Bl.)
- Vegetacija vlažnih primorskih stijena (ADIANHETEA Br.-Bl.)
- Vegetacija primorskih hridina (CRITHMOSTATICETEA Br.-Bl.)
- Vegetacija nitrofilnih primorskih pijeskova (CAKILETEA MARITIMAE Tx et Preg.)
- Vegetacija nitrofilnih zajednica (CHENOPODIETEA Br.-Bl.)
- Vegetacija suvih smetlišta (ARTEMISIETEA Lohm., Prsng., Tx)
- Vegetacija slatkih voda (POTAMETEA Tx. Et Prsg.)
- Vegetacija brakičnih voda (RUPPIETEA MARITIMAE J. Tx.)
- Vegetacija mora i okeana (ZOSTERETEA Pignatti)
- Vegetacija slanih staništa (SALICORNIETEA Br.-Bl.)

1.1.3. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA

Područje zahvata DUP-a Brca graniči se sa pojasom Morskog dobra ispred hotelskog kompleksa, za koji je, prema odluci nadležnog ministarstva, upravo u toku izrada Studije lokacije.

Planska dokumentacija se radi i za dvije susjedne zone – Zelen i Ratac. Posredstvom nadležnog opštinskog organa zaduženog za pripreme poslove na izradi planskih dokumenata, ostvarena je puna saradnja autorskih timova i postignuta potpuna usaglašenost po pitanju dodirnih tačaka, prije svega po pitanju rješenja saobraćajne infrastrukture.

1.2. IZVODI IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE PROSTORNI PLAN CRNE GORE I GENERALNI URBANISTIČKI PLAN BARA

1.2.1. Stanovništvo i stanovanje

Ciljevi su povećanje kvaliteta stambenog fonda i komunalne opremljenosti naselja i definisanje obavezujućih minimalnih standarda. Unapređenje kvaliteta stanovanja podrazumijeva podizanje ekonomske efikasnosti stambenog fonda, standarda stambenih objekata, njihove okoline, režima održavanja i korišćenja, rekonstrukcije i sanacije i sl.

Kratkotrajnost turističke sezone otvara problem korišćenja stambenih jedinica koje su namijenjene izdavanju u preostalom dijelu godine. Nužno je definisati minimalne standarde kvaliteta stanovanja i objekata namijenjenih turističkoj ponudi s mogućnošću da se za pojedina naselja ili djelove naselja utvrde viši standardi stanovanja i turističke ponude s cilja podignu vrijednost područja i obezbijede bolju kategorizaciju njegovih turističkih kapaciteta.

Prema projekcijama do 2021. godine broj stanovnika na području GUP-a će se povećati na oko 44.000, odnosno na oko 49.300 prema drugoj varijanti, što za područje zahvata DUP-a znači da će se broj stanovnika sa 214 (prema popisu stanovništva) povećati samo na 246 (?), odnosno na 304 (?) prema drugoj varijanti, što je rezultat pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja kada je u pitanju postojeća izgrađenost.

1.2.2. Turizam

Turističku zonu Crnogorskog primorja (sa Cetinjem) sačinjavaju četiri turističke regije: 1. Boka Kotorska (opštine Herceg Novi, Kotor i Tivat), 2. Budvanska rivijera sa Cetinjem (opštine Budva i Cetinje), 3. Barska rivijera sa Skadarskim jezerom (opština Bar) i 4. Ulcinj sa Velikom plažom, Bojanom i Šaškim jezerom (opština Ulcinj).

Teritorija opštine Bar sa pojasom obale na jugozapadu, Sutormanom i Rumijom u sredini i obalom i dijelom akvatorija Skadarskog jezera na

sjeveroistoku, može se smatrati zaokruženom turističkom regijom sa kontrastnim turističkim proizvodima (more-planina-jezero) u okviru polifunkcionalnog karaktera regije (saobraćaj, trgovina, turizam, poljoprivreda i dr.). Granica opštine se može smatrati i funkcionalnom granicom turističke regije.

Osnovni pravci privrednog razvoja opštine u narednom periodu vezivaće se za kompleks tercijarnih usluga, prije svega za lučko-saobraćajne usluge, turizam i ugostiteljstvo, trgovinu, kao i razvoj malih i srednjih preduzeća i efikasniji razvoj poljoprivrede.

Projekcija razvoja turizma, organizacije i uređenja turističkih prostora koncipirana je na nivou nekoliko zona, između kojih je i *Barska rivijera* sa gradskim turističkim, privrednim i administrativnim centrom Bar i gradskim turističkim centrom Sutomore.

U skladu sa Prostornim planom Crne Gore, u okviru Barske rivijere (područje GUP-a), predviđen je sljedeći osnovni program turističkih aktivnosti i kapaciteta turističke regije:

- Vidovi turizma: stacionarni odmorišni/kupališni i sportsko-rekreativni turizam na moru i kopnenom zaleđu, izletnički turizam, tranzitni turizam na postojećim i planiranim drumskim tranzitnim pravcima, manifestacioni turizam, kongresni i poslovni turizam;
- Turistički smještaj - ukupno 46.000 ležaja, od toga u Sutomoru 18.000 (hoteli 5.400, pansioni i individualni apartmani, privatni smještaj u stanovima i vikend kućama i ostalo 12.600);
- Dnevni izletnici, pretežno iz Podgorice, kao i tranziteri - ukupno do 10.000.
- Zapošljeni u direktnoj funkciji smještaja, izletnika i tranzita - ukupno 8.000 (30% stalno i 70% sezonski).

Sadržaji turističkog smještaja na području GUP-a predviđeni su u turističkim kompleksima, kao zonama koncentrisane izgradnje većih

gustina sa dominantno turističkom namjenom, i u turističkom stanovanju, kao zonama srednjih gustina sa pretežno turističkom namjenom.

Turistički kompleksi - formirani, započeti i novoplanirani, kao prostori intenzivne komercijalne izgradnje osnovnih turističkih smještajnih sadržaja, predviđeni su u priobalnim djelovima Sutomora.

Turističko stanovanje, odnosno zone mješovite namjene - formirane, započete i novoplanirane, kao prostori pretežne izgradnje komplementarnih turističkih smještajnih sadržaja, predviđeno je u obalnim djelovima i neposrednom zaleđu Sutomora.

Prirodna i kulturna dobra u funkciji turizma. Zaštita i uređenje prirodnih dobara (stara maslina, park Topolica i dr.), konzervacija, restauracija i uređenje nepokretnih kulturnih dobara (Stari Bar, dvor, manastir Ratac, tvrđave i dr.) podrazumijevaju izgradnju pristupnih parkinga sa hladovitim odmorištima, informativnih punktova i tabli, sanitarnih objekata i objekata ugostiteljstva i trgovine primjerenih karakteru baštine (u okviru uslova nadležnih institucija zaštite).

Sva prirodna i kulturna dobra u obuhvatu područja GUP-a koja se mogu uključiti u turističke motive biće uređena za turističke posjete, uz obezbjeđivanje saobraćajnih pristupa sa parkinzima i kompletne komunalne opreme. Uređenje svih dobara biće izvršeno po uslovima nadležnih institucija za zaštitu prirode i kulturnih spomenika.

Očekuje se da okosnica razvoja Sutomora bude privođenje namjeni za turističko stanovanje očuvanih područja Maljevika, Spičanskog Polja i područja oko Haj-Nehaja, kao i kompletiranje područja turističkog stanovanja od Starog Sutomora i kompleksa hotela Korali do rta Ratac.

1.2.3. Tehnički infrastrukturni sistemi

Drumski saobraćaj

Prema Prostornom planu Crne Gore Bar se nalazi na dvije dominantne osovine u razvojnim koridorima – na južnom longitudinalnom pravcu duž Primorja, koji sada predstavlja Jadranski put, a ubuduće će to biti magistrala za brzi međunarodni saobraćaj, kao i na istočnom

transverzalnom pravcu od Bara prema Srbiji, tj, na budućem autoputu Bar-Beograd.

Budućom brzom saobraćajnicom cjelokupan teretni i tranzitni saobraćaj izmjestio bi se iz grada, bilo bi izvršeno povezivanje luke na autoput, a postojeća magistrala bi u tim uslovima dobila karakter gradske ulice, što predstavlja preduslov daljeg optimalnog ukupnog prostornog i privrednog razvoja.

Željeznički saobraćaj

Problem željezničkog saobraćaja mogao bi se svesti na izmještanje trase željezničke pruge u koridor duž rijeke Željeznice, a zatim tunelom ispod Rumije prema Podgorici što bi donijelo čitav niz pogodnosti, Prije svega, veliki dio priobalja bio bi oslobođen za turistički razvoj.

Energetska infrastruktura

Cijelo područje je funkcionalno povezano i za njegov konzum nadležna je Elektrodistribucija Bar (Ed Bar). Područja svih primorskih opština Crne gore i njihovih ED, povezana su u jedinstveni elektroenergetski sistem. Sve primorske Ed, a time i ED Bar, obezbjeđuju napajanje potrošača električnom energijom četvoronaponskim sistemom 110 / 35 / 10 / 0.4 kV.

Područje Bara napaja se električnom energijom sa DV 110 kV iz TS 220/110 kV:

- Podgorica 1 (Podgorica 1 – Bar)

Sve TS ED primorskih opština i opštine Cetinje i su 110/35 kV, snaga u MVA:

- Bar 2x40 + 2x7.5 za električnu vuču (željeznica).

Konzum ED Bar napaja se el. energijom preko vodovoda 35,10 i 0.4 kV i Ts 35/10, 10/0.4 i 35/0.4 kV. Na području ove ED ima 10 TS 35/10 kV i 249 TS 10/0.4 kV.

TS 35/10 kv na području Sutomora je projektovane snage 2x8 MVA, a izvedena 4+8, sa vršnim opterećenjem od 8 MVA.

DV 35 kV sa kojima se povezuju i vrši ispomoć napajanja potrošača susjednih ED (Budva, Ulcinj, Cetinje, Podgorica) su od TS 110/35 Bar do Sutomora izgrađen 1978. godine i od Sutomora do Đurmara izgrađen 2005. godine. Oba su karakteristika AlFe 3x95/15, opterećenja 290 A.

S obzirom na značajna predviđanja i razvoj turističkih kapaciteta na području Bara, u periodu do 2020. godine treba računati sa većim učešćem potrošača na 35 i 10 kV po svim etapama GUP-a, a posebno u zadnjoj (2015-2020).

Za područje Plana, da bi se zadovoljile potrebe konzuma do 2020. godine, treba izraditi nove i povećati snage jednog broja TS 35/10 kV.

Studijom EPCG predodređeno je da se u 2015. godini izgradi TS 110/35 kV u Buljarici. Sa izgradnjom ove TS premoštava se problem nedovoljne prenosne moći DV 35 kV Bar-Buljarica. Puštanjem u pogon ove TS, TS Čanj i TS Đurmani napajale bi se iz Buljarice, a Ratac i Sutomore iz Bara.

Problem u izgradnji DV 35 kV od Bara do rasklopnog postrojenja u Sutomoru je u nedostatku koridora za prolaz ovog DV u području od Bara do Čanja. Čak i postojeći DV je u koliziji sa urbanim zonama grada, te je mogućnost njegovog izmještanja veoma složena, čak nemoguća.

Područja Sutomora i Čanja su poznate turističke destinacije koje će se brzo širiti, dograđivati i oplemenjivati novim sadržajima. Objekti kakvi će se graditi na tim područjima zahtijevaće kvalitetno i sigurno napajanje el. energijom, što se vodovima 35 kV od Bara do Buljarice i kada bi bilo prostornih uslova za njihovu izgradnju, ne može ispuniti. Zato se dugoročno rješenje napajanja potrošača sa el. energijom, postiže izgradnjom TS 110/35 kV u Sutomoru. TS projektovati za snagu 2x20 MVA, a u prvoj fazi ugraditi jednu jedinicu.

Hidrotehnička infrastruktura

Na osnovu Master plana vodosnabdijevanja opština Crnogorskog primorja i opštine Cetinje otpočela je izgradnja regionalnog sistema dovođenjem vode iz Skadarskog jezera. Očekuje se da prve količine vode iz novog sistema poteku već do kraja 2009. godine. Regionalni sistem vodosnabdijevanja Crnogorskog primorja (RSCGP) planira se kao

dopunski sistem za snabdijevanje vodom područja obuhvaćenog Barskim vodovodom. U dužem vremenskom intervalu, do oko 2011. godine, biće neophodna dopuna iz RSCGP samo u ljetnjem periodu, ali kasnije, sa porastom konzuma, biće potrebno da se u Barski vodovod uvode izvjesne količine vode i u zimskom periodu.

Posebno je naglašena važnost smanjivanja gubitaka u postojećoj mreži i racionalizacije potrošnje, kao i korišćenja lokalnih izvorišta i podzemnih voda.

Kanalizacioni sistemi se razvijaju autonomno u okviru tri sistema na području Bara (Bar, Stari Bar, Šušanj), Sutomora i Čanja. Sva tri kanalizaciona sistema se realizuju kao separacioni sistemi.

U prvoj fazi razvoja se koriste podmorski ispusti za svaki od sistema, uz eventualni primarni tretman (mehaničko prečišćavanje, za uklanjanje čvrste faze iz otpadnih voda). U konačnoj fazi se realizuju PPOV na svakom od sistema, ili se magistralnim vezama manji sistemi povezuju, kako bi se smanjio broj PPOV. PPOV se realizuju sa primarnim (mehaničkim) prečišćavanjem i sa sekundarnim (biološkim) tretmanom.

U konačnoj fazi razvoja kanalizacije pojedinačni sistemi se mogu povezivati u veće cijeline realizacijom odgovarajućih magistralnih potisnih cjevovoda, sa pumpnim stanicama, kako bi se smanjio broj PPOV.

Kanalizacija Sutomora zadržava sadašnju konfiguraciju, sa primarnim sabirnikom duž obale, sa rekonstruisanom PS Botun (izrada havarijskog ispusta), i sa derivacijom kroz tunel Golo Brdo. Podmorski ispust se realizuje do dužine oko 1500 m.

Postoje dvije koncepcije za realizaciju PPOV. Prva koncepcija je da se PPOV realizuje autonomno, u okviru tri nezavisna sistema (Bar, Sutomore, Čanj). Ta koncepcija ima svoje prednosti (ne postoje dugi potisni cjevovodi, sa svim implikacijama koje bi pratile njihovu realizaciju u vrlo teškim terenskim uslovima, duž dosta uzanih infrastrukturnih koridora duž magistralnog puta), ali i mane (nešto veći investicioni troškovi samih PPOV, problem eksploatacije PPOV u periodu malih opterećenja van turističke sezone).

Druga koncepcija, prema Master planu iz 2004. je da se PPOV realizuje u okviru industrijske zone Bara. Velika mana te varijante je što se dio

dragocjenog, ne tako velikog prostora industrijske zone troši za PPOV koje je dosta ekstenzivno po prostoru koje zauzima.

Za prečišćavanje otpadnih voda Sutomora takođe postoje dvije opcije. Prva je da se PPOV realizuje u okviru tog kanalizacionog sistema. Iz magistralnog kolektora koji se pruža duž morske obale voda se preko CS Botun prepumpava kroz tunel Golo Brdo. Na kraju tog kolektora biće realizovan podmorski ispust. Najprihvatljivija varijanta je da se PPOV realizuje u galerijama u stijenskom masivu Golog Brda, tako da ne zauzima dragocijeni priobalni prostor. To postrojenje bi imalo primarno (mehaničko) i sekundarno (biološko) prečišćavanje, a zatim bi se prečišćena voda mogla ispuštati neposredno, ili preko podmorskog ispusta.

Druga varijanta za otpadne vode Sutomora, predložena Master planom, je njihovo prepumpavanje prema Baru, kako bi se prečišćavale u zajedničkom PPOV u Baru. Ta varijanta ima niz slabosti (radikalna rekonstrukcija kanalizacionog sistema, sa usmjeravanjem tečenja na suprotnu stranu, realizacija potisnog cjevovoda u vrlo teškim uslovima, kroz uzan priobalni koridor koji je već veoma zaposjednut linijskim infrastrukturnim sistemima).

Sa izgradnjom kanalizacione mreže po principima separacionog sistema, sa ispuštanjem otpadnih voda podmorskim ispustima, a posebno nakon realizacije PPOV, stvorice se uslovi da se obalno more na čitavom području Bara nalazi najvećim dijelom u I kategoriji pogodnosti za kupanje.

Sva urbana naselja sa preko 2.000 stanovnika treba da imaju uređaje za tretman otpadnih voda, što podrazumijeva izgradnju kanalizacionih sistema na ukupnom području GUP-a.

Potrebno je izvršiti regulacije vodotoka i revitalizovati one koji su ugroženi dosadašnjim nedozvoljenim aktivnostima. Zona oko vodotokova, u pojasu od po pet metara sa obje strane, mora se zaštititi od bilo kakve gradnje, kao neprikosnoveni priobalni pojas neophodan za održavanje i ekološke funkcije priobalja.

1.2.4. Upravljanje otpadom

U mreži međuopštinskih deponija za selektivno sakupljanje i tretman otpada Prostornim planom Crne Gore predviđena je međuopštinska deponija za Bar i Ulcinj. U Baru je takođe predviđen međuopštinski reciklažni centar, kao i druge vrste deponija (opasni otpad iz domaćinstava, građevinski otpad lišut, itd.)

1.2.5. Obnovljivi izvori energije

Sunčeva energija se sve više koristi za pripremu potrošnje tople vode, klimatizaciju i grijanje, ali bez većeg uticaja na energetski bilans. Međutim, daljim razvojem tehnno-ekonomskih performansi sunčevih kolektora očekuje se značajniji i bilansno relevantan rast korišćenja sunčeve energije za zadovoljenje dijela energetskih potreba privrede i domaćinstava.

Iako analize energetskog potencijala vjetra u Crnoj Gori nisu kompletne, postoje veoma optimističke procjene energetskog potencijala vjetra, uslovljenog kombinacijama planinskih terena i mediteranskih uticaja. Na osnovu dosadašnjih istraživanja zasnovanih na podacima iz meteoroloških stanica, potencijalno dobra oblast u smislu korišćenja energije vjetra je upravo područje Bara.

Na području Opštine Bar ne postoji korišćenje prirodnog gasa. Realizacija sistema snabdijevanja gasom Bara, izgradnjom gasovoda u suštini nije samo energetski cilj, već i sredstvo ekonomičnijeg privređivanja u određenim sektorima, zaštite životne sredine i sl. Do njega bi vrlo brzo došlo ukoliko bi se pronašle komercijalne količine prirodnog gasa u podmorju Crne Gore, za što postoje izgledi.

1.2.6. Zelenilo

GUP-om se insistira na stvaranju sistema prirodnih, pejzažnih i zaštitnih slobodnih zelenih površina koji će odgovoriti različitim namjenama uz odgovarajuće načine i uslove korišćenja. Data je podjela na:

- Javno gradsko zelenilo (parkovi, ulično zelenilo i zelenilo oko javnih objekata);
- Zelene površine ograničenog korišćenja (blokovsko i zelenilo oko školskih i zdravstvenih ustanova, kao i sportsko-rekreativne površine);
- Zelene površine u sklopu ostalih namjena (u okviru turističkih kompleksa, porodičnog stanovanja, ...);
- Zelene površine specijalne namjene (groblja, arboretum i rasadnici).

2. PLANSKO RJEŠENJE

2.1. OCJENA STANJA, POTENCIJALA I OGRANIČENJA

Stanovništvo i drugi korisnici prostora

Stalno (domicilno) stanovništvo, sezonsko stanovništvo koje raspolaže sopstvenim smještajem, turisti u svim vidovima smještaja, kao i sezonska radna snaga čine zajedno KORISNIKE PROSTORA, čije prisustvo ima određenu dinamiku u toku godine, ali se u toku ljetnjih mjeseci (uglavnom) svi zajedno nađu istovremeno na području za koji se radi ovaj plan. Njihovi kontingenti su vrlo bitni za planiranje svih funkcionalnih elemenata suprastrukture, usluga, tehničke infrastrukture i drugih elemenata koji čine cjelinu naselja i njihovih sistema.

Na ovom prostoru nije bilo planiranog usmjeravanog razvoja i on je uglavnom tekao stihijski, sa najvećim brojem bespravno sagrađenih objekata.

Prema popisu stanovništva iz 2003. godine, na teritoriji koju obuhvata DUP Brca živjelo je ukupno 273 stanovnika, od čega 221 stalnih i 52 povremenih. Broj registrovanih domaćinstava je 93, a broj stambenih jedinica 417. Podaci Javnog preduzeća Vodovod govore o oko 285 vodovodnih priključaka.

Projekcije GUP-a za 2021. godinu govore o povećanju broja stanovnika na samo 304 (?), što je svakako rezultat pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja kada je u pitanju postojeća izgrađenost.

Međutim, projekcije broja stanovnika i ukupnih korisnika prostora koje slijede ne zasnivaju se na demografskim metodama, niti se vezuju na dosadašnje prognoze GUP-a, već polaze od postojeće i planirane površine parcela namijenjenih za stambenu izgradnju male i srednje gustine, kao i od ukupne BRGP objekata.

Tako se, imajući u vidu postojeću i planiranu izgradnju, a prema urbanističkim normativima koje se odnose na gustine za tipove stanovanja koji se planiraju za ovo područje (100, odnosno 150 st/ 1 ha), može

zaključiti da je na prostoru zahvata DUP-a Brca moguće smjestiti nešto više od 3.600 stalnih i povremenih stanovnika!

Kako potrebna bruto razvijena građevinska površina za, u ovom slučaju, oba vida stambene izgradnje iznosi oko 49.000 m² (40 m² / 1 stanov.), to proizilazi da se preostali dio od ukupne BRGP koji čini oko 137.000 m² može namijeniti za izdavanje turistima!

To znači da bi ukupan broj korisnika prostora (stalni i povremeni stanovnici i turisti) za vrijeme turističke sezone mogao narasti čak na oko 7.000!

(Napomena: Urbanistički normativi koji se odnose na gustine stanovanja male i srednje gustine preuzeti su iz PRAVILNIKA O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA, KRITERIJUMIMA NAMJENE POVRŠINA, ELEMENTIMA URBANISTIČKE REGULACIJE I JEDINSTVENIM GRAFIČKIM SIMBOLIMA („Službeni list CG“, broj 24/10). Obradivač planskog dokumenta je mišljenja da su ovi normativi u konkretnom slučaju određeni previsoko, ali i u slučaju da se primijene I niži, ukupan broj korisnika prostora ne bi se bitno promijenio, s tim što bi se smanjio broj stalnih I povremenih stanovnika, a povećao broj turista.)

Turistički sadržaji

Smještajni i ugostiteljski sadržaji predstavljaju gro turističke ponude primorja Crne Gore, dok su ostali segmenti ponude - rekreativni, zabavni, kulturni, sportski, zdravstveni i dr. nedovoljno razvijeni ili neafirmisani, bez dovoljno raznovrsnosti i bez potrebnog standarda. No, raspoloživi prirodni i stvoreni potencijali Crnogorskog primorja ukazuju na neuporedivo veće mogućnosti turističkog razvoja, pod uslovom da se ti potencijali organizuju i operacionalizuju kao brojniji i raznovrsniji motivi, po uzoru na svjetske turističke trendove i standarde.

U Baru i na Barskoj rivijeri afirmisani su sljedeći vidovi turizma: prvenstveno *boravišni, rekreativno-odmorišni (kupališni)* u ljetnjem periodu, a znatno manje *sportsko-rekreativni, manifestacioni i tranzitni* (takođe u ljetnjem periodu), kao i *poslovni*. Nijesu dovoljno iskorišteni motivi u gradu, na rivijeri i u okolini - za stacionarni seoski turizam, kao i za spomenički, ekološki, etnološki, ribolovni, lovni i sportsko-rekreativni izletnički turizam, dok je zimska sezona praktično zapostavljena, iako i za nju ima dosta motiva.

U mogućoj turističkoj ponudi Barske rivijere i njenog neposrednog okruženja posebno je zapostavljeno uključivanje kulturne baštine u turizam, kao i specijalizovani kulturni / spomenički turizam (primjer Starog Bara, ali i brojnih bližih i daljih utvrđenja, crkava, seoskog etno-naslijeđa i dr.).

Kupališni turizam je glavni motiv za dolazak klijentele iz država u okruženju - Srbije, Bosne i Hercegovine i Makedonije, niže platežne mogućnosti i tolerantne prema standardu ponude, ali motiviše i inostranu klijentelu (posebno prirodnim i kulturno-istorijskim vrednostima i nižim cijenama), uz zahtjeve za podizanjem standarda i raznovrsnosti ponude.

Pored stacionarnih gostiju iz daljeg okruženja, značajnu tražnju za barskom rivijerom čine dnevni i vikend izletnici iz bližeg okruženja. Glavni resurs, odnosno ponuda u prostoru ovog vida turizma je morska obala, u prvom redu morske plaže, od čijeg kapaciteta i vrednosti u najvećoj meri zavisi kapacitet maritimne ponude.

Turistički smještaj u opštini Bar koncentrisan je u obalnom pojasu Barske rivijere. Po zvaničnim podacima 2005. godine na području GUP-a bilo je 12.917 registrovanih ležaja, od toga u hotelima 3.394, turističkim naseljima 2.170, u pansionima 60, u odmaralištima 340 i u apartmanima 6.353.

Sutomore kao sekundarni centar opštine sa funkcijama stalnog i povremenog stanovanja i turističko-ugostiteljskim javnim sadržajima (turističko mjesto A kategorije po rješenju Ministarstva za turizam iz 2004. godine), zahvata obalni pojas od Ratca do zapadnog kraja plaže Maljevik, sa plažama Sutomore, Štrbine i Maljevik.

Najveći dio dosadašnje izgradnje, motivisane prvenstveno velikom sutomorskom plažom, bio je neplanski i haotično koncentrisan, što je, između ostalog, bilo uslovljeno i izgradnjom pruge, čijom trasom je odvojeno zaleđe i za izgradnju ostavljen uzani obalni pojas uz plažu.

Članom 36 Zakona o željeznici („Sl. List RCG“ br.21/04), utvrđena je **zaštita (željezničke) infrastrukture:**

”U zaštitnom pružnom pojasu ne mogu se graditi zgrade, postavljati postrojenja i uređaji i graditi i drugi objekti na udaljenosti manjoj od 25 metara, računajući od ose krajnjih kolosjeka, osim objekata u funkciji željezničkog saobraćaja.

Izuzetno iz odredbe stava 1, na željezničkom području mogu se postavljati kablovi, električni vodovi, niskog napona za osvetljavanje telegrafске i telefonske vazdušne linije i vodovi, tranvajske i trolebujske kontaktne vodove i postrojenja, kanalizacije, cjevovodi i drugi vodovi i slični objekti i postrojenja, na osnovu izdate saglasnosti upravljača...”

Izgradnjom obilazne trase Jadranske magistrale (kada će sadašnja trasa magistrale dobiti funkciju glavne gradske saobraćajnice), otvoriće se na ovom dijelu novi tereni za izgradnju prvenstveno turističkih kapaciteta više kategorije.

Uz prugu i magistralu, najveći problem je u kanalisanju otpadnih voda i vodosnabdijevanju, kao i u komunalnim službama čija efikasnost je u velikoj mjeri uslovljena rješavanjem prethodno navedenih problema.

Najznačajniji zadaci za dalji turistički i ukupni razvoj Sutomora su u sanaciji, rekonstrukciji, modernizaciji i komunalnom opremanju postojećih fizičkih sadržaja radi podizanja njihovog standarda. Najveći dio smještaja biće najmanje u standardu 3***, a značajan dio u standardu 4 ili 5****. Javni sadržaji biće takođe značajno unaprijeđeni, kao i naseljska saobraćajna mreža.

2.2. GENERALNI KONCEPT

Negativni trendovi u turističkim kretanjima u posljednje vrijeme kao i postojeći nepovoljni procesi u razmještaju stanovništva, te sezonske promjene broja i strukture stanovništva zahtijevaju osmišljavanje nove strategije razvoja koja se treba primjenjivati na ovom prostoru.

Prihvatajući turizam kao osnovnu djelatnost, moramo prihvatiti promjene u prostoru, ali istovremeno zaštititi resurse koji i dalje moraju zadržati vrijednosti i prepoznatljiva obilježja šireg prostora (obala, vegetacija, kulturne i pejzažne vrijednosti).

U današnjim uslovima traži se očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova sredine, pa se odabrano plansko rješenje temelji kako na zakonodavnom dijelu (propisi i dokumenti šireg područja) tako i na načelima održivog razvoja, pomirenja različitih interesa korisnika, saradnji s lokalnim stanovništvom i jedinicom lokalne uprave, unapređenjem turističkih i drugih usluga, komunalnih djelatnosti i očuvanjem sredine, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrednovati pejzaž očuvanjem i valorizovanjem postojećih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.

Prostor obuhvaćen planom se nalazi na području prirodno stvorenog amfitetara, karakteristično podignutog terena i prepoznatljivog pejzaža, a karakteriše ga neravnomjeran raspored sadržaja i preopterećenost pojedinih dijelova prostora. Sa druge strane, jasno je uočljiva nedovoljna iskorišćenost potencijala, te se može zaključiti da se radi o prostoru sa puno neaktiviranih prirodnih i stvorenih potencijala, neiskorišćenih kapaciteta i neadekvatno organizovanih sadržaja.

Osnovno polazište sastoji se u tome da je neophodno istaći, aktivirati i povećati ekskluzivnost prostora na svim nivoima maksimalnim aktiviranjem svih potencijala i unošenjem ekskluzivnih sadržaja koji će omogućiti povećanje atraktivnosti Sutomora na lokalnom i regionalnom nivou.

U tom kontekstu, neophodno je području obale i hotelskom kompleksu dati primarni značaj kao generatoru razvoja uvođenjem novih ekskluzivnih turističkih sadržaja, čime će se ojačati atraktivnost prostora, povećati smještajni kapaciteti i produžiti sezona korišćenja prostora. Postojeće turističke strukture (ugostiteljske, trgovinske, zabavne i hotelsko-smeštajne) treba ojačati sadržajima i unaprediti standardom, povećati kapacitete i izvršiti njihovo redizajniranje.

U cilju turističkog i komercijalnog umrežavanja Sutomora na lokalnom i regionalnom nivou, neophodno je stvaranje uslova za smještaj različite poslovne ponude, ali i plasiranje različitih uslužnih, trgovinskih i kulturno zabavnih sadržaja.

Istovremeno treba planirati i sekundarne pravce i centre daljeg širenja i razvoja, kako bi se postigao ravnomjeran i uravnotežen razvoj.

Na prostorima stambene i mješovite izgradnje sve sadržaje treba usmjeriti ka pružanju turističkih ponuda i samim tim doprinjeti jačanju ekskluzivnosti prostora. To zahtijeva da postojeći oblici stanovanja polako prerastaju od kuća za stanovanje ili kuća za odmor u rezidencijalne oblike stanovanja u funkciji turizma (stanovanje sa uslugama, kućama za izdavanje itd.) da bi vremenom dobili karakter turističko-ugostiteljskih objekata specijalizovanih za pružanje smještajnih usluga kao što su; apartmani, poslovni apartmani, vanpasijski smještaj, pansioni (porodičnog tipa), manji hoteli, ili pansionski hoteli, itd. U tom cilju, planom je omogućena rekonstrukcija i izgradnja novih objekata koja podrazumijeva remodelaciju u fizičkom, oblikovnom i sadržajnom smislu.

Predloženim konceptom razvoj turizma prikazan je na prihvatljiv i održiv način, poštovani su planovi šireg područja, te unutar zadanih uslova iz predmetnog Plana detaljnije su razrađene pojedine zone i predložena njihova konačna namjena. Varijantna rješenjima data su kod nekih bitnih elemenata saobraćaja.

DUP-om je predviđen adekvatan pristup obali, odnosno njeno povezivanje s funkcionalnim zaleđem.

Barska rivijera predstavlja jedinstveno kulturno, socio-ekonomsko i biološki bogato područje kontrolisane raznovrsnosti, koje obezbjeđuje održive potencijale za međunarodno konkurentan turistički proizvod. Shodno tome, kroz organizaciono i institucionalno organizovanje, prioriteta društveno-političke zajednice treba da su:

- definisanje kriterijuma i okvira za integralno planiranje lokacija predviđenih za turističku izgradnju, kao i sačinjavanje nacrtu budućih organizacionih, operativnih i administrativnih prioriteta ;
- promovisanje privatno-javnog partnerstva kao modela za stimulanje stranih investitora, uz istovremenu inicijativu za podršku prema inostranim finansijskim institucijama;
- obezbjeđivanje kooperativnosti i konsenzusa između Vlade, lokalne samouprave i vlasnika zemljišta, što je glavni preduslov za postizanje održivih razvojnih ciljeva;
- obezbjeđivanje transparentnosti kao uslova za participaciju javnosti i interesnih grupa po pitanju, prije svega, zaštite životne sredine, kao i socio-ekoloških, kulturnih i drugih tema.

2.3. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Planirana organizacija namjena, sadržaja i aktivnosti na području DUP-a proizilazi iz težnje ka podizanju značaja Sutomora kao ekskluzivnog turističkog centra u regionalnim, državnim okvirima, kao i očuvanju i zaštiti životne sredine sa jedne, ali i adekvatnom aktiviranju neizgrađenih područja uz rekonstrukciju i revitalizaciju postojećih i izgradnju novih fizičkih struktura.

Planiranim saobraćajnim konceptom podržana je jasna diferencijacija funkcionalnih zona u okviru planskog područja i omogućeno njihovo nesmetano funkcionisanje i adekvatno aktiviranje.

Posmatrano kroz karakteristične zone, a na nivou cjelokupnog područja, može se uočiti slijedeća distribucija osnovne namjene prostora i to:

1. Prostorno i funkcionalno kompaktna zona hotelskih kompleksa u južnom dijelu područja sa pratećim sadržajima (komercijalnim, uslužnim, ugostiteljskim, zabavnim, sportsko-rekreativnim). Na mjestu postojećeg planiran je novi **turistički (hotelski) kompleks**, što u početku podrazumijeva dogradnju novih sadržaja i rekonstrukciju postojećih, a za željenu kategoriju hotela 3*-4* u budućnosti i realizaciju novih/zamjenskih objekata koji će imati znatno veći broj sadržaja, čime će se oplemeniti i nadopuniti cjelokupna turistička ponuda.
2. Središnja zona sa **stambenim objektima** namijenjenim, takođe i razvoju i daljem širenju turističke ponude kroz različite sadržaje - smještajni kapaciteti u vidu vanpasijske ponude, apartmanskog smještaja, trgovina usluge i ugostiteljstva, kulturno zabavni sadržaji. Sanacija i rekonstrukcija postojeće, uglavnom bespravne gradnje podrazumijeva, u prvom redu, komunalno opremanje postojećih parcela, obavezno parkiranje na parceli, te njeno ozelenjavanje. Ovoj zoni pripadaju i parcele **mješovite namjenjene**. Oblikovanje prilagoditi tradicionalnoj matrici gradnje i u što je moguće većoj mjeri koristiti prirodne materijale (kamen).
3. Zona novih **turističkih naselja** na višim kotama na osunčanim padinama obraslim vrijednim zelenilom do krajnje sjevernih djelova obuhvaćenim planom, duž novoplanirane ulice, sa različitom ponudom specifičnim ekskluzivnim hotelskim sadržajima i luksuznim vilama i

apartmanima uz uslužne trgovinske prostore, prostore namijenjene zabavi i uz širok spektar ugostiteljske ponude.

Zelene i rekreativne površine predstavljene su postojećim i planiranim šumama i makijom, parkovskim zelenilom, linearnim zelenilom - drvodredima, zaštitnim zelenilom i zaštićenim kompleksima vrijednog zelenila (masline).

3. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I IZGRADNJU OBJEKATA

3.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

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

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

U turističkim zonama planirani su hoteli i turistička naselja. Rekonstrukciju i dogradnju postojećih hotela treba prethodno usaglasiti sa nadležnim republičkim i opštinskim organima kao prelazno rješenje, dok dugoročno gledano treba planirati nove, zamjenske hotele visoke kategorije na istoj površini.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su :

- zone stambene izgradnje male gustine;
- zone stambene izgradnje srednje gustine;
- turistički sadržaji koji obuhvataju hotele, turistička naselja, sportsko-rekreativne objekte i sadržaje, zatim ugostiteljske, poslovne i objekte specijalizirane trgovine u funkciji stanovništva i turista, kao i zaštitne zelene i parkovske površine;
- javni objekti (crkva Sv. Andreje i groblje);
- prirodno i uređeno zelenilo;
- prirodni vodotokovi;
- kulturna baština – ambijentalna cjelina;
- saobraćajne površine.

3.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela, izuzev kod onih namijenjenih izgradnji hotela i turističkih naselja, postavljena je na rastojanju od 5,5 m.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji.

Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta., i to:

1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
2. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
4. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
5. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
6. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

7. kота prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
8. kота prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
9. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kота niža od kote nivelete javnog puta, kота prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
10. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kота prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
11. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kота prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
12. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kота prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

3.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga DUP-a, mjerodavan je zvanični katastar.

3.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Na postojećim građevinskim parcelama za koje je DUP-om predviđena **zamjena novim objektima**, do početka njihove zgradnje mogu se odobriti samo radovi na obezbjeđenju neophodnih uslova za život što podrazumijeva izgradnju sanitarnih prostorija, zamjenu dotrajalih instalacija kao i popravke i zamjenu krovnog pokrivača i statičko obezbjeđenje krovne konstrukcije.

Posebno značajna rekonstrukcija predstoji postojećem naselju "Šaren Sad" u kojem najveći broj objekata na vlasničkim parcelama male površine ne zadovoljava osnovne kriterijume po pitanju ukupnog izgleda, stabilnosti, higijenskih i sanitarnih uslova. Kako je riječ o terenima

izuzetne pogodnosti po pitanju osunčanja i vizura na more i obalu, sa bogatim fondom autohtonog zelenila, pretežno maslina, to se ovim planom preporučuje ukupnjavanje vlasničkih u nove urbanističke parcele na kojima će biti moguća izgradnja novih objekata stambene, turističke ili mješovite namjene.

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, odnosno mogu se sanirati, rekonstruisati, dograđivati i adaptirati u skladu sa predviđenim UTU . Za postojeće objekte koji su **prekoračili** planom definisane urbanističke parametre mogu se naknadno izdati odobrenja za izgradnju, odnosno za rekonstrukciju u postojećim gabaritima, ako su ispunjeni uslovi za parkiranje vozila na sopstvenoj parceli, te ako ovi nijesu prešli definisanu građevinsku liniju preme susjednim parcelama, niti regulacionu liniju prema saobraćajnici. Izuzetno, ako su ispunjeni gore navedeni uslovi, odobrenja se mogu izdati i za objekte koji su prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama. Mogu se dozvoliti radovi na obnovi, sanaciji i zamjeni oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekata i krova u postojećim gabaritima, zatim izrada priključaka na komunalnu infrastrukturu i rekonstrukcija svih vrsta instalacija, kao i radovi na izradi potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta). Izuzetno, može se odobriti i funkcionalna prenamjena djelova objekata pod uslovom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje životne sredine i ne utiče na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima.



Postojeće saobraćajnice unutar izgrađenih stambenih zona, uglavnom su rađene neplanski, bez tehničke dokumentacije, u pogledu

dimenzionisanja i nagiba ne ispunjavaju neophodne tehničke uslove, pa se u najboljem slučaju mogu tretirati kao kolsko-pješačke. Zato, kod izdavanja odobrenja za građenje novih (zamjenskih) objekata, kao i kod rekonstrukcije postojećih, treba voditi računa da se omogući kvalitativno poboljšanje saobraćajnica, na način što će regulacione linije urbanističkih parcela duž ovih saobraćajnica biti udaljene minimum 2, 5 m od njihove ose.



Kod rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata, kao i kod izgradnje novih, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju.

Treba stimulisati nastojanja da se kroz takve intervencije na objektima postigne viši kvalitet turističke ponude, prije svega kroz izgradnju ili zamjenu manjih smještajnih jedinica novim, veće površine, čime bi stambena naselja pretežno vikend karaktera postepeno mogla da prerastaju u mješovite stambeno-turističke zone.

Selo Brca predstavlja tipičan primjer tradicionalne seoske izgradnje. Sastavljeno od starih kamenih kuća koje čine kompaktna, jedinstvena i karakteristična ambijenta sa relativno dobro očuvanom fizionomijom, sa svojom kultivisanom okolinom u kojoj dominiraju maslinjaci, prirodnom matricom, specifičnim miješanjem primorske i brdske klime, sa nesvaki-

dašnjim vizurama na more, sa nedostatkom gradske vreve i nesumnjivom očuvanošću čitave sredine, kako stvorene tako i prirodne, predstavlja značajan turistički potencijal koji može i treba da bude specifičan segment turističke ponude Sutomora.



Neophodno je odmah prići istražnim radovima sa arhitektonskim snimanjem objekata i arheološkim sondiranjem terena kao i izradi urbanističkog projekta i urbanističkih i konzervatorskih uslova za sanaciju i rekonstrukciju objekata i uređenja u sklopu nove turističke namjene.

Podrazumijeva se da će se obim planiranih intervencija sastojati u adaptaciji osnovnog volumena, oblika i forme do stepena prepoznatljivosti izvornog rješenja sa poboljšanjima koja će doprinjeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju konformnog življenja. Ta poboljšanja treba da budu predstavljena kroz modernizaciju građevinskog fonda uvođenjem savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje objekata, ali i onih prostora koji su danas postali standardni kao što su trijemovi, ulazi i sl. Posebnu pažnju treba pridati popravljivanju, očuvanju i daljem unapređivanju same spoljašnjosti objekata i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica, javnih površina itd.



- Ignorisanje istorijskog konteksta, iako ima sasvim drugačiji korjen, može da vodi arhitektonskom rezultatu koji je vrlo sličan prethodno pomenutom nametanju sopstvenog stava. Nepoznavanje prije svega kulturnih i istorijskih okolnosti kraja, neshvatanje narodnog graditeljstva, neuočavanje izvornih konstruktivnih, funkcionalnih, materijalizacionih ili estetskih svojstava, jesete najbolja podloga da se prilikom rekonstrukcije i obnove naprave takve greške koje će trajno, ili za duže vrijeme oskrnaviti autentičan ambijent.
- Takođe je neprihvatljivo forsirano pomodarstvo koje se sastoji u zastupanju samo one i jedino one arhitekture koja je trenutno u modi. Ta težnja može podjednako da dolazi od projekatanta nesvjesnih vrijednosti lokalnog nasljeđa, kao i od investitora koji su u ambijent tog nasljeđa pristigli ne zato što ga poštuju već iz drugih, najčešće lukrativnih razloga. Vrlo bliska pomodnoj arhitekturi je i ona koja se radi na bazi stranih materijala koji se u modi, koji su skupi i kvalitetni, koji daju u suštini pretenciozan objekat koji svojim izgledom želi da zasjeni, da potisne staro neimarstvo i da ga na izvjestan način potcijeni.

Pri svemu treba izbjegavati neprihvatljive arhitektonske pristupe:

- Kontrastiranje novog u odnosu na staro je postupak kojim se navodno traži kontinuitet sa starim objektom kroz sasvim drugačiji estetski sistem, kroz drugu stilsku orijentaciju, što redovno završava suprotstavljanjem novog starom.
- Neprihvatljiv je i pristup nametanja ličnog estetskog ili arhitektonskog stava nezavisno od istorijskog i ambijentalnog konteksta.

3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

3.5.1. Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim DUP-om, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima. Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, atehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet razlicitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta.

U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo.

Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl.

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, 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 susjednih parcela, odnosno objekata.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti.

Najmanje 30% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno kao zelena površina.

Koristiti dopunske izvore energije, prije svega solarnu energiju čiji kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani najmanje uočljivim mjestima na objektima.

Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza.

Priključivanje objekata na saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektromreža, vodovodna mreža i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih javnih preduzeća.

3.5.2. Uslovi za stambenu izgradnju male gustine

U okviru postojećih stambenih zona male gustine moguća je izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine >400 m², čija je spratnost tri nadzemne etaže. Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 30 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,90.

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 25 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,80.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću.

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, ili izgradnjom garaža koje treba da su min. 2 m udaljene od regulacione linije.

Najmanje 30% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambeno-turističke izgradnje male gustine u zelenilu.

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 300 m²), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti

moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele, odnosno lokacije za gradnju, budu i manje površine (~ 250 - 300 m²).

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija).

Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

3.5.3. Uslovi za stambenu izgradnju srednje gustine

- Unutar postojećih stambenih zona:

Optimalna površina urbanističke parcele je 400 m², indeks zauzetosti urbanističke parcele je 50 %, spratnost četiri nadzemne etaže, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,75.

- U novoplaniranim zonama stambene izgradnje:

Minimalna površina urbanističke parcele je 400 m², indeks zauzetosti urbanističke parcele je 40 %, spratnost četiri nadzemne etaže, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,4.

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline – Šaren Sad"), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 30 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,20.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama –

parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću.

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, ili izgradnjom garaža koje treba da su min. 2 m udaljene od regulacione linije.

Najmanje 30% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 40% površine urbanističke parcele kod stambeno-turističke izgradnje srednje gustine u zelenilu.

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 400 m²), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele, odnosno lokacije za gradnju, budu i manje površine (~ 250 - 300 m²).

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija).

Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

3.5.4. Uslovi za izgradnju zona mješovite namjene

U novoplaniranim zonama mješovite namjene predviđeni su objekti srednje gustine za stanovanje i objekti različitih namjena (trgovina, ugostiteljstvo i druge usluge, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija), koji ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju i od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Minimalna površina urbanističke parcele je 400 m², indeks zauzetosti urbanističke parcele je 40 %, spratnost četiri nadzemne etaže, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,80.

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 35 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,40.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

Urbanistička parcela za gradnju mora se nalaziti uz sagrađenu javnu saobraćajnicu širine najmanje 5,5 m.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 - 3 metra, (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.).

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, izgradnjom garaža koje treba da su min. 2 m udaljene od regulacione linije, ili izgradnjom podzemnih garaža.

Najmanje 30% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 40% površine parcele kod mješovite namjene stanovanja u zelenilu.

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 400 m²), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

3.5.5. Uslovi za izgradnju turističkog kompleksa ispod Jadranskog puta

Sadržaji turističkog smještaja na području GUP-a predviđeni su u turističkim kompleksima, kao zonama koncentrisane izgradnje većih gustina sa dominantno turističkom namjenom.

Na mjestu postojećeg turističkog kompleksa, kao i na susjednim lokacijama, planirana je rekonstrukcija postojećeg hotela "Korali" i intenzivna izgradnja novih osnovnih turističkih smještajnih sadržaja izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda. To su, prije svega objekti tipa hotela za odmor, uz učešće drugih tipova kao što su kongresni, poslovni i dr. (parcele A1, A6), zatim drugi tipovi hotelskih objekata sa manjim smještajnim kapacitetom (parcele A3, A4), kao i turistička naselja (parcele A2a, A2b i A2c).

Na parceli A5 planirani su sadržaji centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti koji treba da opslužuju goste turističkog kompleksa i posjetioce (ugostiteljski objekti, zabavni sadržaji, objekti za smještaj turista, trgovački centri, izložbeni centri, poslovni apartmani i parkinzi – garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca).

Fizičke i kvalitativne karakteristike, kao i funkcionalna organizacija u skladu sa iskazanim potrebama naručioca i budućih investitora, određiće kategoriju svakog objekta u rasponu od 3* (A1, A2a, A2b, A2c) do 4* (A3, A4, A6).

Indeks zauzetosti prostora u turističkom kompleksu limitira se na 40% za hotelski kompleks, odnosno na 35% za turistička naselja, a indeks izgrađenosti na 2,0 (2,50 za kompleks "Korali – Južno more"), odnosno na 1,80 za turistička naselja. Dozvoljena spratnost u hotelskom kompleksu je do P+6, a u turističkom naselju do P+5.. Zavisno od nagiba terena dozvoljena je mogućnost izgradnje suterenskog prostora ispred, ili ispod objekta, za smještaj uslužnih i drugih zajedničkih sadržaja.

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, s tim da ukopani podrumi u kojima su garaže ne ulaze u obračun BGRP.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i oblikovanje gabarita objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Turistički kompleks mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.). Intimnost i zaštićenost unutar kompleksa obezbijediti parternim uređenjem, kombinacijom niskih zidova od lomljenog kamena, stilizovanih željeznih ograda, kao i uređenog i prirodnog zelenila.

Bazene uz hotelske sadržaje veličine do 15% površine parcele moguće je graditi a da se ne uračunavaju u zauzetost parcele.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom krevetu u hotelskom kompleksu iznosi 80 m², odnosno 70 m² za hotel "Korali", dok u turističkom naselju iznosi 50 m². Broj smještajnih jedinica, koje za hotele sadrže 2 kreveta, a za turistička naselja 3, kao i maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim prilogima.

Udio smještajnih kapaciteta, odnosno ukupno planirana površina objekata, mora biti najmanje 70 % u osnovnom objektu hotela, a najviše 30 % u dependansima i vilama, dok je kod turističkih naselja taj odnos obrnut.

Parkiranje za potrebe gostiju i zapošljenih rješavati u garažama u okviru turističkih kapaciteta. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost od 60% površine parcele. Svi objekti kompleksa imaju saobraćajne pristupe (svi hoteli direktne kolske pristupe i sopstvene parkinge, a turistička naselja zajedničke parkinge u blizini objekata). Potrebno je obezbijediti 10 pm na 1.000 m² izgrađene površine, odnosno 5 pm za kompleks "Korali" – "Južno more", sa korekcijom od 60 % zbog manjeg korišćenja putničkih automobila.

Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda i kanalizacije, trofazne struje i savremenih telekomunikacija. Arhitektura objekata biće primjerena podneblju i dobrim primjerima crnogorsko-mediteranske gradnje.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.

Obezbijeđen je ravnopravan tretman zemljišta na ovoj lokaciji bez obzira na vlasništvo i uvaženi su najnoviji momenti vezani za povraćaj zemljišta privatnih vlasnika. Tako je na samoj granici zahvata DUP-a prema Českoti ustanovljena nova parcela za turističku izgradnju (A12), koja treba da predstavlja završetak turističko-stambeno-poslovnog kompleksa koji je predviđen važećim istoimenim urbanističkim projektom, spratnosti P + 5, sa indeksom zauzetosti 0,75 i indeksom izgrađenosti 4,00. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću.

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata hotela može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 2.000 m² za hotele, odnosno min 600 m² za pojedinačne vile), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

3.5.6. Uslovi za izgradnju turističkih naselja iznad Jadranskog puta

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. Kao minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje mora imati centralnu recepciju i hol, kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje su po pravilu sobe, a mogu biti i hotelski apartmani, junior apartmani, studio apartmani, smješteni u grupi različitih vrsta zgrada, uključujući i bungalove (definicija iz GUP-a).

Kako područja koja se planiraju za ovu namjenu, u pogledu osunčanosti, vizura prema moru, očuvanosti biodiverziteta i izuzetnih pejzažnih karakteristika, predstavljaju neka od najatraktivnijih na ovom dijelu barske

rivijere, predlaže se razvoj turističke ponude kategorije 3*-4*, sa nekoliko manjih specijalizovanih hotelskih objekata u kombinaciji sa depandansima i ekskluzivnim vilama i uz komplementarne sadržaje (sport, rekreacija, zabava, kultura, trgovina, poslovne usluge itd.).

Preporučuje se izgradnja hotela prema specijalizaciji iz GUP-a, kao na pr. "zdravstvenih" sa različitim metodama i tretmanima za liječenje i rekonvalescenciju, uključujući prirodno ozdravljenje, preventivnu kao i alternativnu medicinu, zatim "ekoloških" uz ponudu sa posebnim naglaskom na ekologiji i očuvanju prirode, kao i na korišćenju alternativnih vidova energije i evakuaciji otpada na bazi reciklaže.

Isto tako, moguća je izgradnja i specifičnih "kondo (apart) hotela" koji predstavljaju kombinovani oblik individualne i zajedničke svojine.

Za osnovni hotelski objekat u sklopu turističkog naselja obavezni su sljedeći uslovi:

- minimalna veličina urbanističke parcele za hotel je 2.000 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele je 25 % (20 % za parcele u zelenilu);
- maksimalni indeks izgrađenosti je 1,0;
- maksimalna visina objekta iznosi Po+ P + 3;
- pristupna saobraćajnica je minimalne širine 6,0 m, a interne saobraćajnice širine 5,5 m.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod objekta, za smještaj zajedničkih sadržaja, ili garažni prostor .

Na objedinjenim urbanističkim parcelama turističkih naselja predviđena je i izgradnja "Rent a Pull" vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice. Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi mogu imati i prostorije za posluhu.

Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnju konfiguraciju terena. Zavisno od terena, spratnost vila je S + P + 1, ili P + 1.

Broj prostorija i namjena u vili se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana, ...).

Krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.

Ostali uslovi za izgradnju "Rent a Pull" vila su sljedeći:

- minimalna veličina pojedinačne urbanističke parcele je 600 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele je 25 %;
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0,55;

Sve usluge vezane za dodatne potrebe korisnika vila obavlja centralni hotelski sadržaj.

Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici u okviru turističkog naselja iznosi do 50 m² (za "kondo-apart hotele"), odnosno u prosjeku 330 m² za pojedinačne vile. Za turističko naselje smještajnu jedinicu čine 3 kreveta, za specijalizovane hotelske objekte u prosjeku 2,5 kreveta, a "Rent a Pull" vile imaju u prosjeku po 4 kreveta.

Najmanje 30 % smještajnih kapaciteta mora biti u osnovnom objektu (hotelu), a preostali dio u depandansima i vilama. Prostor planiran za osnovni hotelski objekat treba da čini najmanje 50 % od ukupne površine parcele.

Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m², dječija igrališta i parkovske površine.

Za osnovni hotelski objekat treba planirati 10 pm na 1000 m² izgrađene površine, odnosno 2 PM po jednoj vili.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost unutar naselja obezbijediti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila. Turističko naselje mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.).

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 2.000 m² za hotele, odnosno min 600 m² za vile), nezavisno od vlasništva nad preostalim

dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

DUP –om se praviđa izgradnja 4 (četiri) turistička naselja iznad Jadranskog puta i to:

- turističko naselje sa hotelom i depandansima **(1)** sa vrijednim zelenilom (maslinjaci) u okviru i uz postojeće naselje "Šaren Sad" (parcele B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 i B8);
- turistička naselja sa specifičnim hotelskim objektima, depandansima za smještaj i ekskluzivnim vilama, uz komplementarne sadržaje na parcelama: **(2)** C58, C59, C66, C67 sa vrijednim zelenilom (maslinjaci i dr.), **(3)** F1a i F1b, i **(4)** F2a, F2b i F2c. Planirani objekti turističkih naselja mogu se parcijalno realizovati prema parcelaciji datoj na grafičkim priložima.

3.6. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Energetska efikasnost pokriva izrazito široko područje, od graditeljstva i saobraćaja do distribucije energije i pitke vode, odnosno od domaćinstava do javnih zgrada i industrije. Kako je to područje izrazito kompleksno i zahtjevno, bitno je ustanoviti pravilnu strategiju implementacija mjera energetske efikasnosti.

Opšte mjere podsticaja energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije obuhvataju istraživačke, obrazovne i promotivne mjere koje imaju veliku društvenu korist.

Jedna od osnovnih barijera implementaciji mjera energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije je neinformisanost, neznanje, te nedovoljno izražena svijest o potrebi zaštite sredine u kojem živimo. S obzirom da je racionalno korištenje i upravljanje energijom osnovna pretpostavka održivog razvoja, izuzetno je važno uključiti područje energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije u obrazovne programe i stručna usavršavanja, kao i podsticati istraživanja u tom području. Podizanje nivoa znanja jedan je od najvažnijih načina uklanjanja barijera implementaciji mjera energetske efikasnosti i korištenja obnovljivih izvora energije.

Veliki procenat ukupnih energetskih potreba u Crnoj Gori otpada na izgradnju stambenih i javnih objekata, pa je stoga veoma značajno obratiti pažnju na ovaj sektor, jer se ovdje nalaze i najveći potencijali za uštede.

Energetska efikasnost u izgradnji objekata utiče na smanjenje potrošnje svih oblika energije, ugodniji i kvalitetniji boravak u zgradi, te uz duži životni vijek zgrade doprinosi zaštiti sredine i smanjenju emisija štetnih gasova.

Za krajnjeg korisnika, naravno, najveća je korist u smanjenju računa za grijanje, hlađenje i električnu energiju. Cijene energije i energenata će, zbog globalnih i lokalnih razloga, u idućem razdoblju i dalje rasti – što će uticati na porast troškova života i stanovanja.

Zato je potrebno dobro poznavati sopstvenu energetiku u smislu tehničkih mogućnosti i troškova te biti u stanju njome upravljati. Savremena

arhitektura i gradnja danas uključuje mjere energetske efikasnosti fasadnih elemenata, zatim grijanja, ventilacije, klimatizacije i rasvjete, nadzor i upravljanje energetikom zgrade, te razmatra mogućnosti korištenja obnovljivih izvora energije u zgradama.

Područje energetske efikasnosti prepoznato je u EU kao područje koje ima najveći potencijal za smanjenje ukupne potrošnje energije, čime direktno utičemo na obaveze iz Kyoto protokola i smanjenje emisije štetnih gasova. Direktiva EU 2002/91/EC o energetskim karakteristikama zgrada jasno obvezuje na štednju energije u zgradama EU, kao i državama kandidatima.

Energetska efikasnost i obnovljivi izvori energije danas, u savremenoj energetici zauzimaju sve značajnije mjesto, te je potreba za organizovanim djelovanjem i edukacijom na tom području sve izraženija.

Najveći broj objekata danas nema odgovarajuću toplotnu zaštitu, kao ni odgovarajući sistem grijanja i hlađenja, te će se u budućnosti, radi potrebe uštede energije u sektoru s najvećim potencijalom ušteda, morati sprovesti niz energetskih pregleda zgrada s ciljem povećanja energetske efikasnosti.

Energetska efikasnost i održiva gradnja danas, u savremenoj energetici zauzimaju sve značajnije mjesto i predstavljaju najbrži, najefikasniji i najisplativiji način smanjenja emisija štetnih gasova, uz poboljšanje kvaliteta objekata i povećanje standarda življenja u njima. Iskustva razvijenih zemalja u savremenoj energetskoj politici pokazuju da je racionalno korištenje i upravljanje energijom osnovna pretpostavka održivog razvoja.

Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja. Energetski efikasni, objekti s dobrom izolacijom i s niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima s velikom potrošnjom energije vrijednost pasti. Sve to trebalo bi pokrenuti tržište u smjeru povećanja energetske efikasnosti.

3.7. USLOVI ZA UKLANJANJE ČVRSTOG OTPADA

Upravljanje otpadom u okviru zaštite životne sredine podrazumijeva nastanak, prikupljanje, skladištenje, transport, tretman, reciklažu, korišćenje i odlaganje sekundarnih sirovina, štetnih i opasnih materija. Upravljanje otpadom zavisi od više faktora, a prije svega od njegovih osobina i na osnovu toga može se predvidjeti rješenje minimiziranja, sakupljanja, reciklaže, transporta i odlaganja.

Riješenje problema sakupljanja, transporta i deponovanja čvrstog otpada razmatrano je u okviru integralnog rješavanja problema čvrstog otpada na nivou Republike Crne Gore, a što je definisano Strateškim master planom za upravljanje otpadom. Master plan je predložio 8 (osam) međuopštinskih deponija od čega 3 u Primorskom regionu, odnosno jednu u opštini Bar (za Bar i Ulcinj.)

Planirana količina otpada po danima koju bi trebalo transportovati i tretirati na sanitarnim deponijama iznosila bi u danu za vrijeme turističke sezone i godišnje za Bar 93,88t/dan 23.574,20t/god, a za Ulcinj 89,24 t/dan 16.831,60t/god. Podaci su izvedeni na osnovu procjene broja stalnih stanovnika i povremenih korisnika - sezonskog stanovništva, a produkcija otpada za primorski region je računata sa 0,9 kg/po stanovniku/po danu odnosno za turiste 1,5 kg/po turistu/po danu. Mada, sa povećanjem broja stanovnika i standarda života, povećava se i otpad, koji se sve više smatra resursom, a računa se da u većim svjetskim gradovima po jednom stanovniku danas dnevno ima već i 3,5 kg otpada!

Realizacija ovog projekta odvijace se kroz sljedeće segmente:

- smanjivanje proizvodnje čvrstog otpada;
- separacija otpada na mjestu sakupljanja otpada kroz postepeno uvođenje separacije na mjestu nastanka otpada - primarno sortiranje;
- tretman organskih komponenti otpada nakon čega se može koristiti kao đubrivo ili energetska resurs;
- količina otpada koji se odlaže na deponije svodi se na minimum, a način odlaganje u skladu sa prirodom;

- sanacija svih postojećih deponija i smetlišta i vraćanje prirodnog izgleda zemljištu.

Za područje u zahvatu DUP-a Brca čvrst otpad može se svrstati u otpad od namirnica (iz domaćinstava, hotela, restorana, prodavnica), pepeo (iz domaćinstva), smeće (papir, drvo, baštensko smeće, tekstil, guma, plastika, metalne konzerve, staklo, keramika), vozila (odbačena putnička i teretna vozila), otpad građevinskog materijala (drvena građa, cigla, cijevi, crijep, šut)

Tehnologiju evakuacije otpadaka iz postojećih i planiranih objekata ostvariti preko sudova – kontejnera postavljenih u skladu sa programom javnog komunalnog preduzeća.

Za smještaj sudova izraditi u nivou kolovoza posebne niše ograđene zelenilom ili betonskim zidovima propisanih dimenzija.

3.8. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Urbanističko-tehnički uslovi (u daljem tekstu: uslovi) za planiranje prostora javnih saobraćajnih i pješačkih površina i prilaza do objekata, kojima se obezbjeđuje nesmetano kretanje djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica (u daljem tekstu: lica sa posebnim potrebama u prostoru):

a) Trotoari i pješačke staze

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12).

Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Šetališta u okviru javnih zelenih i rekreativnih površina su dobro osvijetljena, označena i sa obezbjeđenim mjestima za odmor sa klupama duž pravaca kretanja; klupe treba da imaju sjedišta na visini od približno 45

cm i rukohvate na visini od približno 70 cm iznad nivoa šetne staze, pored klupa se obezbeđuje prostor površine 110 x 140 cm za smještaj invalidskih kolica.

Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pješačkih staza iznosi najmanje 180 cm, a izuzetno 120 cm, dok širina prolaza između nepokretnih prepreka iznosi najmanje 90 cm. Površina šetališta je čvrsta, ravna i otporna na klizanje.

Na trgovima ili na drugim velikim pješačkim površinama, kontrastom boja i materijala obezbeđuje se uočljivost glavnih tokova i njihovih promjena u

pravcu. U koridoru osnovnih pješačkih kretanja ne postavljaju se stubovi, reklamni panoi ili druge prepreke, a postojeće prepreke se vidno obelježavaju. Djelovi zgrada kao što su balkoni, erkeri, viseći reklamni panoi i sl., kao i donji dijelovi krošnji drveća, koji se nalaze neposredno uz pješačke koridore, uzdignuti su najmanje 250 cm u odnosu na površinu po kojoj se pješak kreće.

b) Pješački prelazi

Mjesto pešačkog prelaza je označeno tako da se jasno razlikuje od podloge trotoara.

Pješački prelaz je postavljen pod pravim uglom prema trotoaru.

Pješačke prelaze opremljene svjetlosnim signalima na kojima kolovoz prelazi veći broj slijepih osoba ili osoba sa oštećenim vidom potrebno je opremiti i posebnom zvučnom signalizacijom, a na mjestima gdje kolovoz prelazi veći broj djece (obdanište, škola i sl.) pješačke prelaze je potrebno opremiti svjetlosnom signalizacijom sa najavom i zvučnom signalizacijom.

Prolaz kroz pješačko ostrvo u sredini kolovoza izvodi se bez ivičnjaka, u nivou kolovoza i u širini pješačkog prelaza, a najmanje 180 cm i dužine najmanje 150 cm, odnosno u širini pješačkog ostrva.

Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dijela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).

c) Mjesta za parkiranje

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Pod ovim uslovima predviđa se:

- za javne garaže, javna parkirališta, kao i parkirališta uz objekte za javno korišćenje i veće stambene zgrade, najmanje 5% mesta od ukupnog broja mjesta za parkiranje;
- na parkiralištima sa manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, apoteku, prodavnicu prehrambenih proizvoda, poštu, restoran i dječji vrtić, najmanje jedno mjesto za parkiranje;
- na parkiralištima uz benzinske pumpe, restorane i motele pored magistralnih i regionalnih puteva 5% mesta od ukupnog broja mjesta za parkiranje, ali ne manje od jednog mjesta za parkiranje;

d) Stajališta javnog prevoza

Na stajalištima javnog prevoza, predviđa se plato (peron) za pješake širine najmanje 200 cm, a na stajalištima u blizini školskih objekata širine najmanje 300 cm. Visina platoa (perona) odgovara visini prvog ulaznog stepenika vozila javnog prevoza.

Kotu prizemlja svih **javnih objekata** prilagoditi namjeni i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogucen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionirane liftove i sanitarne prostorije.

3.9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda utvrđeni su GUP-om Bara i u cjelosti su primjenjive za područje Brca. 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).

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 mikrojejonizacijom terena za GUP Bara".

Neophodno je takođe sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstava tla i utvrditi druge relevantne elemente za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke 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 meri zahtjevaju 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 novih objekata i saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tenničke dokumentacije.

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

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona koji obuhvata i seizmogenu zonu Bara (Sutomora). Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, 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.

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9o MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 god. od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 god. od 0.32-0.40).

Priobalni pojas, kao turistički i urbano najrazvijeniji dio teritorije opštine Bar i kao važan saobraćajni centar, ima visoku vrijednost prirodnog seizmičkog hazarda. Najopasnije su zone u aluvijalnoj ravni Barskog polja i klizišta između Ratca i Sutomora i prema Velikom Pijesku. Konflikti između koncentracije gradnje i seizmičkog hazarda u primorskom pojasu posebno su izraženi u Sutomoru i ostaće u buduće ukoliko se ne bude u dovoljnoj mjeri kontrolisala dalja izgradnja.

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 koja 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 mikrozoniranja. 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 primenjivati 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.

Seizmički rizici

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika.

Uspostaviće se i ojačati sistem za upravljanje seizmičkim rizikom; ovaj sistem obuhvata identifikaciju elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje osjetljivosti ovih elemenata, kontrolu seizmičkog urbanog planiranja, projekata i izgradnje, uspostavljanje sistema za sveobuhvatnu spremnost na djelovanje u slučaju zemljotresa, kao i podizanje društvene svijesti po pitanju seizmičkog rizika.

Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seizmičkih rizika su:

- Definisanje seizmološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa.
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema.
- Prostorno – urbanističko planiranje u seizmičkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi.
- Upotreba integrisanog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

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 posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj 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 kompletnog 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, raspoložu 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 optimizira 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 međuspratnih 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 geomehničko ispitivanje tla.

3.10. USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

GUP –om su utvrđeni ciljevi razvoja prostora u pogledu obrane, organizacija prostora, strukture obrane i zaštite te primjena i sprovođenje plana sa aspekta obrane. Svi ovi ciljevi i mjer mogu se primijeniti i za područje obuhvaćeno ovim DUP-om. Podrazumijeva se da, pored obezbjeđenja i sprovođenja razvojne strategije za racionalno korišćenje prostora i očuvanja životne sredine uz primjenu koncepta održivog razvoja,

treba obezbijediti i potrebne mjere odbrane na tom prostoru. Pošto pojedini prostori, objekti i infrastruktura u prostoru DUP-a i kontaktne zone predstavljaju značajne ciljeve u ratnim uslovima, nameće se potreba preduzimanja značajnih mjera za uređenje prostora za potrebe odbrane uključujući i funkcionalno zaleđe.

Ciljevi razvoja i organizacija prostora u pogledu odbrane

Ciljevi prostornog razvoja područja DUP-a Brca u cjelini su konvergentni sa ciljevima razvoja tog prostora u pogledu odbrane. Značajan stepen konvergentnosti ciljeva postignut je, kada se radi o ravnomernom razvoju sistema naselja i turističke privrede, o razvoju saobraćajne i druge tehničke infrastrukture, kao i o valorizaciji položaja toga prostora u odnosu na

glavne saobraćajne pravce u priobalnom regionu Crne Gore, pri čemu je nužno obezbijediti i ostvarenje posebnih ciljeva u pogledu odbrane, u koje spadaju naročito:

- obezbjeđenje povoljne veze podužnih pravaca putne mreže sa poprečnim putnim pravcima, i povezanosti kopnenih sa morskim putevima, u cilju stvaranja mogućnosti za manevar snagama i tehničkim sredstvima u sklopu sistema odbrane;
- odgovarajućom organizacijom objekata, saobraćajne mreže i objekata tehničke infrastrukture, obezbijediti mogućnosti za organizaciju naselja u kvalitetne oslonce borbenih dejstava u sistemu odbrane;
- odgovarajućim prostorno-urbanim mjerama obezbijediti prostorne uslove za organizovanje sistema zaštite i zbrinjavanja stanovništva.

Osnovni koncept organizacije prostora i koncept saobraćajne mreže, u cjelini su predviđeni u skladu sa opštim uslovima u pogledu odbrane i zaštite od ratnih razaranja.

Ravnomjeran razvoj gradskih i drugih naselja, uz ograničavanje visoke koncentracije stanovništva, aktivnosti i fizičkih struktura, u skladu je sa potrebama odbrane. Pri tome poseban značaj za smanjenje posljedica visoke ugroženosti od dejstva borbenih sredstava u ratnim uslovima,

predstavlja vođenje računa o stepenu izgrađenosti i koeficijentu korišćenja zemljišta, uz ograničavanje spratnosti zgrada, kao i obezbjeđenje slobodnog prostora oko objekata sigurnog od ruševina i požara, i obezbjeđenje saobraćajnica od mogućih ruševina.

PRIMJENA I SPROVOĐENJE PLANA SA ASPEKTA ODBRANE

DUP Brca usklađen je sa potrebama odbrane. Njime su predviđena odgovarajuća prostorna rješenja u pogledu odbrane i zaštite od ratnih razaranja, koja se baziraju na opštim uslovima u pogledu mjera zaštite od interesa za odbranu zemlje, i na posebnim zahtjevima o potrebama odbrane dobijenim od nadležnih organa.

4. ANALITIČKI PODACI		-	
		- zaštitne šume	20.836
		- park šuma	80.984
4.1. BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI		- ukupno	165.956 (23,276 %)
4.1.1. POSTOJEĆA IZGRAĐENOST - površina parcela (m²)		- zelene i slobodne površine u okviru parcela	14,78 ha (20,73%)
- stambene zone	221.415		
- turistički kompleks	45.823		
- ukupno	267.238		
4.1.2. PLANIRANA NAMJENA PROSTORA		- Sve ukupno pod zelenilom	31.38 ha (44,010 %)
Površina parcela planirane izgradnje (m²)		Groblje (m²)	1.032 (0,145%)
- stambena izgradnja male gustine	97.337	Vodotokovi (m²)	11.503 (1,613 %)
- stambena izgradnja male gustine u zelenilu	21.328	Željeznička pruga (m²)	10.870 (1,524%)
- stambena izgradnja srednje gustine	95.834		
- stambena izgradnja srednje gustine u zelenilu	2.765	SVE UKUPNO (m²)	713.004 (100%)
- zone mješovite namjene	67.517		
- zone mješovite namjene u zelenilu	542		
- hotelski kompleks	61.061	4.1.3. PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	155.913
- turističko naselje	45.159	Indeks zauzetosti parcela	36,91%
- turističko naselje u zelenilu	30.896	Indeks ukupne zauzetosti prostora	21.87 %
- ukupno	422.439 (59,248 %)	4.1.4. PLANIRANA BGP OBJEKATA (m²)	606.927
Zaštitno područje uz selo Brca (m²)	10.217 (1,433 %)	Indeks izgrađenosti parcela	1,44
- van zahvata DUP-a	3.931	Indeks ukupne izgrađenosti prostora	0,85
Površine pod saobraćajnicama (m²)			
- postojeće saobraćajnice	31.802		
- planirane kolske saobraćajnice	37.343		
- planirana parkirališta (br. mjesta 250)	3.097		
- planirane pješačke staze	15.419		
- planirana biciklistička staza	3.326		
- ukupno	90.987 (12,761 %)		
Površine pod zelenilom (m²)			
- površine javne namjene	50.011		
- poljoprivredne površine (maslinjaci)	14.125		

4.2. PLANIRANA IZGRAĐENOST

4.2.1. STAMBENA IZGRADNJA

Stambena izgradnja male gustine

(parcele: C5-8, C11-12, C14-18, C24-35, C40-41, D121-126, D128-131, D136-138, E51-61, E64-72, E75-77, E79, E83-84, E88-92, E100, E107, E115-156, G2-3, G5-8, G10-15, G18-21, G24-46, G48-53, G59-61, G80-86, G88-94, G102-103)

- površina parcela (m ²)	97.337 (prosječna veličina parcele: 563 m ²)
- indeks zauzetosti (max)	30%
- indeks izgrađenosti (max)	0,90
- spratnost objekata (max)	3 nadzemne etaže
- BRGP objekata (m ²)	87.603

Stambena izgradnja male gustine u zelenilu

(parcele: B9-11, B13-14, B16-25, B32-38, C68-70, D139-141, E93-94, E108-110, E114, G47, G108)

- površina parcela (m ²)	21.328 (prosječna veličina parcele: 592 m ²)
- indeks zauzetosti (max)	25%
- indeks izgrađenosti (max)	0,80
- spratnost objekata (max)	3 nadzemne etaže
- BRGP objekata (m ²)	13.737

Stambena izgradnja srednje gustine u izgrađenim zonama

(parcele: C1-4, C9-10, C22-23, C38-39, C42-53, C61-65, D122, D24-69, D71-120, D127, D132-135, E1-33, E35-42, E44-45, E73-74, E78, E80-82, E85-87, E95-99, E101-106, E111-113, G62-79, G87, G95-101, G104-107)

- površina parcela (m ²)	93.615 (prosječna veličina parcele: 581 m ²)
--------------------------------------	---

- indeks zauzetosti (max)	50%
- indeks izgrađenosti (max)	1,75
- spratnost objekata (max)	4 nadzemne etaže
- BRGP objekata (m ²)	163.826

Stambena izgradnja srednje gustine u novoplaniranim zonama (parcele: E34, E43, C60, D23)

- površina parcela (m ²)	2.219 (prosječna veličina parcele: 555 m ²)
- indeks zauzetosti (max)	40%
- indeks izgrađenosti (max)	1,40
- spratnost objekata (max)	4 nadzemne etaže
- BRGP objekata (m ²)	3.107

Stambena izgradnja srednje gustine u zelenilu

(parcele: B15, B26-27a, B27b-31)

- površina parcela (m ²)	2.765 (prosječna veličina parcele: 346 m ²)
- indeks zauzetosti (max)	30
- indeks izgrađenosti (max)	1,20
- spratnost objekata (max)	4 nadzemne etaže
- BRGP objekata (m ²)	3.318

UKUPNA POVRŠINA PARCELA (m²) 217.264
UKUPAN BROJ PARCELA 382 (prosječna veličina
parcele: 569 m²)

BRGP OBJEKATA (m²) 274.917
INDEKS IZGRAĐENOSTI 1,265

4.2.2 ZONE MJEŠOVITE NAMJENE

Stanovanje, trgovina, ugostiteljstvo, smještaj turista

(parcele: A7-11, C19-21, C36-37, D70, E46-50, E62, F3-23, G1, G4, G9, G16-17, G22-23, G54-58)

- površina parcela (m ²)	67.517
- indeks zauzetosti (max)	40%
- indeks izgrađenosti (max)	1,80
- spratnost objekata (max)	4 nadzemne etaže
- BRGP (m ²)	121.531

Stanovanje, trgovina, ugostiteljstvo, smještaj turista u zelenilu

(parcele: B39-40, C54-57,)

- površina parcela (m ²)	6.542
- indeks zauzetosti (max)	35%
- indeks izgrađenosti (max)	1,40
- spratnost objekata (max)	4 nadzemne etaže
- BRGP (m ²)	9.159

UKUPNA POVRŠINA PARCELA (m²) **74.059** (prosječna
veličina parcele:
1.322 m²)

UKUPAN BROJ PARCELA **56**

BRGP OBJEKATA (m²) **130.690**
INDEKS IZGRAĐENOSTI **1,765**

4.2.3. TURISTIČKI SADRŽAJI – IZGRAĐENOST I KAPACITETI

Turistički kompleks ispod Jadranskog puta (parcele: A1, A2a, A2b, A2c, A3, A4, A5, A6, A12)

- površina parcela (m ²)	46.394 (hoteli) + (1.391+ 9.709 – turistička naselja) + 3.562 (centr. djelatnosti)
- indeks zauzetosti (max)	35% (A2a, A2b, A2c, A5), 40% (A1, A6) i 75% (A12)
- indeks izgrađenosti (max)	1,80 (A2a, A2b, A2c, A5), 2,00 (A3, A4), 2,50 (A1, A6) i 4,00 (A12)
- spratnost objekata (max)	P + 5 (A2a, A2b, A2c, A5 i A12), odnosno P+6 (A1 i A6)
- BRGP (m ²)	93.620 (A1, A6) + 17.892 (A3, A4) + 17.476 (A2a, A2b, A2c) + 5.564 (A12) + 6.413 (A5) = 140.965
- broj smještajnih jedinica	465 (A1) + 49 (A2a) + 51 (A2b) + 17 (A2c)+ 179 (A6) + 112 (A3, A4) + 37 (A12) + 21 (A5) = 931
- broj kreveta	1.810
- broj mjesta za parkiranje	190 (A1) + 115 (A2a, A2b, A2c) + 85 (A6) + 70 (A3, A4, A12) + 40 (A5) = 500 (faktor 60 %)

Turističko (1) naselje sa specifičnim hotelskim objektom (30%), vilama (40%) i depandansima (30%) u zelenilu (parcele: B1-8)

- površina parcela (m ²)	12.709
- indeks zauzetosti (max)	20 %
- indeks izgrađenosti (max)	0,80 odnosno 0,55 za vile
- spratnost objekata (max)	P ⁰ +S+P+2, odnosno S+P+1 ili P+1 za vile

- BRGP (m ²)	5.084 (hoteli i depandansi) + 3.495 (vile)
- broj smještajnih jedinica	34 (hoteli i depandansi) + 11 (vile)
- broj kreveta	102 (hoteli i depandansi) + 44 (vile)
- broj mjesta za parkiranje	73

Turističko naselje (2) sa specifičnim hotelskim objektom (30%), vilama (40%) i depandansima (30%) u zelenilu (parcele: C56-57, C64-65)

- površina parcela (m ²)	18.187
- indeks zauzetosti (max)	23 %
- indeks izgrađenosti (max)	0,90 odnosno 0,55 za vile
- spratnost objekata (max)	P ⁰ +S+P+2, odnosno S+P+1, ili P+1 za vile
- BRGP (m ²)	8.184 (hoteli i depandansi) + 5.001 (vile)
- broj smještajnih jedinica	55 (hoteli i depandansi) + 15 (vile)
- broj kreveta	164 (hoteli i depandansi) + 60 (vile)
- broj mjesta za parkiranje	82 + 30 = 112

Turističko naselje (3) sa specifičnim hotelskim objektima, depandansima (50 %) i vilama (50 %) (parcele: F1a i F1b)

- površina parcela (m ²)	18.725
- indeks zauzetosti (max)	25%
- indeks izgrađenosti (max)	1.00 odnosno 0,55 za vile
- spratnost objekata (max)	P ⁰ +S+P+2 ili P ⁰ +P+3, odn. S+ P + 1 ili P + 1 za vile
- broj smještajnih jedinica	62 (hoteli i depandansi) + 15 vile
- broj kreveta	187 (hoteli i depandansi) + 60 (vile)

- BRGP (m ²)	9.362 (hoteli i depandansi) + 5.149 (vile)
- broj mjesta za parkiranje	94 + 30 = 124

Turističko naselje (4) sa specifičnim hotelskim objektima, depandansima (50 %) i vilama (50 %)(parcele: F2a, F2b i F2c)

- površina parcela (m ²)	26.434
- indeks zauzetosti (max)	25%
- indeks izgrađenosti (max)	1.00 odnosno 0,55 za vile
- spratnost objekata (max)	P ⁰ +S+P+2 ili P ⁰ +P+3, odn. S+P+1 ili P+1 za vile
- BRGP (m ²)	13.217 (hoteli i depandansi) + 7.269 (vile)
- broj smještajnih jedinica	88 (hoteli i depandansi) + 22 (vile)
- broj kreveta	264 (hoteli i depandansi) + 88 (vile)
- broj mjesta za parkiranje	132 + 44 = 176

UKUPNA POVRŠINA PARCELA (m²) 137.111

BRGP OBJEKATA (m²) 197.726

UKUPAN BROJ KREVETA 2.799

UKUPAN BR. MJ. ZA PARKIR. 985

5. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.1. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Postojeća saobraćajna mreža, izuzimajući Jadransku magistralu kao glavnu okosnicu saobraćajnog sistema, građena je neplanski i stihijski.

Situacioni elementi ovih saobraćajnica su veoma skromni sa malim radijusima i promjenljivom širinom kolovoza. Izgrađeni objekti između ovih ulica onemogućavaju značajnija poboljšanja elemenata situacionog plana. Zbog toga postojeće ulice u središnjem dijelu zahvata ovog plana nijesu posebno tretirane.

Elementi nivelacionog plana takođe su veoma skromni. Na mnogim postojećim saobraćajnicama javljaju se znatni nagibi nivelete, koji su prouzrokovani konfiguracijom terena i neodgovarajućim položajem trasa ulica u situacionom planu.

Stacionarni saobraćaj je rješavan neplanski a parkiranja se obavljaju na improvizovanim parking-platoima ili uz postojeće saobraćajnice. Generalno može se konstatovati da je nedovoljan broj parking-mjesta, što je posebno izraženo za vrijeme turističke sezone.

Pješačka kretanja se odvijaju uz postojeće saobraćajnice te je stoga neophodno planirati trotoare uz njih, jednostrano ili obostrano.

Planirano stanje

Jadranska magistrala se u ovom planu rekonstruiše tako da ova saobraćajnica dobija karakteristike bulevara. Poprečni profil ovog bulevara ima sledeće elemente:

- 4 saobraćajne trake širine 3.00m
- razdjelno ostrvo širine 1.50m
- obostrani trotoari širine 1.50m

Na Jadranskoj magistrali uveden je i priključak za snabdjevanje objekata ispod magistrale (saobraćajnica „H“), kao i denivelisana raskrsnica preko koje se saobraćajnica „I“ uključuje na magistralu.

U zoni iznad magistrale planirana je izgranja nekoliko novih saobraćajnica preko kojih će se omogućiti snabdjevanje novoizgrađenih objekata.

Planirana je izgranja trotoara duž saobraćajnica za obravljanje pješačkih kretanja, kao i biciklistička staza.

Elementi situacionog plana

SAOBRAĆAJNICA	DUŽINA [m]	ŠIRINA KOLOVOZA [m]	TROTOAR
PRIMARNE SAOBRAĆAJNICE			
„D”	1.747,87	2x3.00=6.00	obostran š=1.50m
SEKUNDARNE SAOBRAĆAJNICE			
„A”	435,47	2x3.00=6.00	jednostran š=1.50m
„B”	738,55	2x3.00=6.00	jednostran š=1.50m
„C”	378,53	2x3.00=6.00	jednostran š=1.50m
„E”	177,67	2x3.00=6.00	jednostran š=1.50m
„F”	108,88	2x3.00=6.00	jednostran š=1.50m
„G”	114,96	2x2.50=5.00	jednostran š=1.50m
„H”	419,39	2x2.75=5.50	jednostran š=1.50m
„I”	399,12	2x3.00=6.00	jednostran š=2.00m
„J”	236,38	2x2.50=5.00	ne
„K”	548,65	2x2.50=5.00	jednostran š=1.50m
„L”	93,90	2x2.50=5.00	jednostran

			š=1.50m
--	--	--	---------

tabela 1. Prikaz osnovnih karakteristika saobraćajnica

U tabeli su date karakteristike svih novoizgrađenih i rekonstruisanih saobraćajnica obuhvaćenih ovim planom.

Koordinate tjemena i ostali elementi situacionog plana dati su tabelarno u grafičkom prilogu Plan regulacije.

Minimalni radijus horizontalne krivine iznosi $R_{hmin} = 20.00m$ a maksimalni radijus je $R_{hmax} = 500.00m$. Upotrebljeni radijusi krivina zahtjevaju proširenje kolovoza u krivinama, pri izradi glavnih projekata.

U svim krivinama radijusa manjih od $R_h = 25.00m$ proširenje kolovoza potrebno je posebno oblikovati korišćenjem krive tragova, odnosno zamjenjujuće trocentrične krivine kako bi se obezbjedila prohodnost vozila pri kretanju istih kroz te krivine, uz minimalno zauzimanje prostora. U ostalim krivinama radijusa od $25.00m$ do $150.00m$ proširenja kolovoza treba izvesti u skladu sa propisima.

Prilikom izrada saobraćajnica potrebno je odgovarajućom projektnom dokumentacijom definisati javnu rasvjetu i horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju. Takođe je neophodno definisati sve potrebne ulične instalacije i izvesti ih prije izvođenja radova na izgradnji saobraćajnica.

Elementi nivelacionog plana

Nagibi nivelete svih saobraćajnica nalaze se u dozvoljenim granicama, izuzev na saobraćajnici „D“ koja na jednom dijelu dostiže nagib od oko 13%, a što neznatno prelazi dozvoljenu vrijednost.

Poprečni nagibi saobraćajnica kreću se u granicama od $i_p = 2.00 - 4.00\%$. Nagibi trotoara iznose $i_p = 1.50\%$ i usmjereni su ka kolovozu.

Stacionarni saobraćaj

Parkiranje vozila obavljaće se na parkiralištima koja su obezbijedena na skoro svim saobraćajnicama u planu. Uglavnom su parking mjesta organizovana upravno na osu saobraćajnice i imaju dimenzije $2.50 \times 5.00m$.

Ostale potrebe za parkiranjem vršće se na urbanističkim parcelama, poštujući navedene normative iz GUP-a, izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta.

Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranjem vozila iste treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela.

Pješački saobraćaj

Sve pješačke komunikacije obavljaće se planiranim trotoarima. Sve saobraćajnice imaju planirane jednostrane trotoare širine 1.50 , odnosno $2.00m$. Izuzetak čine saobraćajnica „J“ koja nema trotoar i Jadranska magistrala i saobraćajnica „D“ koje imaju obostrane trotoare.

Biciklistički saobraćaj

Skoro cijelom dužinom saobraćajnice „D“ sa desne strane planirana je biciklistička staza, širine $2.00m$. Od kolovoza je odvaja zeleni pojas širine $1.00m$, a što se može vidjeti na karakterističnim poprečnim profilima na grafičkom prilogu Plan nivelacije. Na stacionaži cca $0+600,00$ biciklistička staza se zbog velikog uspona odvaja od saobraćajnice „D“ da bi se na stacionaži cca $0+830,00$ ponovo priključila istoj, idući do kraja saob. „D“.

Uslovi za kretanje invalidnih lica

Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti $0.90m$, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od $1,20m$. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od $1:12$.

Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

Kolovozna konstrukcija

Kolovoznu konstrukciju potrebno je dimenzionisati za odvijanje lakog do srednje teškog saobraćaja.

Na djelovima saobraćajnice sa velikim uzdužnim nagibom planirati izgradnju habajućeg sloja od od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila u nepovoljnim vremenskim uslovima.

5.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.2.1. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Područje zahvata studije čine uglavnom individualne spratne stambene kuće. U nižem dijelu naselja dijelu naselja su turistički kompleksi Korali i manji individualni turistički objekti.

Zemljište je u nagibu prema jugu i zapadu sa centralnim dominantnim dijelom gusto izgrađenih individualnih objekata. Neizgrađeni prostor je uglavnom po obodu zone većim dijelom prema istocnoj padini zone zahvata koji predstavlja značajnu vrijednost.

Razvoj hidrotehničke infrastrukture je donekle pratio urbani razvoj naselja. Vodovodna mreža u naselju je djelimično riješena kao i pitanje prihvatanja i disponiranja upotrebljenih i atmosferskih voda.

Vodosnabdijevanje

U zoni naselja se nalazi izvorište Brca koje je jedno od primarnih izvorišta Barskog vodovodnog sistema. Iz tog izvorišta, u većem dijelu godine, se vodom snabdijeva cijelo naselje Sutomore i dio konzumnog područja Bara. Izdajnost izvora varira od minimalnih cca 60 l/s u toku ljeta do više stotina sekundnih litara u toku zime. Srednja godišnja izdajnost se kreće oko 150 l/s. Voda se zahvata crpnom stanicom na koti cca 20,0 m.n.m. i usmjerava u distributivnu mrežu Sutomora sa rezervoarom Golo brdo zapremine 1000 m³ i kotom dna 81,0 m.n.m., kao kontra rezervoarom. Sa navedenim objektima sistema regularno vodosnabdijevanje je obezbijedjeno u tzv. I visinskoj zoni do kote cca 50,0 m.n.m. Posebnim cjevovodom se iz ovog izvorišta voda usmjerava u pravcu Bara čime se pokriva potrošnja u zoni Zeleni pojas i Susanj. Zbog smanjene izdajnosti izvorišta u toku ljeta se u sistem dopunjavu vode iz zone Virpazara - sistema Orahovo polje i Velje oko. Zbog neplanske gradnje u uznoj i sirojoj zaštitnoj zoni ugrožena je njegova sanitarna bezbjednost.

Kroz razmatranu zonu prolaze primarni cjevovodi Barskog vodovodnog sistema: celicni cjevovod 450 i 400 mm sistema iz zaleđja, celicni cjevovod 300 mm Brca-bar, te cjevovodi CC 250 i AC 200 mm kojim se voda usmjerava za Sutomore. Takođe u toj zoni, a pored magistralnog puta Bar-Sutomore u toku je izgradnja cjevovoda Regionalnog vodovoda za Crnogorsko primorje, CC 700 mm.

U samom naselju postoji određena vodovodna mreža profila 150,100,80 i nizih profila. Na koju su izvedeni kućni priključci većine postojećih objekata. Izgradjenost naselja u razmatranoj zoni doseže preko kote 100 m.n.m. Određeni broj visocijih objekata nije priključen na vodovodnu mrežu ,zbog visinskog položaja, a lose vodosnabdijevanje je izraženo u zonama naselja iznad kote 50,0 m.n.m. i to narocito u toku ljeta. Posebno su izraženi problemi nerijesenog visinskog zoniranja potrosaca,zastarjelosti vodovodne mreže,nedovoljno razvijene mreže,tehnickih i administrativnih gubitaka u sistemu

Fekalne vode

U naselju je prije više od dvadeset godina izvedena javna fekalne kanalizaciona mreža.

U tom periodu ona je pokrivala veci dio naselja sa tendencijom daljeg sirenja. Fekalne vode su preko kanalizacione mreže i sabirnog kolektora disponirane u Sutomorsku fekalnu kanalizaciju tacnije u obalnoi kolektor Ø400 mm. Dalji razvoj fekalne kanalizacije naselja nije pratio ubranu gradnju u naselju koje se,kao i prije, odvijala mimo bilo kakvih urbanističkih planova. Veci dio novih objekata nije priključen na kanalizacionu mrežu.

Ti objekti imaju individualne septičke jame – sengube i sobzirom na strukturu i konfiguraciju terena imaju vidne problema u disponiranju otpadnih voda kako lokalno tako i u sirem okruzenju. Ove vode se, zbog lose propusnosti teren, redovno izlivaju na nizim kotama i preko otvorenih lokalnih i bujicnih kanala odlivaju prema obalnom moru. Intezitet ugroženosti će biti sve više izražen izgradnjom novih objekata i povećanjem broja stalnih i privremenih stanovnika. Stoga je neophodno planirati savremeni način prihvata,tretmana i disponiranja otpadnih voda prosirenjem postojeće i izgradnjom nove javne fekalne kanalizacije.

Atmosferske vode

U naselju ne postoji izgradjen sistem atmosferske kanalizacije koja bi prihvatila i odvela oborinske vode sa uredjenih i neuredjenih površina naselja. Stoga se ove vode slobodno slivaju po terenu a sozirom na konfiguraciju terena slobodno teku prema prirodnim bujicnim tokovima,i preko njih dalje u more. Tri su izrazena bujicna toka od kojih je dominantan potok Brca,zatim potok Madzara te manji tok prije ulaznog portala zeljeznicke pruge Sutomore-Bar. Nijedan od ovih tokova nije

regulisan,izuzetno su obrasli grmljem,a osim opterecenja fekalnim vodama redovno sluze kao deponije smeca.

5.2.2. PLANIRANE HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Za buduće – planirano stanje jasno je da se prostor navedene zone mora opremiti sa sve tri uobicajne vrste hidroinstalacija. Za to postoje solidni uslovi uzimajući u obzir činjenicu da je stvorena solidna osnova u postojećim primarnim objektima posebno vodovodnog sistema.

Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno razvijati u sklade sa usvojenim konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema,a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala.

Fekalni kanalizacioni sistem takodje je neophodno izvesti i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih objekata ,prihvat svih upotrebljenih voda, njihov tretman i konačnu dispoziciju.

Buduće propisno gradjenje ulica ,sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima,asfaltom,betonom i takvim nepropusnim površinama,,dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda. Takodje je neophodno,u sklopu urbanog razvoja naselja, izvršiti uredjenje postojećih vodotoka koji ,sobzirom na konfiguraciju naselja,predstavljaju glavne recipjente atmosferskih voda.

5.2.2.1.Vodovodna mreža

Kao polazni zaključak treba navesti da se čitav zahvat ovog plana nalazi ,u visinskom smislu, izmedju kota 10,00 i 140,0 m.n.m. Sobzirom na uslove priključenja na primarne objekte vodovodnog sistema Sutomora očigledno je da ukupni prostor ne može pripadati jednoj visinskoj zoni distributivne mreže . Fiksni položaji postojeće crpne stanice «Brca» odnosno rezervoara Golo brdo sa kotom dna 81,0 m.n.m. definišu potrebu podjele distributivne mreže naselja u tri visinske zone i to :

I visinska zona u zoni distributivnog rezervoara Golo brdo do kote 60,0 m.n.m.

II visinska zona će pokrivati prostor između kota 60,0 m.n.m. i 110,0 m.n.m. sa distributivnim rezervoarom Brca na koti 121,0 m.n.m. Punjenje rezervoara Brca obezbijedit će se izgradnjom crpne stanice druge zone na izvoristu Brca.

III visinska zona iznad kote 100,0 m.n.m. koja će se pokrivati izgradnjom rezervoara te zone na adekvatnoj koti i punjenjem istog preko crpne stanice uz rezervoar II visinske zone. U prvoj fazi, zbog manjeg prostora te zone, moguće je istu pokrivati hidroforskim postrojenjem uz rezervuar II zone.

U skladu sa ovakvim konceptijskim opredjeljenjem predviđena je izgradnja distributivne mreže :

- profila 150 i 200 mm glavnim saobraćajnicama koji će formirati primarne prstenove oko većih zona naselja.
- svim ostalim saobraćajnicama profila 100 mm sa međusobnim povezivanjem u tzv. sekundarne prstenove
- sporednim i tzv. slijepim ulicama min. profila 80 mm
- da se izvrši priključenje na takvu mrežu svih novih i postojećih objekata a postojeća, neadekvatna mreža stavi van funkcije.
- takodje je predviđeno opremanje ukupne mreže protivpožarnim hidrantima

Procjena potreba u vodi

Važećim generalnim rješenjem razvoja vodovodnog sistema Bara do 2030.god., a u skladu sa Vodoprivrednom osnovom Crne Gore definisane su okvirne specifične norme potrošnje prema kategoriji potrošača :

Gradski vodovodi	Domaćinstva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021. god.	230	100	80	110	520

Za turističke kapacitete planirano je :

- Hoteli do četiri zvjezdice 450 l/kor./dan
- Niže hotelske kategorije 350 «

- Privatni smještaj 350 «

Za koeficijent dnevne neravnomjernosti predložen je $K_d = 1,30$, dok za časovnu neravnomjernost, prema kojem se dimenzioniše mreža distributivnog sistema preporučeno je koeficijent $K_{\text{č}} = 1,8$.

Tendencije u svijetu ugrađene u kriterijume svjetskih finansijskih institucija idu ka smanjenju specifičnih normi potrošnje te shodno tome preporučuje se :

- prosječna bruto potrošnja 350 l/st.dan
- u seoskim naseljima 300 «
- u turističkim naseljima :
 - u hotelima 500 l/dan/tur.
 - u domaćoj radinosti 400 «
 - u kampovima 200 «

Iz planskih rješenja - ocjena stanja, potencijala i ograničenja data je ocjena da se na razmatranom prostoru, za vrijeme turističke sezone, može naći do 7.000 korisnika / stalni i povremeni stanovnici i turisti/. U dijelu analize turističkih sadržaja – izgradjenosti i kapaciteta u ovom prostoru je planiran je i ukupan broj od oko 2.900 kreveta.

Iz navedenog se vidi da su osnovne kategorije potrošača stanovništvo i turisti sa sljedećim brojem korisnika :

- Stanovništvo 5.278 korisnika
- Turisti 2.222 kreveta

Shodno usvojenim normama bruto potrošnje od 350 l/st.dan/korisniku, za stanovnike i 400 l/dan/krevetu za turiste u domaćoj radinosti, hotelima i turističkim naseljima, maksimalna dnevna potreba u vodi naselja će iznositi:

$$P_{\text{max}} = 3.600 \times 350 + (3.400 + 2.900) \times 400$$

$$P_{\text{max}} = 3.780,00 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\text{max}} = 43,75 \text{ l/sec.}$$

Sobzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu časovnu potrošnju na-selja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih

objekata, odnosno potrošača, ranije smo kazasli da je GUP-om preporučeni koeficijent časovne neravnomjernosti od $K\check{c} = 1,8$.

No kako se radi o relativno malom broju potrošača, a ovaj koeficijent je u direktnoj zavisnosti od broja korisnika, prihvatili smo sljedeću veličinu časovnog koeficijenta neravnomjernosti :

- do 200 stanovnika	.....	$K\check{c} = 4,0$
- od 200 – 500 st.	.....	$K\check{c} = 3,0$
- od 500 – 1000 st.	.....	$K\check{c} = 2,5$
- od 1000 - 5000 st.	.....	$K\check{c} = 2,0$
- preko 5000 st.	.....	$K\check{c} = 1,6$

Shodno navedenim koeficijentima maksimalna časovna potrošnja u zoni iznosi :

$$q_{\text{max.čas}} = 43,75 \times 1,60 = 70,00 \text{ l/s}$$

Što se tiče vrste materijala za izradu distributivne mreže dva su materijala koja se zadnjih godina koriste u vodovodnom sistemu Bara i to PEHD cijevi i cijevi od DAKTILA.

5.2.2.2. Fekalna kanalizacija

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept usvojen GUP-om Bara sa sljedećim stratešnim odrednicama :

- Ukupni kanalizacioni sistemi se rješavaju kao separacioni, odnosno nezavisni fekalni i atmosferski sistemi
- Fekalni sistemi se rješavaju kao grupni sistemi za pojedine grupe obližnjih naselja sa postepenim povezivanjem u veće cjeline.
- Obaveznost svih korisnika da se priključe na kanalizacionu mrežu
- U višim zonama, gdje nije opravdano povezivanje sa udaljenim kolektorskim sistemima, kanalizacije se rješavaju kao manje zaokružene hidrauličke cjeline sa PPOV u vidu «Bio-diskova», »Putok-sa» i drugih malogabaritnih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda.
- U prvoj fazi otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja podmorskim ispuštima koji su planirani u skladu sa kretanjima morskih struja.
U kasnijim fazama veće grupne sisteme treba zaokružiti realizacijom

postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

U dijelu razvoja kanalizacionog sistema Sutomora, GUP-om su obuhvaćena sva naselja u toj zoni, na potezu od Misica do Crvnja, sa podmorskim ispuštima koji se predviđa u zoni Golog brda. To mjesto je pogodno da se u II fazi na njemu, uz planiranu C.S. tog grupnog sistema, izgradi PPOV sažetog gabarita. Detaljnija sagledavanja razvoja ovog kanalizacionog sistema su data u dijelu 1.2. – Izvodi iz planske dokumentacije, poglavlje 1.2.3. Tehnički infrastrukturni sistemi-Hidrotehnička infrastruktura.

Proračun količina otpadnih voda

Jedinični rashodi otpadne vode su detaljno analizirani u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija Barskog i drugih naselja i gradova na crnogorskom primorju. U GUP-u Bara se preporučuju norme 10-15 % niže od normi vode za piće što bi za stanovništvo iznosilo oko 300 l/dan, a za turiste oko 350 l/dan kao dnevni maksimum.

Shodno planiranoj strukturi korisnika maks. dnevna količina otp. voda je:

$$Q_{\text{max.dan}} = 3.600 \times 300,0 + (3.400 + 2.900) \times 400,0$$
$$Q_{\text{max.dan}} = 3.285,00 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\text{max dan}} = 38,02 \text{ l/s}$$

Proračun maksimalnih časovnih protoka, mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od tzv. koeficijenta časovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedeće vrijednosti :

do 1000 stanovnika	.....	$K\check{c} = 5,0$
do 2000 «	.....	$K\check{c} = 4,0$
do 3000 «	.....	$K\check{c} = 3,5$
do 5000 «	.....	$K\check{c} = 3,0$
do 8000 «	.....	$K\check{c} = 2,7$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalna časovna protoka za cijelo područje iznosi :

$$q_{\text{max. čas}} = 38,02 \times 2,7 = 102,65 \text{ l/s}$$

Rješenje kanalizacije

Kao što je u uvodnom dijelu rečeno u naselju postojećem kanalizacionu mrežu je potrebno dopuniti i razviti novu u skladu sa urbanim razvojem i uređenjem naselja.

U tu svrhu planira se izvođenje kanalizacione mreže duž svih planiranih saobraćajnice čime će se omogućiti priključenje svih postojećih i planiranih objekata.

Shodno terenskim uslovima i položaju postojećih i planiranih objekata, a poštujući preporuke iz GUP-a opredjelili smo se za sljedeći koncept rješenja :

- Zona naselje razvijati gravitacionu kanalizacionu mrežu prema najnižim tačkama naselja sa priključenjem na nizu izvedenu mrežu
- Mrežu razvijati planiranim saobraćajnicama, stazama ili slobodnim površinama kako bi se omogućilo priključenje svih postojećih i planiranih objekata
- Ukoliko se pokaze nedovoljna propusna moć postojećih kanala za prihvat visočijih zona naselja planirati njihovu rekonstrukciju
- Priključak ukupne zone naselja izvršiti će se na obalni kanalizacioni kolektor Sutorskog kanalizacionog sistema.

Ovako usvojeni koncept u potpunosti korespondira sa usvojenim konceptom iz GUP-a.

On je ispoštovao preporuku rješenja za manje sisteme koji će se priključiti na postojeće primarne sisteme. On osim iznietog ima opravdanja zbog atraktivnosti prostora a njegovo uklapanje u konačno rješenje neće stvarati veće poteškoće.

Što se tiče same kanalizacione mreže preporučuje se da minimalni profil kanala bude DN 200 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnički uslovi za ove vrste instalacija.

5.2.2.3. Atmosferska kanalizacija

GUP-om Bara principijelno je prihvaćeno rješenje tzv. separativnih sistema kanalizacije, odno. sno nezavisne atmosferske i fekalne kanalizacije.

Odvodjenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata :

- uređenjem malih vodotoka
- odvođenjem kišnih voda u naselju i sa saobraćajnih i javnih površina sistemom atmosferske kanalizacije

Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju ovih objekata zaštite od bujičnih vodotoka i kišnih voda su :

- zbog velikih uzdužnih padova vodotoke treba regulisati uz korišćenje kaskada
- kod regulacije treba osim funkcionalnih zahtjeva imati u vidu i estetske zahtjeve
- kanale dimenzionirati na 25.godišnju veliku vodu
- moguće je dio kanala kroz naselja pretvoriti u zatvorene kolektore, ukoliko to zahtjeva uređenje prostora, pod uslovom da se obezbijedi dovoljna propusna moć kolektora
- ispusti kišnih kolektora u more se moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra
- slivove vodotoka koji svojim bujičnim nailasom ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti
- kišnu kanalizaciju dimenzionirati prema analizi vjerovatnoće inteziteta kiša.

Prava hidrološka analiza padavina tj. utvrđivanja zavisnosti intezitet-trajanje vjerovatnoća pojave ,za područje Bara nije još napravljena. U nekim dosadašnjim projektima atmosfe-rskih kanalizacija za pojedine djelove i slivove Bara ,računato je sa mjerodavnim intezitetom od 140 lit/sec/ha (uz trajanje od nekih 20 – 30 minuta) te isti ulazni podatak prihvatamo i za razmatranu zonu.

Rješenje kanalizacije

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata, saobraćajnih i drugih uređenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala

planiran je DN 250 mm . Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim slivnicima sa priključenjem na kanali-zaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u tri bočna bujična vodotoka i dalje prema moru. Za navedene bujične tokove predviđaju se određeni hidrotehnicki radovi u smislu njihovog regulisanja uz primjenu usvojenih prije navedenih principa.

5.2.3. Razmještaj instalacija

Projektovane ulice su uglavnom širine 5,0 do 5,5 m m sa pješačkim stazama uglavnom sa jedne strane. Unutar tog prostora treba smjestiti instalacije : kablove visokog i niskog napona, telefonski kabl, vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao neki načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti :

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobraćajnom rješenju u samom trupu saobraćajnice a prema poprečnom padu saobraćajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice
- fekalnu kanalizaciju polagati sa suprotne strane vodovodne mreže a istu prilagoditi postojećim fekalnim izlazima iz objekata, odnosno omogućiti priključenje svih objekata.

Detaljna analiza položaja instalacija svakako će se sagledavati kod izrade glavnih projekata saobraćajnica, kada će se trebati uzeti u obzir svi parametri bitni za adekvatni raspored svih instalacija.

APROKSIMATIVNI PREDRAČUN HIDROTEHNIČKIH OBJEKATA I INSTALACIJA

I OBJEKTI VODOSNABDIJEVANJA

1. Crpne stanice

- 1.1. Izgradnja crpne stanice na izvoru Brca kapaciteta do 20 l/s .
U cijenu uracunata sva potrebna oprema crpnih agregata i hidromasinske opreme ,energetika i automatika sistema.

..... 30.000,00

- 1.2 Nabavka sve potrebne opreme i izgradnja hidroforskog postrojenja uz rezervoar II zone – Brca kapaciteta 5-10 l/s ,sa rjesenjem energetskog napajanja postrojenja.

..... 20.000,00

2. Rezervoar II zone- Brca

- 2.1. Izgradnja rezervoara II visinske zone Brca zapremine 500,0 m3 sa svim pripremnim i glavnim radovima, pristupnim putevima i rjesenjem imo- vinskih odnosa na lokaciji.

m3 200,0 x 400,00 = 80.000,00

3. Vodovodna mreza

- 3.1. Izgradnja vodovodne mreze u naselju sa svim građevinskim i instalaterskim radovima. U cijenu uracunata ugradnja nadzemnih protivpozarni hidranata. Obracun po m

Ø 450 mm	m	350,0	x	250,00	=	87.500,00
Ø 250 mm	m	550,0	x	200,00	=	110.000,00
Ø 200 mm	m	2.000,0	x	150,00	=	300.000,00
Ø 150 mm	m	2.400,0	x	120,00	=	288.000,00
Ø 100 mm i manji	m	2.500,0	x	100,00	=	250.000,00

UKUPNO OBJEKTI VODOSNABDIJEVANJA 1.165.500,00

II KANALIZACIONI SISTEM

II-1 Fekalna kanalizacija

1. Nabavka svog potrebnog materijala i izgradnja fekalne kanalizacione mreže. U cijenu obracunati svi gradjevinski i instalaterski radovi za kompletnu izgradnju mreže.

Ø 300 mm	m	500,00	x	150,00	=	75.000,00
Ø 250 mm	m	6.500,0	x	130,00	=	845.000,00
Ø 200 mm	m	1.500,0	x	120,00	=	180.000,00

UKUPNO FEKALNA KANALIZACIJA 1.100.000,00

III ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

1. Nabavka svog potrebnog materijala i izgradnja atmosferske kanalizacione mreže. U cijenu uracunati svi gradjevinski i instalaterski radovi za kompletnu izgradnju mreže.

Ø 500 mm	m	1.000,0	x	180,00	=	180.000,00
Ø 400 mm	m	1.000,0	x	170,00	=	170.000,00
Ø 350 mm	m	2.500,0	x	160,00	=	400.000,00
Ø 300 mm	m	1.500,0	x	150,00	=	150.000,00
Ø 250 mm	m	1.000,0	x	140,00	=	140.000,00

UKUPNO ATMOSFERSKA KANALIZACIJA 1.040.000,00

IV REGULACIJA BUJIČNIH TOKOVA

1. Izvodjenje regulacionih radova na bujicnim tokovima u naselju. U cijenu ml regulisanog kanala uracunati svi gradjevinski radovi shodno prethodno uradjenoj tehnickoj dokumentaciji. Obracun po ml regulisanog kanala.

- Potok Brca	m	550,0	x	500,00	=	275.000,00
- Ostali bujični tokovi	m	1.000,0	x	300,00	=	300.000,00

UKUPNO REGULACIJA BUJIČNIH KANALA 575.000,00

ZBIRNA REKAPITULACIJA

I	OBJEKTI VODOSNABDIJEVANJA	.....	1.165.500,00
II	FEKALNA KANALIZACIJA	.....	1.100.000,00
III	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	.....	1.040.000,00
IV	REGULACIJA BUJIČNIH TOKOVA	.....	575.000,00

SVE UKUPNO 3.880.500,00

5.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

5.3.1. POSTOJEĆE STANJE

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

Od značaja za DUP "Brca" (Plan) navode se postojeći objekti primarne elektroenergetske infrastrukture i to TS 35/10 kV, nadzemni i podzemni vodovi 35 kV:

TS 35/10 kV	snaga MVA		jednovremeno opterećenje (MVA)
	projektovano	izvedeno	
Topolica	2x8	8+8	15
Rade Končar	2x8	8+8	10
Sutomore	2x8	4+8	8
Đurmani	2x8	4	
Čanj	2x8	1,6+4	3.5

vodovi 35 kV		opteret. (A)	l (km)	godina izgradnje
od - do	karakteristike			
TS 110/35 Bar - Topolica	4x(XHP 1x150)	350	1.4	1979
TS 110/35 Bar - Rade Končar	4x(XHP 1x150)	350	1.4	1984
Topolica - Rade Končar	4x(XHP 1x150)	350	1.3	1984
TS 110/35 Bar - Sutomore	AlFe 3x95/15	290	9.978	1978
Sutomore - Đurmani	AlFe 3x95/15	290	2.32	1978
Đurmani - Čanj	AlFe 3x95/15	290	4.6	1978
Čanj - Buljarica	AlFe 3x95/15	290	6.523	1978

Kroz zahvat Plana prolazi nadzemni vod 35 kV Bar – Sutomore. Za isti je GUP-om Bara predviđeno izmještanje iznad budućeg Magistralnog puta I reda. Međutim, do izmještanja, za postojeći nadzemni vod 35kV se zadržava koridor u širini od 15 m, u kome bi bila onemogućena gradnja do konačnog rješenja.

U granicama zahvata Plana postoje sledeće trafostanice 10/0.4 kV:

r.br	tip i naziv TS 10/0.4 kV	godina pogona	projek tovano	izvedeno
1	ZTSO 10/0,4 kV "KAPTAŽA" - BRCA	1971	630	400
2	BTS 10/0,4 kV "GOŠIĆI" (BRCA 2)	1993	400	250
3	ZTSO 10/0,4 kV "KORALI"	1968	630	400
4	ZTSO 10/0,4 kV "JUŽNO MORE"	1968	630	400

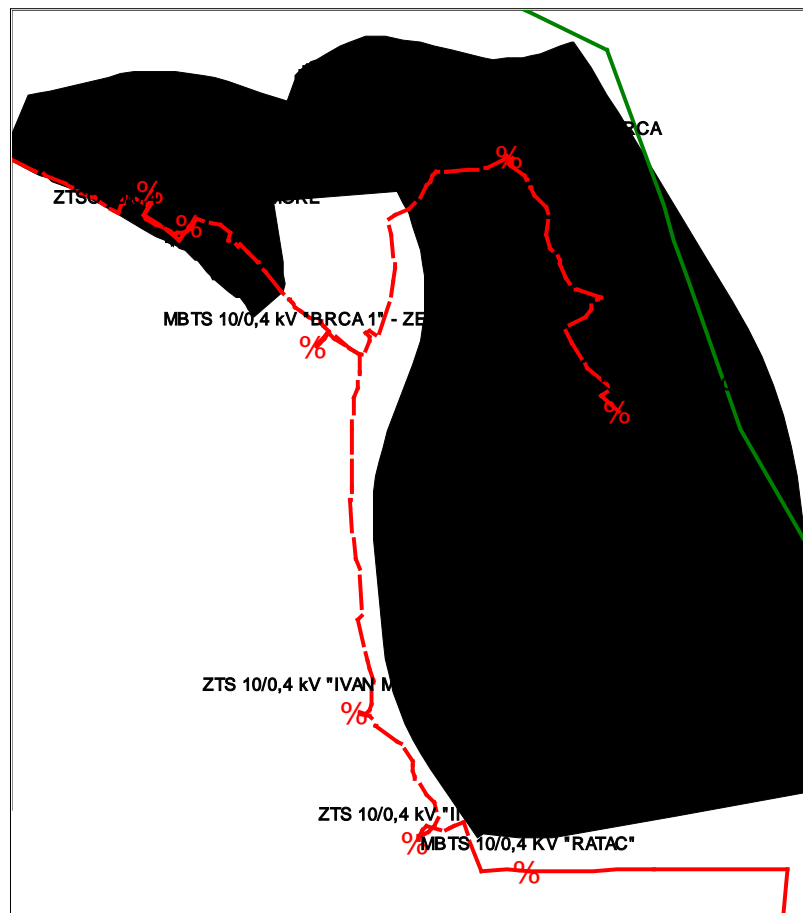
Takođe, udio u isporuci električne energije postojećeg konzuma u zahvatu Plana djelimično preuzimaju trafostanice 10/0.4 kV, koje su van zahvata:

5	MBTS 10/0,4 kV "RATAC"	2008	630	630
6	ZTS 10/0,4 kV "IVAN MILUTINOVIĆ"	1970	630	400
Ukupno (kVA)			3550	2480

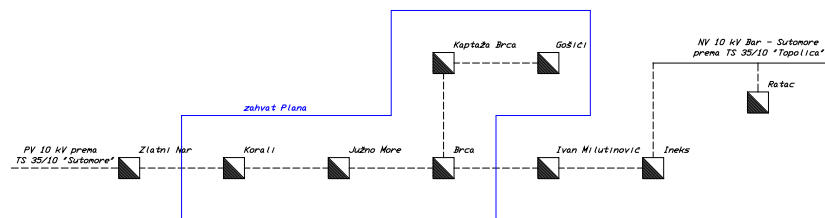
Trafostanice su napajane radijalno, iz TS 35/10 kV Sutomore podzemnim vodovima 10 kV.

r.br	Naziv voda 10 kV	godina pogona	dužina	tip
1	KV 10 kV "HOTEL NIKŠIĆ - KORALI"	1976	1087	PP 41 3x70
2	KV 10 kV "ZLATNI NAR - KORALI"	1979	803	PHP 81 3x95
3	KV 10 kV "KORALI - JUŽNO MORE"	1967	115	IPO 13 3x95
4	KV 10 kV "JUŽNO MORE - IVAN MILUTINOVIĆ"	1968	990	PP 41 3x120
5	KV 10 kV "BRCA - (ZELEN) - KAPTAŽA"	1973	558	PP 41 3x95
6	KV 10 kV "KAPTAŽA BRCA - GOŠIĆI"	1993	550	XHP 81-A 3x150

Sigurnosno napajanje iz pravca Bara, posredstvom nadzemnog voda 10 kV , preko TS 10/0,4 kV "Ineks", koje je u daljoj prošlosti uspostavljano, danas praktično nije moguće, zbog prirasta konzuma, a time i porasta opterećenja. Krivca za neulaganje u elektroenergetsku infrastrukturu, za povezivanje turistički atraktivnih naselja Brca – Ratac – Zeleni pojas, treba nalaziti u nedostatsku planske dokumentacije, djelimičnoj nepodobnosti za gradnju, prolasku pruge i neizgrađenosti područja Črvnja, te dugačkih i skupih trasa kablovskih vodova od TS 35/10 kV Topolica (ili Končar). Područje karakterišu loše naponske prilike, u toku turističke sezone, kao i nesigurnost napajanja (zbog radijalnog karaktera mreže 10 kV), što kod havarijskih stanja, dovodi do višesatnih prekida u napajanju potrošača. Na slici 1. je dat prostorni prikaz, na slici 2. šema povezivanja postojećih TS 10/0,4 kV i mreže 10 kV:



slika 1.



slika 2.

Mreža niskog napona je radijalna, nadzemna, izvedena pretežno na drvenim stubovima i AlFe provodnicima. Rekonstrukcionim zahvatima od strane Operatora distribucije, postepeno prelazi u mrežu na betonskim stubovima, sa samonosivim kablovskim snopom. Stariji objekti se prihvataju na mrežu uglavnom nadzemnim priključcima, dok u novije vrijeme podzemnim, posredstvom KPK (kablovskih priključnih kutija).

Javna rasvjeta je izvedena djelimično, uglavnom na drvenim stubovima (armaturama sa VTF svetiljkama 125 W).

Planovi višeg reda, kontakti planovi

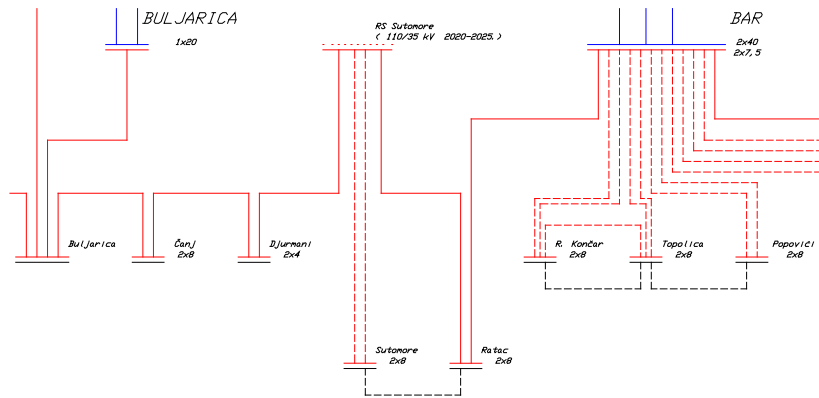
Od planova višeg reda, koji su obavezujućeg značaja za zahvat DUP-a Brca su Prostorni plan Crne Gore (predviđa se izgradnja TS 110/10 kV u Baru) i GUP Bar.

Kontaktiraju Prostorni plan područja posebne namjene Morsko dobro (53. Sutomore - Ratac), kao i sledeći DUP-ovi: Ratac, Zelen, Českota.

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

- ...razvoj turističkih kapaciteta na rivijeri područja i sa ukupnim kapacitetom u svim vidovima smještaja turista: Sutomore 13.000 (predmetni Plan gravitira prostornoj cjelini Sutomore);
- Sa izgradnjom TS Popovići treba otpočeti do 2010. a Ratca i industriške do 2015. godine. TS projektovati za snagu 2x8 MVA, a u I fazi ugrađivati jedinice od 4 MVA;
- Do 2010. godine u TS Sutomore trafo jedinicu od 4 zamijeniti sa 8 MVA, u TS Čanj 1,6 sa 4 MVA a u TS Veliki Pijesak 2,5 sa 4 MVA. Već 2015. godine u TS u Čanju i Velikom Pijesku treba povećati snage na projektovane, 2x8 MVA. Ovim bi TS Čanj, TS Veliki Pijesak, i TS Sutomore, uz rasterećenje opterećenja koja bi preuzela TS Ratac, mogle zadovoljiti potrebe konzuma do planskog perioda 2020. godine;
- Pojedinačno, kablovi, za priključak svih TS 35/10 kV treba da su presjeka adekvatni prenosnoj moći kabla sa bakarnim provodnicima preseka 150mm² koji trajno podnose strujno opterećenje od 310 A;
- TS Ratac treba priključiti na DV 35 kV Bar - Sutomore njegovim presjecanjem po principu ulaz-izlaz. TS Ratac preuzela bi opterećenja: "Inex", "Ivan Milutinović", Brca do "Koral" i time rasteretila TS Sutomore na koju će se, u I fazi, priključiti novi objekti na području Maljevika;
- Dalekovod Bar - Buljarica izgrađen je sa AlFe provodnicima presjeka 95 mm² koji podnose strujno opterećenje 290 A, što odgovara prenosnoj moći 17,56 MVA. Do 2010. godine instalirana snaga će se povećati na 32 MVA (Sutomore 2x8, Đurmani 2x4, Čanj 2x4), a time i njihovo jednovremeno vršno opterećenje, ali ne i iznad prenosne moći DV (17,56 MVA). Poslije 2010. do 2015. godine, predviđa se izgradnja TS Ratac 2x8, koja će u I fazi raditi sa 2x4 MVA. TS Čanj će povećati snagu na 2x8 MVA, tako da će ukupna instalirana snaga priključena na DV 35 kV iznositi 48 MVA, a vršna prevazići prenosnu moć istog;
- Rješenje kako u budućnosti obezbijediti konzumna područja Sutomora i Čanja, razmatra se u alternativama: 1. ALTERNATIVA: Izgradnjom DV 35 kV od Bara do rasklopnog postrojenja u Sutomoru sa istim karakteristikama kao postojeći, mogla bi se prenijeti snaga svih TS 35/10 kV priključene na ovaj DV. Režim rada bi se uspostavio kako najviše odgovara u određenim vremenima i tehničko - manipulativnim uslovima. Problem bi nastao kod ispada iz pogona jednog ili oba DV od Bara, što bi nametnulo ozbiljnu restrikciju, nezamislivu za potrošače kakvi se očekuju na tom području. To rješenje uz određene tehničke probleme, moglo bi se tolerisati do blizu 2030. godine, ali ne i kasnije! Međutim, problem je nedostatak koridora za prolaz ovog DV u području od Bara do Črvnja. Čak i postojeći DV je u koliziji sa urbanim zonama grada, te je mogućnost njegovog izmještanja veoma složena, čak nemoguća.....2. ALTERNATIVA : Dugoročno rješenje napajanja potrošača sa el.energijom, postiže se izgradnjom TS 110/35 kV u Sutomoru. TS bi se priključila na postojeći DV 110 kV Bar-Budva, čime bi se izbjegla "šuma" vodova 35 kV za koje bi se, pored dva izgrađena (postojeći i po 1.alternativi) ukazala potreba i za novim. Mogućih koridora kroz koje bi se, eventualno, gradili vodovi 35 kV faktički nema. Lokacija TS predviđena je na mjestu rasklopnog postrojenja 35 kV, koje (postrojenje) bi bilo dio postrojenja TS 110/35 kV. TS projektovati za snagu 2x20 MVA, a u prvoj fazi ugraditi jednu jedinicu..
- DV 35 kV Bar-Sutomore, u dijelu Bar - TS 35/10 kV Ratac treba staviti van funkcije (demonirati), a TS Ratac spojiti novim – povratnim dvostrukim vodom iz TS (RS) 110/35 kV Sutomore kako bi ova TS imala dvostruko napajanje i siguran pogon. Kako se trasa postojećeg DV 35 kV na ovom dijelu trase, Ratac – RS Sutomore, poklapa sa trasom Magistralnog puta I reda to postojeći DV na ovom dijelu trase staviti van funkcije. Ne bi došlo u obzir eventualno razmišljanje, da se ovaj problem rješava kombinacijom kabal – DV jer je poznato, da su objekti u ovoj kombinaciji izloženi čestim kvarovima, s obzirom da je ovo zona poznata po intenzivnim izokerauničkim događajima, što je nedopustivo za turističke destinacije kakve će biti Sutomore, Maljevik i Čanj;
- Lokacija TS 110/35 kV u Sutomoru u okviru koje će biti kao njen sastavni dio R.S.35 kV, predviđena je iznad budućeg Magistralnog puta I reda;
- Mikro lokacije trafostanica i trase dalekovoda odrediti će se sa planovima nižeg reda. Razmještaj DV u koridorima prikazan je na prostornom planu u redosljedu: najbliži Magistralnom putu Bar - Sutomore je DV 35 kV, zatim 110, pa 400 kV. Svi DV na ovom potezu su iznad , sjeverno, od Magistralnog puta na propisnom odstojanju.

Na slici 3. je data šema povezivanja TS 110/35 i TS 35/10 kV i mreže 35 kV predviđena za 2015. godinu:



slika 3.

5.3.2. POTREBE ZA JEDNOVREMENOM ELEKTRIČNOM SNAGOM

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

5.3.2.1. Procjena maksimalne jednovremene snage je vršena za

- domaćinstva - preko Rusck-ove formule, gdje je za ulazni parametar vršna snaga domaćinstva, uzeta preko simulacije instalisane snage istog;
- ostalu potrošnju - pomoću usvojenog specifičnog opterećenja po jedinici aktivne površine objekta;
- turističke sadržaje (hoteli, apartmani, vile) – računajući 1,8 kW po ležaju;
- javnu rasvjetu - obračun se vrši procentualno u odnosu na cjelokupnu jednovremenu snagu (1,5%).

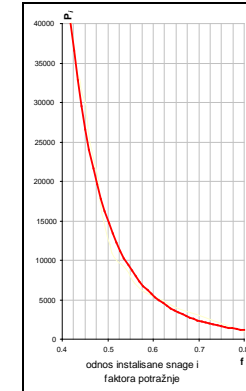
Simulacija instalisane i jednovremene snage stanova

Stanovi koji će se graditi u zahvatu plana mogu imati instalisanu i jednovremenu snagu po sledećim tabelama:

prema TP 14a

Potrošač	Instalisana snaga	
	od	do
Stednjak	6400	9000
Bojler u kupatilu	1500	2000
Bojler u kuhinji	1500	2000
Mašina za posuđe	2500	4000
Mašina za veš	2300	3500
Osvetljenje	600	1000
Frizider 0,15	140	140
Zamrzivač	140	140
Pegla	1000	1000
Usisivač prašine	300	300
TV i radio	250	250
Grijanje	4000	6000
Klima-uređaj	180	1000
Ostali aparati	500	500
P_i (kW)=	21.31	30.83
f_j=	0.4763	0.4419
P_{jm} (kW)=	10.15	13.62

Napomena: kod određivanja maksimalne jednovremene snage korišćen je dijagram



Maksimalno jednovremeno opterećenje grupe objekata

stambeni i turistički sadržaji

Na osnovu srednjeg maksimalnog jednovremenog opterećenja stana odrediće se faktor potražnje grupe stanova, koji se dobija na osnovu izraza

$$f_p = f_\infty + \frac{1 - f_\infty}{\sqrt{n}}$$

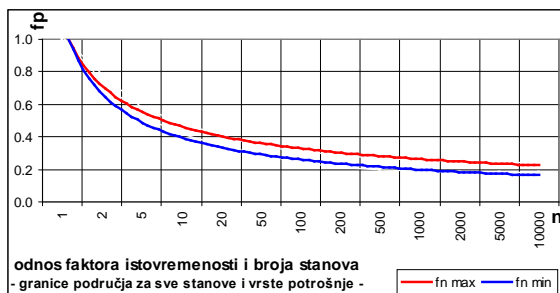
gdje je

- f_p – faktor potražnje jednog domaćinstva;
- f_∞ – faktor jednovremenosti za beskonačan broj stanova;

Faktor jednovremenosti za beskonačan broj stanova preuzimamo iz dijagrama



dok faktor potrošnje provjeravamo preko dijagrama



Maksimalna jednovremena snaga svih stambenih jedinica je

$$P_{jm} = f_p \cdot P_{jmsr} \cdot n$$

odnosno perspektivno

$$P_{jm} = f_p \cdot P_{jmsr} \cdot n \cdot \left(1 + \frac{p}{100}\right)^x$$

gdje je

- p – očekivani prirast (3 %);
- x – godine (5);

Za maksimalnu projekciju naseljenosti (stalni i povremeni stanovnici i turisti u domaćoj radinosti, ne računajući turiste u hotelima i turističkim naseljima) od cca 7000 stanovnika, proizilazi, po urbanističkim normativima koje se odnose na gustinu stanovništva kod predviđene namjene, da je moguća maksimalna izgrađenost oko 2188 prosječnih stambenih jedinica, što na nivou zahvata iznosi

$$\begin{aligned} n &= 2188 \\ f_{oo} &= 0.1874 \\ P_{jmsr} &= 13.62 \\ f_p &= 0.2048 \\ P_{jm} &= 6103 \\ kW/n &= 2.79 \\ p (\%) &= 3 \\ x &= 5 \\ P_{jm} \text{ perspektivno (kW)} &= 7075 \\ kW/n \text{ perspektivno} &= 3.23 \end{aligned}$$

U skladu sa planiranom namjenom prostora, i usvojenim urbanističkim normativima (120 m² neto površine po stambenoj jedinici, broj stanovnika po stambenoj jedinici je 3.2 i visoki standard stanova P_{jmsr}=13.62kW) za stambeno-turističku izgradnju (stambenu izgradnju i zonu mješovite namjene), ne uključujući turističke sadržaje (hotelski kompleks i turistička naselja) imamo

namjena		zahvat UP (ha)	stanova (max)	stanovnika (max)	f _p	P _{jmsr}
Stambena izgradnja male gustine	SM	9.73	520	1665	0.221	1568
Stambena izgradnja male gustine u zelenilu	SMZ	1.72	82	261	0.276	306
Stambena izgradnja srednje gustine u izgrađenim zonama	SSI	9.36	973	3114	0.212	2805
Stambena izgradnja srednje gustine u novoplaniranim zonama	SSP	0.22	18	59	0.375	94
Stambena izgradnja srednje gustine u zelenilu	SSZ	0.28	20	63	0.369	99
Zone mješovite namjene	ZM	6.75	722	2310	0.216	2122
Zone mješovite namjene u zelenilu	ZMZ	0.65	54	174	0.296	219
Zaštićeno područje uz selo Brca	ZPSB	0.63	21	66	0.365	102
UKUPNO		29.35	2410	7712	0.202	6634

**Procjena maksimalne jednovremene snage za ostalu potrošnju
stambeni i turistički sadržaji**

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

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

gdje je

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

U tabeli je prikazano specifično opterećenje sektora “ostala potrošnja”

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

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za sadržaje ugostiteljstvo, trgovina, zanatstvo i sl.:

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

Shodno navedenom, prognozirana maksimalna jednovremena snaga za ostalu potrošnju za odgovarajuće namjene prostora je:

namjena		zahvat UP (ha)	NRP (Pk m ²) poslovni	P _{jmos}
Stambena izgradnja male gustine	SM	9.73	1249	62.44
Stambena izgradnja male gustine u zelenilu	SMZ	1.72	196	9.79
Stambena izgradnja srednje gustine u izgrađenim zonama	SSI	9.36	2336	116.78
Stambena izgradnja srednje gustine u novoplan.zonama	SSP	0.22	44	2.21
Stambena izgradnja srednje gustine u zelenilu	SSZ	0.28	47	2.37
Zone mješovite namjene	ZM	6.75	1733	86.63
Zone mješovite namjene u zelenilu	ZMZ	0.65	131	6.53
Zaštićeno područje uz selo Brca	ZPSB	0.63	49	2.46
UKUPNO		29.35	5784	289.21

Procjena maksimalne jednovremene snage za javnu rasvjetu

stambeni i turistički sadržaji

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

1,5 %

odnosno

namjena		zahvat UP (ha)	P _{jmr}
Stambena izgradnja male gustine	SM	9.73	24.45
Stambena izgradnja male gustine u zelenilu	SMZ	1.72	4.74
Stambena izgradnja srednje gustine u izgrađenim zonama	SSI	9.36	43.82
Stambena izgradnja srednje gustine u novoplan.zonama	SSP	0.22	1.45
Stambena izgradnja srednje gustine u zelenilu	SSZ	0.28	1.52
Zone mješovite namjene	ZM	6.75	33.13
Zone mješovite namjene u zelenilu	ZMZ	0.65	3.39
Zaštićeno područje uz selo Brca	ZPSB	0.63	1.57
UKUPNO		29.35	103.84

Procjena maksimalne jednovremene snage za turističke sadržaje (hoteli, apartmani, vile)

Uzimajući 1.8 kW po ležaju dobijamo P_{jmh}

namjena		zahvat UP (ha)	ležaja	P_{jm}	S_{jm} kVA	gustina opterećenja kVA/ha (UP)	
Hotelski kompleks		HK	6.11	1927	3469	4381	718
Turističko naselje	(1) sa specifičnim hotelskim objektom (30%), vilama (40%) i depandansima u zelenilu (30%)	TN1	1.27	152	274	346	272
	(2) sa specifičnim hotelskim objektom (30%), vilama (40%) i depandansima u zelenilu (30%)	TN2	1.82	243	437	553	304
	(3) sa specifičnim hotelskim objektima, depandansima (50%) i vilama (50%)	TN3	1.87	84	151	191	102
	(4) sa specifičnim hotelskim objektima, depandansima (50%) i vilama (50%)	TN4	2.64	357	643	812	307
	Ukupno turistički sadržaji		13.71	2763	4973	6282	458

5.3.2.2. Procjena jednovremene snage na nivou Plana

(za maksimalnu izgrađenost)

Ukupna jednovremena snaga se dobija zbirom dobijenih jednovremenih snaga za posmatrane kategorije potrošača (faktor jednovremenosti između pojedinih vrsta potrošača ne uzima se u obzir)

$$P_v = P_{jmst} + P_{jmos} + P_{jmjr} + P_{jmh}$$

i na nivou Plana iznosi:

$$P_v = 13308,00 \text{ kW}$$

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

$$S_v = \frac{P_v \cdot G \cdot R}{\cos\varphi}$$

onda je prividna jednovremena snaga na nivou zahvata

$$S_v = 16950,00 \text{ kVA}$$

odnosno, po naponskim nivoima

naponski nivo	P_{jm}
na 0,4 kV u TS 10/0,4 kV	16950
trasa kabla 10 kV za više TS 10/0,4 kV	14153
na TS 35/10 kV	13092
na TS 110/35 kV	12503

Procijenjena maksimalna jednovremena prividna snaga na nivou zona se daje u tabeli

zona	zona (ha)	S_{jm} kVA	gustina opterećenja kVA/ha (zone)
A	7.52	4426	589
B	7.64	932	122
C	8.84	1951	221
D	7.65	2579	337
E	14.02	2830	202
F	10.98	2097	191
G	8.59	2134	248
Ukupno	65.24	16950	260

5.3.2.3. Potrebna maksimalna jednovremena snaga na nivou Plana

(za period za koji se donosi)

Obzirom da se Plan donosi za period od 5 godina, nije realno očekivati njegov potpun razvoj. Uvidom u ortofoto snimke iz 2003. godine, kao i novije (iz juna 2008. godine), se vidi relativno mali obim razvoja. Uslovi za ubrzani razvoj sadržaja bi se u svakom slučaju postigao razvijanjem komunalne infrastrukture, prije svega saobraćajnice u sjeveroistočnom dijelu Plana.

Kod ove procjene imali su se u vidu postojeći objekti, kao i obim i mikrolokacije podnesenih inicijativa.

Kako je približan broj potrošača (domaćinstava) 450 (1440 stalnih i povremenih stanovnika), proizilazi da je trenutna izgrađenost u dijelu za stambeno - turističke sadržaje oko 20%, odnosno, primjenjujući istu metodologiju proračuna, za iste je potrebno obezbijediti približno 1900 kVA (3,35 kW/dom), dok se stvarno instalirani kapaciteti procijenjuju na 1280 kVA (2,26 kW/dom), te proizilazi da je neophodna hitna izgradnja još jedne TS 10/0.4 kV, 630 kVA.

Za turističke sadržaje postojeći instalirani kapaciteti elektroenergetskih objekata su snage 800 kVA.

Ukupno u zahvatu Plana, trenutne potrebe su
 $S_v = 2700,^{00} \text{ kVA}$

U skladu sa iskazanim zahtjevima i namjerama investitora proizilazi da je za period Plana očekivano:

- prije svega, realizacija zone A (turistički sadržaji) u punom obimu;
- djelimična izgradnja zone F (50%);
- uvećanje izgrađenosti za stambeno - turističke sadržaje najviše do 20% (100% u odnosu na postojeće stanje, 900 prosječnih stambenih jedinica odnosno 2880 stanovnika).

smatramo za realno da je kod predviđenog scenarija razvoja Plana očekivano maksimalno jednovremeno opterećenje

$$S_v = 6600,^{00} \text{ kVA}$$

odnosno da je uvećanje jednovremenog opterećenja na nivou mreže 0.4 kV Plana za

$$S_v = 3900,^{00} \text{ kVA}$$

Ovakav obim razvoja je višestruko veći od demografske prognoze po drugoj varijanti prirasta stanovništva, ali je u skladu sa projekcijama razvoja turističkih kapaciteta po GUP-u.

Predviđena rješenja planirane elektrodistributivne mreže stvaraju osnov za realizaciju Plana, nezavisno od lokacije na kojoj se bude razvijao, do svog vremenskog obzora.

5.3.3. PLANIRANA ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA

5.3.3.1. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35 kV

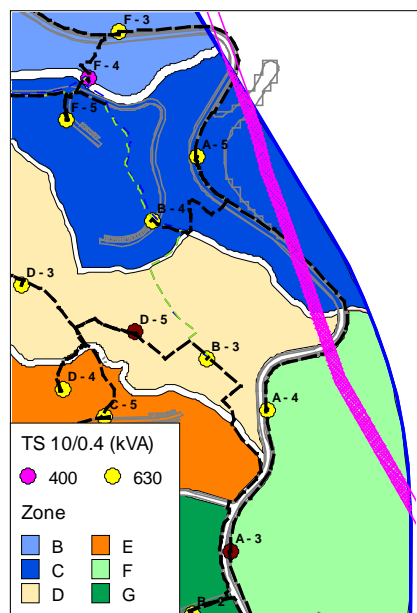
TS 35/10 kV Ratac, vod 35 kV

U ovom trenutku je nepoznata stvarna dinamika realizacije planiranih elektroenergetskih objekata, ali je u svakom slučaju neophodna izgradnja TS 35/10 Ratac (u početku sa dvije trafo jedinice od po 4 MVA), kao predušlov za razvoj kako predmetnog Plana, tako i šire.

Izgradnjom iste postigla bi se sigurnost napajanja električnom energijom Plana kao i rasterećenje postojećih TS 35/10 kV Sutomore i Topolica, što bi omogućilo oslobađanje energetske kapaciteta za dalji nesmetani razvoj novih turističkih, stambenih i drugih sadržaja. Takođe, do izgradnje TS 35/10 kV Ratac, TS 35/10 kV Đurmani i Čanj trebaju preuzimati dio konzuma od TS 35/10 kV Sutomore, i na taj način dodatno oslobađati postojeće kapacitete i povećavati sigurnost napajanja.

Napojni vodovi za TS 35/10 Ratac su kablovski, od GUP-om predviđene TS 110/35 kV, 2x20 MVA (kao konačno rješenje, poslije 2020. godine), dok je kao prelazno rješenje nadzemnim vodovima sa postojećeg nadzemnog voda, po principu "ulaz-izlaz".

Postojeći nadzemni vod 35 kV se zadržava u okviru Plana u sigurnosnom "status quo" koridoru širine do 15,00 m, u kome se onemogućava gradnja do njegovog izmještanja u skladu sa GUP-om. Isto se ne odnosi na izgradnju saobraćajnica, samo što bliže uslove propisuje Operator distribucije (mehaničko i električno pojačanje, sigurnosna visina i sigurnosna udaljenost). Položaj koridora je prikazan na slici 4.

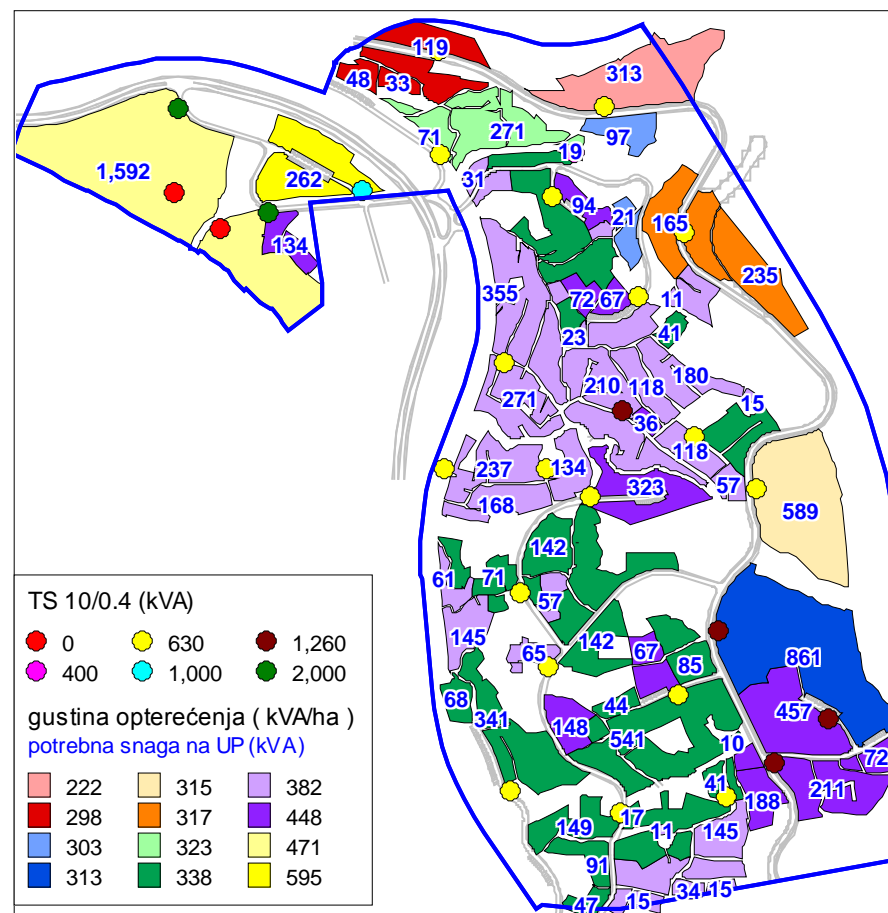


slika 4.

5.3.3.2. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10 kV

Planiranje elektrodistributivne mreže 10 kV je vršeno na osnovu pokazatelja o gustini opterećenja (kVA/ha), i za Zone ista se kreće od 589 (zona A), odnosno 377 (zona D), do 190 - 260 (zone C, E, F, G) i 122 (zona B).

Na slici 5. je tematski prikazana gustina opterećenja, a date su i potrebe za snagom u mreži 0,4 kV.



slika 5.

Trafostanice 10/0,4 kV

Potrebna snaga za urbanističke parcele dale su pokazatelje za izbor TS 10/0,4 kV. Opredjeljenje kod izbora je tipizacija elemenata koji su optimalni za zahvat, a ujedno su najčešći u Baru (TS 10/0,4 kV, 630 kVA i TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA), što doprinosi lakšem i efikasnijem održavanju distributivnog sistema. Izuzetak čine TS u hotelskom kompleksu (zona A). U tabeli je prikazan broj i osnovne karakteristike TS 10/0,4 kV, što je ujedno i specifikacija.

r.br.	oznaka	predlog naziva	projektovano
1	A - 1	Raičkov Kam	2x630
2	A - 2	Grgurica	2x630
3	A - 3	Talići gornji	2x630
4	A - 4	Gošići gornji	1x630
5	A - 5	Lazina	1x630
6	B - 1		1x630
7	B - 2	Talići	1x630
8	B - 3	Gošići BTS se ukida	1x630
9	B - 4		1x630
10	C - 2		1x630
11	C - 3	Mogilica	1x630
12	C - 4	Madžari	1x630
13	C - 5		1x630
14	D - 1	Kraljevo	1x630
15	D - 2	Na Zelen	1x630
16	D - 3		1x630
17	D - 4		1x630
18	D - 5		2x630
19	E - 1	naziv hotela	2x1000
20	E - 2	naziv hotela	2x1000
21	E - 3	naziv hotela	1x1000

22	F - 1	Šaren Sad	1x630
23	F - 2	Gornja Brca	1x630
24	F - 3	Selo Brca	1x630
25	F - 4	Kaptaža Brca	1x630
26	F - 5		1x630
27		Korali, ukida se	
28		Južno more, ukida se	

Sve trafostanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCG. Petežno je tip trafostanica NDTs, N=3.

Predviđene su urbanističke parcele za TS 10/0,4, kao osnov za izuzimanje zemljišta, a time i stvaranja uslova za realizaciju Plana. Naziv UP je po oznaci TS 10/0.4 kV.

Moguće je vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica, uz uslov obezbjeđenja urbanističke parcele za istu, što se neće smatrati izmjenom plana, što se posebno odnosi na Zonu A, i lokacije TS se prilagođavaju predlogu idejnog projekta, na koji je Operator distribucije izdao uslove za izradu tehničke dokumentacije.

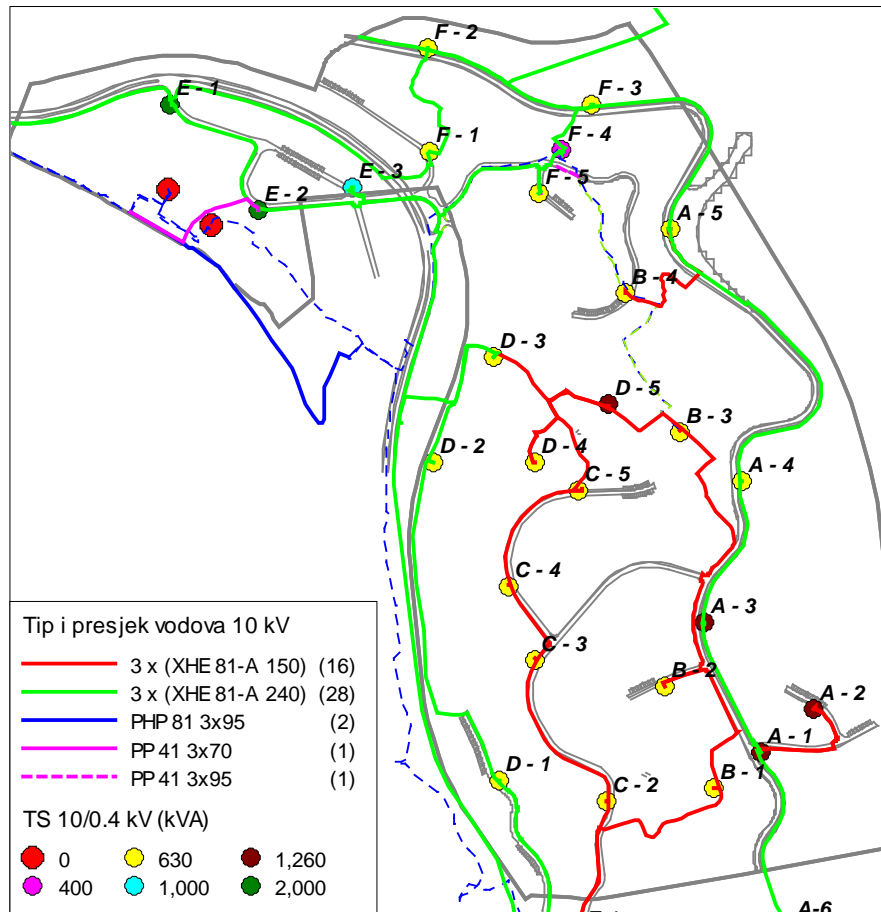
Podzemna mreža 10 kV

Planirane TS10/0,4kV su uključene u zamkasti sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova (u pogonskom stanju kao radijalna mreža) uz njihovo napajanje, iz dva čvorišta: planirane TS 35/10 kV Ratac i postojeće TS 35/10 kV Sutomore.

Napojne vodove iz TS 35/10 kV na glavnim pravcima izvjesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49-A 1x 240 mm², 10 kV, dok ostalo presjeka 150 mm². Uz kabal se polaže traka FeZn 25x4 mm.

Po procjeni Operatora distribucije i lokalne Uprave, u skladu sa uslovima koji budu vladali prilikom razvoja mreže 10 kV prvi postavljeni glavni vodovi 10 kV od izvorišta, zbog sigurnosti napajanja, trebaju biti izvedeni sa rezervnom – četvrtom žilom.

Na slici 6. su tematski prikazani kablovski vodovi po presjeku

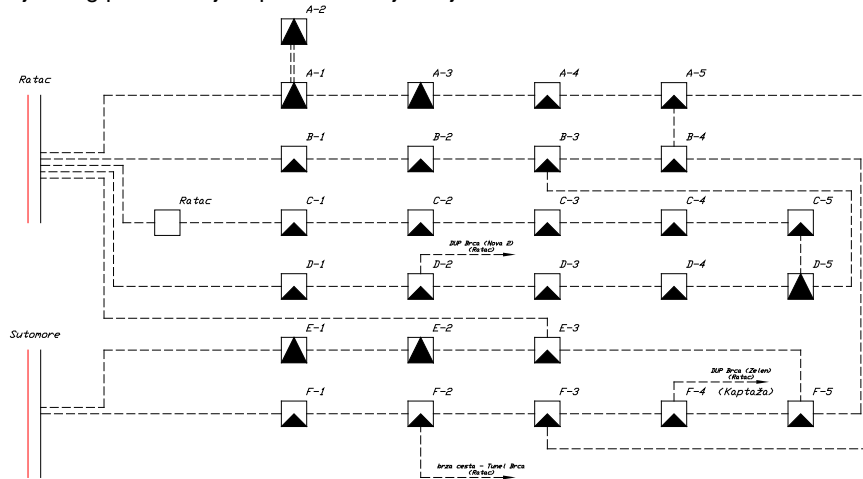


slika 6.

U tabeli je prikazan naziv trase, dužina i tip potrebnih podzemnih vodova 10 kV.

r.br.	ID	trasa	tip	l (m)
1	21	A-1 - A-2	3 x (XHE 81-A 150)	189
2	22	A-1 - A-2 (u rezervi)	3 x (XHE 81-A 150)	190
3	26	A-1 - A-3	3 x (XHE 81-A 240)	207
4	7	A-3 - A-4	3 x (XHE 81-A 240)	224
5	23	A-4 - A-5	3 x (XHE 81-A 240)	531
6	12	A-5 - F-3	3 x (XHE 81-A 240)	353
7	4	B-1 - B-2	3 x (XHE 81-A 150)	273
8	20	B-2 - B-3	3 x (XHE 81-A 150)	488
9	3	B-3 - D-5	3 x (XHE 81-A 150)	138
10	9	B-4 - F-5 (uklapanje)	PP 41 3x95	99
11	6	C-2 - C-3	3 x (XHE 81-A 150)	264
12	19	C-3 - C-4	3 x (XHE 81-A 150)	134
13	28	C-4 - C-5	3 x (XHE 81-A 150)	205
14	27	C-5 - D-5	3 x (XHE 81-A 150)	264
15	5	D-1 - D-2	3 x (XHE 81-A 240)	527
16	11	D-2 - D-3	3 x (XHE 81-A 240)	236
17	10	D-3 - D-4	3 x (XHE 81-A 150)	226
18	17	D-3 - Nova 2 (DUP Zelen)	3 x (XHE 81-A 240)	150
19	44	D-3 - Nova 2 (DUP Zelen) - (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 240)	99
20	8	D-4 - D-5	3 x (XHE 81-A 150)	211
21	24	E-1 - E-2	3 x (XHE 81-A 240)	244
22	15	E-2 - E-3	3 x (XHE 81-A 240)	192
23	25	E-3 - F-5	3 x (XHE 81-A 240)	366
24	1	F-1 - F-2	3 x (XHE 81-A 240)	206
25	2	F-2 - F-3	3 x (XHE 81-A 240)	256
26	48	F-2 - prema Miljevcima	3 x (XHE 81-A 240)	100
27	31	F-2 - Tunel Brca	3 x (XHE 81-A 240)	322
28	46	F-2 - Tunel Brca (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 240)	109
29	14	F-2 - F-3	3 x (XHE 81-A 150)	255
30	13	F-3 - F-4	3 x (XHE 81-A 240)	105
31	16	F-4 - F-5	3 x (XHE 81-A 240)	90
32	47	Nova 3 (DUP Zelen) - izmještanje	PHP 81 3x95	101
33	36	Nova 3 (DUP Zelen) izmještanje (van zahvata Plana)	PHP 81 3x95	436
34	34	TS 10/0.4 kV Ratac - C-2	3 x (XHE 81-A 150)	147
35	40	TS 10/0.4 kV Ratac - C-2 (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 150)	54
36	45	TS 10/0.4 kV Ratac - E-3 (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 240)	1178
37	41	TS 35/10 kV Ratac - B-1 (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 150)	142
38	43	TS 35/10 kV Ratac - D-1 (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 240)	159
39	18	TS 35/10 kV Ratac - A-1	3 x (XHE 81-A 240)	197
40	42	TS 35/10 kV Ratac - A-1 (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 240)	486
41	33	TS 35/10 kV Ratac - B-1	3 x (XHE 81-A 150)	339
42	32	TS 35/10 kV Ratac - D-1	3 x (XHE 81-A 240)	189
43	35	TS 35/10 kV Ratac - E-3	3 x (XHE 81-A 240)	212
44	30	TS 35/10 kV Sutomore - E-1	3 x (XHE 81-A 240)	249
45	38	TS 35/10 kV Sutomore - E-1 (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 240)	1286
46	29	TS 35/10 kV Sutomore - F-1	3 x (XHE 81-A 240)	676
47	39	TS 35/10 kV Sutomore - F-1 (van zahvata Plana)	3 x (XHE 81-A 240)	1286
48	37	TS 35/10 kV Sutomore - Izmještanje - E-2	PP 41 3x70	226

Moguće je vršiti prilagođenja trase podzemnih vodova 10 kV, a u skladu sa stvorenim uslovima na terenu, sinhronizovano sa periodičnim i godišnjim programima lokalne Uprave, kao i planovima Operatora distribucije. Ovakve izmjene se ne smatraju izmjenom plana. Na slici 7. je dat raspored trafostanica u mreži 10 kV, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju



slika 7.

Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafo stanica u zoni zahvata tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Podzemna mreža 0,4 kV

Kompletna niskonaponska mreža, uključujući spoljašnje i unutrašnje kablovske priključke mora biti kablovska (podzemna). Trase kablovskih vodova niskonaponske mreže predvidjeti uz saobraćajnice u zoni, tako što će se uz sve saobraćajnice rezervisati koridor za polaganje kablova NN mreže. Koridor predviđen za elektroenergetske instalacije je širine 0.7 m, udaljen najmanje 1m od saobraćajnice. Preporučuje se da bude lociran ispod zelene površine pored trotoara, udaljen najmanje 30 cm od ivice zgrada.

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

Broj niskonaponskih izvoda se definiše u okviru glavnih projekata trafostanica.

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

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

5.3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Izgradnja trafostanica 10/0.4Kv

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

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima. Kada je u pitanju smještaj u objekt, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

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

Izgradnja podzemne mreže 10 kV

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

Na dionici trase kablova, ispod kolovoza saobraćajnice - prilaza, kablovi se položu kroz kablovsku kanalizaciju. Kablovska kanalizacija se izrađuje od PEHD cijevi prečnika Ø110mm, Mjesta prelaza saobraćajnica su označena na prilogu Planirano stanje. Na svim prelazima 10 kV kablovskih vodova, predvidjeti i odgovarajući broj PEHD cijevi istog presjeka za prolaz niskonaponskih kablova. Broj cijevi se određuje projektima trafostanica.

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

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 kablova sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

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

Izgradnja podzemne mreže 0,4 kV

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

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže. Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 EPCG.

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

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kablova ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kablova 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 kablova izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kablova. 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 kabl mora da bude van trotoara.

Izgradnja javnog osvetljenja

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

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

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

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključanjem 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.

5.3.5. PREDRAČUN ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA (aproksimacija)

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Isporuka objekata i izvođenje montaže pripadajućih postrojenja 10 i 0.4 kV.

Isporuka i postavljanje kablovskih vodova 10 kV, sa ugradnjom kablovske

kanalizacije na potrebnim lokacijama (prelaz ispod puteva, ukrštanje instalacija).

Aproksimacija kablovskih vodova 0.4 kV, kao i pripadajućih kablovskih razvodnih ormara.

Aproksimacija za javnu rasvjetu.

U cijenu su uračunati svi građevinski radovi.

1. Isporuka NDTs 10/0.4 kV 630 kVA, sa pripadajućim poljima 10 i 0.4 kV, mjernim garniturama, zaštitnom i signalnom automatikom.

Postrojenja su u skladu sa važećim preporukama elektroprivrede TP 1b.

Izvođenje montažnih radova na postrojenju do puštanja u pogon.

U cijenu se uračunava plaćanje zemljišta za lokaciju.

Plaća se po postrojenju.

	kom	19	x	52,450.00	=	996,550
	Isto kao prethodno, samo NDTs 10/0.4 kV, 2x630					
2.	kVA					
	kom	4	x	72,800.00	=	291,200
	Isto kao prethodno, samo NDTs 10/0.4 kV, 1000					
3.	kVA					
	kom	1	x	62,450.00	=	62,450

4.	Isto kao prethodno, samo NDTs 10/0.4 kV, 2x1000 kVA	kom	2	x	82,800.00	=	165,600
5.	Isporuka materijala i izvođenje kablovske mreže 10 kV kablovima slično tipa 3xXHE 49 A 150 mm ² , 12-20 kV sa ugradnjom prateće opreme (FeZn traka, štitnici, pozor traka, oznake). U cijenu se uračunavaju svi zemljano-gradjevinski radovi, završnice vodova, kao i geodetska obrada radi formiranja-dopune katastra podzemnih instalacija. Plaća se po dužnom metru kablovske mreže.	m	3180	x	48.00	=	152,640
6.	Isto kao prethodno, samo kablovima tipa 3 x (XHE 81 A/S 3x240/25)	m	10574	x	53.00	=	560,422
7.	Isto kao prethodno, samo izmještanje i uklapanje postojećih vodova	m	862	x	38.00	=	32,756
8.	Nabavka i montaža razvodnih ormara KRO - 4-8 sa osiguračima osnove 400 A i brzotopljivim patronima po potrebi. Plaća se po postrojenju.	kom	60	x	2,500.00	=	150,000
9.	Isporuka materijala i izvođenje kablovske mreže 0.4 kV kablovima tipa P(X)P00 4x150-240, sa ugradnjom prateće opreme (FeZn traka, štitnici, oznake). U cijenu se uračunavaju svi građevinski radovi, kao i završnice vodova. Plaća se po dužnom metru kablovske mreže.	m	9000	x	40.00	=	360,000
10.	Isporuka materijala i izvođenje kablovske mreže javne rasvjete,						

	kablom tipa PP-00 4x16-25 mm ² .	m	21000	x	15.00	=	315,000
11.	Isporuka materijala i izvođenje rasvjetnih tijela 2x250-400 W (VTF I NA) javne rasvjete, magistralne (stubovi sa svetiljkama se postavljaju na razdaljini od cca 40 m) Komplet za materijal i rad:	kom	200	x	1,625.00	=	325,000
12.	Isporuka materijala i izvođenje rasvjetnih tijela 1-4x125, VTF javne rasvjete, kandelaberskog - parkovskog tipa (postavljaju na razdaljini od cca 25 m) Komplet za materijal i rad:	kom	400	x	700.00	=	280,000
13.	Troškovi pripremnih i završnih radova (geodetska mjernja na lociranju predviđene trase i snimanju izvedenog stanja, izrada projektne dokumentacije, pribavljanje neophodnih saglasnosti i dozvola, izmještanje i uklapanje ostale infrastrukture, troškovi nadzora, potrebnih certifikata...) Predviđa se procentualno u odnosu na investicionu vrijednost predmetnog objekta.	%	5.00	x	3,691,618.00	=	184,581

**SVE UKUPNO
ENERGETIKA: 3,876,199 €**

5.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

Na području koje obuhvata Detaljni urbanistički projekat Brca postoji razučena telekomunikaciona infrastruktura koja sa napaja iz IPS – a Brca u kojemu na postoji ADSL a ni IPTV čvorište . Sve je to u vlasništvu T – Crnogorskog Telekom .

PLANIRANO STANJE

Potrebno je projektovati u zoni zahvata novu tk kanalizaciju sap o dvije cijevi PVC Ø 110 E 23 / 6m/3.2mm/6bar u ukupnoj dužini od 6466m sa 50 tk okana , kroz koje će se kasnije uvući tk kabal za napajanje ove zone . Projektovati telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju za sadašnje i buduće potrebe turističkog kompleksa u zoni zahvata .

Od novoformiranih okana u zoni zahvata na pojedinim mjestima zavisno od gustine naseljenosti treba postaviti tk stubiće a negdje iz tk okana direktni postaviti tk kanalizaciju do ulaza u objekte postaviti dvija cijevi Ø 40 -60mm. Jednu cijev predvidjeti za distribuciju TV signala ili drugih servisa . Nova tk kanalizacija kao i tk okno planirati na zelenim površinama kako bi se smanjili troškovi izrade i omogućila lakša i nesmetana intervencija u oknima .

Pri polaganju elastičnih distributivnih PE cijevi na mjestima gdje se mijenja pravac cijevi voditi računa da se ne pređe dozvoljeni poluprečnik krivine i da se ne deformiše poprečni presjek cijevi. Jedna PE cijev u distributivnoj planiranoj tk kanalizaciji je namijenjena za potrebe kablovske TV distribucije u objekte . Unutrašnje dimenzije kablovskih tk okana moraju biti dim 120x80x90cm . Tk ormar , kao koncentrator svih tk instalacija , montirati u zidu , na visini od 1.5 m od poda, a na mjestu gdje je najjednostavnije moguće izgraditi kanalizaciono-instalacionu koncentraciju . Kućnu instalaciju u svim objektima izvesti kablovima UTP klase 6 i 7 ili kablovima istih ili sličnih karakteristika . Planirati za svaku stambenu jedinicu po najmanje dva priključka odnosno poslovnu po četiri priključka .

Ako je rastojanje od površine zemlje do najgornjeg reda cijevi manje od 50cm za trotoar, odnosno 80cm za kolovoz primjenjuju se zaštitne mjere, cijevi deblj. zida 5,3mm. PVC cijevi se uvode u kab.okna pomoću spojnice za okna koje se postavljaju neposredno u bočne zidove okna i betoniraju.

RASTOJANJE OD DRUGIH PODZEMNIH INSTALACIJA: Radi zaštite mora se voditi računa o rastojanju između TK kanalizacije od PVC cijevi i drugih podzemnih kanalizacija i instalacija. Najmanje rastojanje između kanalizacije od PVC cijevi i podzemnih električnih instalacija (kablovi i sl.) treba da iznosi 0,3m bez primjene zaštitnih mjera i 0,1m sa primjenom zaštitnih mjera . Zaštitne mjere se moraju preduzeti na mjestima ukrštanja i približavanja ako se vertikalna udaljenost od 0.3 m ne može održati. Zaštitne cijevi za elektroenergetske kablove treba da budu od dobro provodnog materijala a za telekomunikacione kablove od neprovodnog materijala . Za napone preko 250 V prema zemlji, elektroenergetske kablove treba uzemljiti na svakoj spojnici dionice približavanja. Ako se telekomunikacione i elektroinstalacije ukrštaju na vertikalnoj udaljenosti manjoj od 0.3m ,ugao ukrštanja,po pravilu ,treba da bude 90 stepeni, ali ne smije biti manji od 45 stepeni.

Nove tk instalacije izvesti sa paričnim kablovima xDSL ili drugim koji zadovoljavaju standarde i kategoriju koji se postavljaju u dijelu uvođenja novih servisa kao što su : MIPNET , ISDN , ADSL , ADSL II , HDSL , IPTV itd .

TEHNIČKI USLOVI

IZGRADNJA TELEKOMUNIKACIONE KABLOVSKE KANALIZACIJE I TK OKANA

Pri izradi kablovske kanalizacije od PVC cijevi sve potrebne radove izvoditi prema ovom projektu i važećim propisima za ovu vrstu radova. Trasiranje rova za planiranu kablovsku kanalizaciju će se izvršiti prema situacionom planu koji je dat projektom

KOPANJE ROVA: Pošto se obilježe mjesta za kablovska okna i izvrši određivanje pravca kanalizacije, pristupa se kopanju rova. Ukoliko se prilikom kopanja rova naiđe na neki podzemni objekat ili instalacije paziti

da se ne izazove oštećenje istog. Dimenzije rova zavise od mjesta ugradnje, broja cijevi, nacina slaganja i slično. Rov treba da bude toliko dubok da najmanje rastojanje od površine zemlje do tjemena cijevi u najgornjem redu iznosi 50 cm za cijevi postavljene u trotoaru, a 80 cm za cijevi postavljene u kolovozu. Dubina rova zavisi od debljine podloge od pijeska, broja redova cijevi i rastojanja između redova. Širina rova zavisi od broja cijevi po jednom redu, rastojanja između cijevi i prostora potrebnog za manipulaciju od cijevi do strana rova. Poslije kopanja rova pristupa se nivelisanju njegovog dna. Obradivač projekta je iskustveno predvidio treću i četvrtu kategoriju zemljišta za iskop rova na čitavom prostoru koji ovaj projekat obrađuje odnosno gdje se vrši iskop. Ukoliko se kategorije zemljišta budu razlikovale od predviđenih ovim projektom, korekcije će se unijeti u izvođačkom projektu i projektu izvedenog stanja. Saglasnost na eventualne izmjene mora dati predstavnik investitora, izvođača i nadzorni organ. Za rad u kolovozu obavezno obezbijediti odgovarajuće saobraćajne znake, a noću gradilište treba da bude obježeno posebnim znacima.

POLAGANJE CIJEVI: Na dno rova postavlja se podloga od pijeska debljine 10 cm, koja treba da se izravna i lagano nabije. Ako postoji opasnost da pijesak odnesu podzemne vode, podloga se izrađuje od mješavine cementa i pijeska u razmjeri 1: 20. Istom mješavinom se tada oblažu i cijevi. U zemljištu male nosivosti pravi se armirana podloga debljine 10 cm. Posebno treba pripremiti rov odnosno njegovu podlogu na mjestima gdje se vrši prelaz preko ulica. Tada podlogu treba dobro nabiti, i ako je potrebno brzo zatrpati rov, cijevi se umjesto sitnim pijeskom oblažu mješavinom cementa i pijeska u razmjeri 1:6. Cijevi se postavljaju na nivelisanu podlogu, a njihovo međusobno rastojanje od 3 cm održava se pomoću PVC držaca rastojanja (češlja). Češljevi se postavljaju na rastojanju 1,5 m kod zasipanja cijevi pijeskom i 3m kod oblaganja cijevi sa mješavinom cementa i pijeska. Kod polaganja cijevi u pravoj liniji upotrebljavaju se cijevi spoljašnjeg prečnika 110 mm, a debljine zida 3,2 mm, dok se za kućne privode upotrebljavaju PE cijevi spoljašnjeg prečnika 40-60mm, a debljine zida 1,8mm.

Nastavljanje cijevi vrši se pomoću PVC spojnice ili upotrebom cijevi sa proširenjem. U novije vrijeme spajanje cijevi se vrši pomoću gumenih dihtunga.

Ako kanalizacija nije pravolinijska, potrebno je vršiti savijanje cijevi. Na mjestu krivine upotrebiti što duže cijevi, a broj nastavaka treba da bude što manji. Savijanje treba da ide polako i ravnomjerno. Savijene cijevi se pričvrste kočnicama, a između cijevi se postavljaju češljevi. Dozvoljeni poluprečnik krivine pri temperaturi većoj od 5°C za cijevi spoljašnjeg prečnika 110mm i debljine zida 3,2mm iznosi 5m.

Postavljanje ostalih redova cijevi se vrši na isti način kao i postavljanje prvog reda. Razmak između redova cijevi je 3 cm i održava se pomoću češljeva. Iznad najgornjeg reda cijevi postavlja se sloj pijeska debljine 10cm. Nakon nabijanja sloja pijeska iznad cijevi vrši se zatrpavanje rova zemljom u slojevima od (20-30)cm koji se takođe dobro nabiju. Iznad ovako pripremljenog sloja se polaže upozoravajuća traka sa posebnim oznakama.

Ako je rastojanje od površine zemlje do najgornjeg reda cijevi manje od 50cm za trotoar, odnosno 80cm za kolovoz primenjuju se zaštitne mjere, cijevi deblj. zida 5,3mm. PVC cijevi se uvode u kab.okna pomoću spojnice za okna koje se postavljaju neposredno u bočne zidove okna i betoniraju.

RASTOJANJE OD DRUGIH PODZEMNIH INSTALACIJA: Radi zaštite mora se voditi računa o rastojanju između TK kanalizacije od PVC cijevi i drugih podzemnih kanalizacija i instalacija. Najmanje rastojanje između kanalizacije od PVC cijevi i podzemnih električnih instalacija (kablovi i sl.) treba da iznosi 0,3m bez primjene zaštitnih mjera i 0,1m sa primjenom zaštitnih mjera. Zaštitne mjere se moraju preduzeti na mjestima ukrštanja i približavanja ako se vertikalna udaljenost od 0.3 m ne može održati. Zaštitne cijevi za elektroenergetske kablove treba da budu od dobro provodnog materijala a za telekomunikacione kablove od neprovodnog materijala. Za napone preko 250 V prema zemlji, elektroenergetske kablove treba uzemljiti na svakoj spojnici dionice približavanja. Ako se telekomunikacione i elektroinstalacije ukrštaju na vertikalnoj udaljenosti manjoj od 0.3m, ugao ukrštanja, po pravilu, treba da bude 90 stepeni, ali ne smije biti manji od 45 stepeni.

IZGRADNJA TELEKOMUNIKACIONOG KABLOV. OKNA

Prema položaju u mreži i broju PVC cijevi u profil kablovske tk kanalizacije odabira se vrsta kablovskog tk okna. Dimenzije okna zavise od broja cijevi

koje se ukrštaju u istom . Po mogućnosti što veći broj okana postaviti na zelenim površinama da bi se smanjili troškovi izgradnje i olakšala kasnija intervencija na kablovima u istim .

Kablovska tk okna mogu se raditi u dvije varijante i to:

I VARIJANTA:

Zidanje okna prema položaju u mreži i broju cijevi u profilu kablovske kanalizacije odabira se vrsta kablovskog okna. Normalna dubina iskopa jame iznosi 1,40m. Kopanje jame za okno vršiti uporedo sa kopanjem rova za kanalizaciju. Prvo raditi donju betonsku ploču sa mješavinom šljunka i cementa u odnosu 7:1 debljine 15 cm za okno u trotoaru, a 20cm za okno u kolovozu. Radi cijedenja vode ploči dati pad prema sredini okna. Na sredini ploče ostaviti otvor velicine 20 x 20 cm ispod koga treba napraviti prostor velicine 60 x 60 x 60cm i ispuniti ga krupnim šljunkom.

Zidove okna zidati od cigle u cementnom malteru miješajući cement i pijesak u odnosu 1:4. Debljina zida okna treba da je 12,5cm za okno u trotoaru, a 25cm za okno u kolovozu. Gornju betonsku ploču praviti od armiranog betona debljine 15cm, ako je okno u trotoaru, a 20cm ako je okno u kolovozu. Armiranje se vrši pomoću profilnog i okruglog gvožđa. Gvozdene šipke ravnomjerno rasporediti tako da razmak između pojedinih bude desetak santimetara. Na sredini betonske ploče ograditi liveni obrič sa otvorom velicine 60 x 60cm za gvozdeni poklopac. Mješavina cementa i šljunka treba da bude u odnosu 1:3, a skidanje oplata izvršiti poslije 8 dana. Za to vrijeme izraditi priključak PVC cijevi za kablovsko okno, i cijevi obraditi cementnim malterom, koji se pravi od cementa i pijeska u odnosu 1:2. Ugraditi po dvije konzola (nosači L profila) na rastojanju od 40cm u visini ulaska svakog reda PVC cijevi u okno. Unutrašnje strane okna malterisati malterom spravljenim od cementa i pijeska u odnosu 1:2. Livene poklopce postaviti tako da njihova gornja površina bude 0,5cm iznad nivoa trotoara ili kolovoza, odnosno 1cm iznad nivoa zemlje ako je površina zemljana. Okna moraju biti zaštićena za čitavo vrijeme izvođenja radova sa odgovarajućim saobraćajnim znacima i daskama preko otvora rupa.

MATERIJAL: - upotrebljavati isključivo portland cement, koji nije lezao po magacinima duže od 30 dana.

-upotrebljavati čisti riječni šljunak velicine zrna 3-20mm

-upotrebljavati riječni sitni pijesak velicine zrna 0,15-33mm, i to potpuno čist bez ikakvih organskih materija.

-upotrebljavati sve vrste betonskog gvožđa prema zahtjevu i opisu i slici i to tipiziranih dimenzija .Prije upotrebe po potrebi željezo očistiti od svih prljavština (masnoće, rđe i dr.)

-za zidanje okana upotrebljavati mašinski rađenu punu ciglu dim.(25 x 12,5 x 6,5)cm.

II VARIJANTA:

Izrada betonskog kablovskog tk okna, sa iskopom zemlje planiranjem dna okna , izgradnjom donje betonske ploče sa drenažom, šalovanjem, armiranjem i izlivanjem zidova i izradom gornje betonske ploče, sa postavljanjem armature INP nosača i rama sa poklopcem, obradom ulaza cijevi ili ugradnjom uvodnica , postavljanjem i farbanjem montažno-demontažnih konzola, malterisanjem okna sa gletovanjem, čišćenjem okna i razvozom suvišnog materija.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Zaštita od požara obuhvata skup svih mjera i radnji , normativne upravne, organizacione , tehničke , obrazovne i propagandne prirode. Budući da izgradnja kablovske tk mreže i kablovske tk kanalizacije nije potencijalni izvor požara , to se mjere zaštite od požara preduzimaju u fazi izgradnje iste . Odnosno sve mjere zaštite od požara predvidjeti prilikom transporta i uskladištenja materijala za izgradnju kablovske tk kanalizacije u skladu sa odredbama važećeg Zakona o Zaštiti od požara.

SPECIFIKACIJA RADOVA NA IZGRADNJI TK INFRASTRUKTURE

UKUPNO:

1. Obilježavanje trase

m 6466 X 1.0 € = 6466.00 €

183 934.00 €

+ 31 268.78 € (17%PDV) =

215 202.78 €

2. Krčenje trase (šiblje, sitno rastinje)

2300.00 €

3. Izrada telekomunikacione kablovske kanalizacije, iskop rova dim 40x80 cm u zemljištu III i IV kategorije sa razupiranjem iskopa, nivelacijom dna rova i nasipavanjem posteljice od pijeska granulacije 0.15 – 3 mm debljine do 0 cm sa polaganjem 2 PVC cijevi Ø 110mm /6m/3.2mm/ 6 bara, montažom gumenih brtvi i držača ostojanja, odnosno čepova sa zasipavanjem cijevi pijeskom granulacije 0.15 – 3 mm do visine od 10 cm iznad gornje ivice cijevi, postavljanje pozor trake sa zatrpavanjem rova u slojevima i nabijanjem – dovođenjem u prvobitni položaj

m 6466 x 22.00 € = 142 252.00 €

4. Izrada telekomunikacionog kablovskog okna, iskop rupe u zemljištu od III do IV kategorije sa betoniranjem donje ploče okna debljine 10 cm sa zidanjem okna betonskim blokovima ili punom opekam debljine zida 20cm unutrašnjih dimenzije 120 x 80 x 90 cm, malterisanjem unutrašnjih zidova i plafona sa montažom konzola (kom 2) , uvodnica i izradom gornje armirano betonske ploče debljine 15 cm sa ugradnjom liveno željeznog rama i montažom poklopca .

kom 50 X 620.00 € = 31 000.00 €

6. Ukrcaj i odvoz viška materijala na deponiju

m³ 78 x 12.00 € = 936.00 €

7. Troškovi transporta materijala i radne snage – rad vozila na terenu

980.00 €

6. PEJZAŽNO UREĐENJE

6.1. Opis postojećeg stanja

Granice zahata plana pružaju se od Sutomorske plaže, zatim obuhvataju prostor postojećeg naselja Brca iznad trase magistralnog puta Bar-Budva, odnosno željezničke pruge, sve do trase buduće brze turističke saobraćajnice. Veći dio područja plana je sa gornje strane, a manji dio je sa donje strane magistralnog puta, u okviru kojeg se nalazi hotelski kompleks "Korali-Južno more".

Ambijentalno veoma interesantan prostor predstavlja padinu sa nagibom prema moru. Nagib terena se kreće od veoma velikih kosina, do platoa i zaravni u gornjem dijelu.

U okviru ovog plana nailazimo na jasno izdefinerirane tri cjeline i to: antropogeni predio sa maslinjacima, poljoprivrednim parcelama i okućnicama, šumski predio sa prirodnim šumskim asocijacijama (Fitocenoza) i stijene, kamenjari i travne formacije (na najvisim kotama u zahvatu ovog planskog dokumenta).





Antropogeni predio

Najveći dio vegetacije antropogenog porijekla čine maslinjaci. Oni su u najvećoj mjeri zapušteni i bez adekvatnih mjera njege.

Maslinjaci su veoma karakterističan segment ne samo prostora ovog planskog dokumenta već i čitavog crnogorskog primorja, i predstavljaju neprocjenjiv kvalitet kada su u pitanju ambijentalne vrijednosti ovog prostora te im treba posvetiti posebnu pažnju. Maslina kao drvo zaštićeno je po (2) dva osnova i to Zakonom o zaštiti bilja i Zakonom o maslinarstvu!

Šumski predio (prirodne šumske asocijacije – fitocenoze)

Šume na ovom prostoru zauzimaju značajnu površinu i predstavljaju osnov ambijentalnih vrijednosti. Srećemo više vrsta biljnih (šumskih) asocijacija (fitocenoza) i sve ove se mogu svrstati u okviru sveze QUERCION

ILICIS a od njih najčešće sretamo sledeće fitocenoze: ORNO-QUERCETUM ILICIS MYRTETOSUM H-IĆ 1963. Šuma crnog jasena, primorskog hrasta (crnike) i MIRTUS COMUNIS - MIRTE kao karakteristične vrste u ovom tipu biogeocenoze, kao i QUERCETO-CARPINETUM ORIENTALIS-ACUCEATETOSUM JOV. 1965.

Ono što je značajno napomenuti da ova biljna zajednica predstavlja submediteransku asocijaciju jer je u podstojnom dijelu (prizemnom) prisutna jedna vrsta žbunja RUSCUS ASULEANTUS- kostrika i ona predstavlja indikator uticaja mediteranske klime na ovim prostorima i već od granica Opštine Budva na prostoru Dalmatinskog primorja se ne pojavljuje. Znači, tipična autohtona mediteranska vrsta žbunja.

Na južnim ekspozicijama sreće se žukva, SPARTIUM JUNCUM koja za zlatno-žutom bojom cvijeta predstavlja karakteristiku ovog pejzaža, i u vrijeme cvjetanja ističe se svojom ljepotom, pa ovaj prostor čini veoma atraktivnim.

U području zahvata ovog urbanističkog plana srećemo pojedinačna stabla čempresa i borova te i oni predstavljaju karakteristiku ovog pejzaža i uglavnom su locirani u okviru postojećih okućnica, kao i uz sakralne objekte.

Ovaj prostor karakteriše i više potoka pa posebnu pažnju treba obratiti na njih naročito na očuvanju vegetacije uz njihove obale kako ne bi došlo do pojave erozionih procesa.





Stijene i kamenjar

Ovu površinu sačinjavaju stjenovite obale sa klifovima visine i preko 100 m. Flora i vegetacija strmih i otvorenih krečnjačkih stijena naseljava padine crnogorskih primorskih planina i odvojenih krečnjačkih blokova uz obalu mora, na kojima rastu mnoge rijetke i endemične vrste, kao što su: *Galium baldaccii*, *Moltkea petraea*, *Portenschlagia ramosissima*, *Ramondia serbica* i dr. (PPOMDCG-2007.god.) Na sjevernoj strani zahvata, iznad postojećeg naselja, javlja se kamenjar i gariga usljed devastacije postojeće vegetacije.

Na kraju može se konstatovati da su prirodne ambijentalne vrijednosti ovog prostora prilično izražene, te ih ovim planskim dokumentom treba ne samo očuvati, zaštititi već i unaprijediti.

6.2. Hortikultura i pejzažno uređenje

Oblikovati ukupan prostor u hortikulturnom tj. pejzažnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja. Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje. Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove. Planskim dokumentom takođe predvidjeti:

- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina i usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika prostora;
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja sa korišćenjem vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Obezbijediti odnos između lišćarskog i četinarskog sadnog materijala 60 : 40 % u korist lišćara.

6.2.1. Opis planiranog stanja

Prostor zahvata ovog planskog dokumenta predstavlja cjelinu koja je raznolika i vrijedna sa biogeografskog aspekta. Vrijednost se ogleda kroz prisustvo različitih biocenoza i brojnih predstavnika vrsta i po prisustvu maslinjaka. Iz ovog razloga ovim planskim dokumentom predviđa se:

- Maksimalno učuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline sa očuvanjem i uklapanjem postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- Očuvanje maslina i maslinjaka;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina, usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika i funkcionalno zoniranje slobodnih površina;

- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored saobraćajnica, željezničke pruge, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem i usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina korišćenjem vrsta otpornih na ekološke uslove sredine.

Slobodne i zelene površine na nivou zahvata plana obuhvataju površine autohtone vegetacije, poljoprivredne površine, urbano zelenilo i stjenoviti predio. Imajući u vidu planiranu namjenu, u zahvatu, izvršena je kategorizacija zelenih i slobodnih površina prema načinu uređenja i korišćenja:

-NASELJSKO–URBANO ZELENILLO

-VANNASELJSKO ZELENILLO

U okviru navedene podjele izvršena je kategorizacija zelenih i slobodnih površina:

NASELJSKO–URBANO ZELENILLO

I Zelene površine javnog korišćenja

-Linearno zelenilo

-Zelenilo u okviru saobraćajnih koridora-zaštitno zelenilo

-Park

-Park- šume

II Zelene površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine u okviru stambenih i turističkih parcela

VANNASELJSKO ZELENILLO

-Zaštitne šume-autohtona vegetacija

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

-Maslinjaci

6.3. Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina

Linearno zelenilo drvoredi

Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka, sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Međutim, drvoredi kao sastavni dio zelenih površina predviđeni su u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila-sem kod starog seoskog tkiva. Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Prilikom projektovanja drvoreda sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije i masline (*Olea europea ssp. Oleaster*, *Olea europea ssp. Sativa*), odnosno izvršiti uklapanje drvoreda u postojeći biljni fond.

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-9m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima)

Zelenilo u okviru saobraćajnih koridora-zaštitno zelenilo

To su sanitarno-higijenski pojasevi i postavljaju se prema izvoru buke i aero zagađivačima. Zaštitni pojas pored željezničke pruge planiran je u širini od oko 25 m. Ovaj pojas je dijelom u okviru i kat.parcela, a dijelom u zoni magistralnog puta. Navedeni koridor riješiti vrstama otpornim na aerozagađenje, insolaciju, dominantan vjetar. Kompozicija mora da sadrži biljne vrste sva tri nivoa. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti min. 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 80 x 70 cm. Kod saobraćajnica preporučuje se dupli drvored koji u prizemnom dijelu ima formaciju žbunja širine od oko 1,2 m-visine oko 2m.

Prilikom izgradnje novih saobraćajnica kroz područje plana neophodno je da se vrijedna stabla, naročito masline, presade na druge slobodne zelene površine. U zoni zaštitnog zelenila mogu biti voćnjaci, maslinjaci, poljoprivredno zemljište.

Park

Predstavlja djelimično izmjenjenu prirodnu površinu sa svim pejzažnim karakteristikama predjela (vegetacijskim, orografskim, geomorfološkim). Na ovim površini planirani su: vidikovci, pejzažne terase, zone mirnog-odmora sa nastrešnicama i pješačke staze. Planirane intervencije u prostoru treba da imaju prevashodno sanitarno-higijenski i estetski karakter i podrazujevaju:

- o 50% površine treba da čini zelenilo, a ostetlo platoi i staze,
- o plato-trg za okupljanje i rekreaciju,
- o vodene površine (bazene, fontane)
- o materijali za izradu staza i platoa moraju biti od prirodni-prevashodno kamen,
- o vrtno-arhitektonski elementi i sprave za dječju igru moraju biti od drvenih elemenata,
- o urbani mobilijar mora biti od prirodnih materijala, kamen u osnovi i drvo, savremenog dizajna,
- o predvidjeti rasvjetu i sisteme za zalivanje novoformiranih zelenih površina,
- o moguće postavljanje manjeg ugostiteljskog objekta, objekti u vidu gazebe, nastršnica ili pergola,
- o svo postojeće vitalno i funkcionalno zelenilo uklopiti u projektno riješenje,
- o koristiti pored autohtonih vrsta i alohtone vrste visoke dekorativnosti,
- o planirati sadnju u grupama i soliternu,
- o planirati veće travne površine, kao mjesto za igru djece,
- o biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjevovan,
- o sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- o ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Park-šuma / gradske šume

Površina koja je Planom naznačena kao park-šuma deo je postojećeg šumskog fonda koji zadire u planski predio.

Zbog načina korišćenja i uređenja ove površine determinisane su kao park-šuma. Naime, ove površine nalaze se između površina za turizam i stanovanja, a da bi dobila odlike park-šume planirane su manje intervencije u okviru tzv. šume. Park-šuma pored zaštitne i sanitarno-higijenske uloge ima i rekreativnu ulogu. Manjim pejzažnim intervencijama ove površine bi upotpunile sadržaj u planskom naselju i povećao kvalitet boravka u istom. To se podrazumijeva:

- o unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (klupe i nastrešnice, sprave za igru djece),
- o provlačenjem pješačkih staza,
- o formiranjem vidikovaca-pejzažnih terasa,

Pored navedenih radova na navedenoj površini neophodno je izvršiti sanitarno – higijenske uzgojne mjere koje podrazumijevaju:

- o zdravstvenu doznaku,
- o sanitarnu sječu, krčenje, potkresivanje, orezivanje,

Nakon primjene sanitarno uzgojnih mjera na mjestima prореde ili već postojećim degradiranim površinama predlaže se pošumljavanje autohtonom i alohtonom vegetacijom. Park-šumu povezati sa slobodnim prostorima nasela, bilo koje funkcije, odnosno omogućiti spontan ulaz u park šumu (ili obrnuto), jer je to kategorija zelenila koja traži nešto niži stepen obrade i njege od tzv. reprezentativnog zelenila.

Zelene i slobodne površine u okviru turističkih zona

Ove zelene površine tretirati kao zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. Za njih je neophodno kod izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, zatim izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, kao i sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Svaki objekat, urbanističke parcele, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

Uređenje podrazumijeva:

- Korišćenje visokodekorativnog sadrnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota);

- Obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi;
- Kompoziciono rješenje zelenih površina za vile i apartmane stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom autohtone primorske arhitekture;
- Površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom;
- Postojeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama. Postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle), a na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele;
- Planirati pješačke staze, trgove, platoe, skaline, stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem. U pravcu pružanja stepeništa i staza planirati pergole i kolonade sa visokodekorativnim puzavicama, izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo;
- Ulaze u objekte javnog karaktera (hotelski i trgovačko-ugostiteljski sadržaji) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi itd;
- Voditi računa o vizurama prema moru;
- Za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje. Krovno zelenilo podrazumijeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50 cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40 cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korjenov sistem. Vertikalno ozelenjavanje dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina.

Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom mogu se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta;

- Posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka. Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;
- Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan. Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,m i obima stabla, na visini od 1,30 m, min 30-40 cm;
- Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50 cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

Zelene i slobodne površine stambenih objekata – okućnice

Preporučuje se uređenje slobodnih i zelenih površina na sljedeći način:

- Denivelaciju terena riješiti terasato podzidama, kamenim međama;
- Maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla, odnosno objekte inkorporirati u zelenilu;
- Prema zaštitnim pojasevima i saobraćajnim koridorima sačuvati svo zdravo postojeće zelenilo u vidu masiva, u sva tri nivoa;
- Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste;
- Fasade i terase objekata ozelenjavati puzavicama;
- Zastrte površine (staze , stepenice, platee, terase) popločati prirodnim materijalima, prevashodno kamenim pločama;
- Za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste, formirajući šumarke oko objekata, a vrste iz drugih areala moguće su u vidu manjih grupa, u žardinjerama, saksijama, na pergolama i td;

- U okviru slobodnih površina moguća je izrada manjih bazena, pergola itd.;
- Maksimalno očuvati postojeće masline uz njihovu obnovu i revitalizaciju i tretirati ih kao posebnu vrijednost primorskog pejzaža. Izuzetno, usljed nemogućnosti uklapanja pojedinih stabala izvršiti presađivanje u okviru građevinske parcele.

Zaštitne šume-autohtona vegetacija

Djelovi postojeće šumske vegetacije kao prirodni neizmjenjeni predio predviđen je uz sjevernu granicu zahvata. Namjena ove površine prevashodno je zaštitna, sanitarno higijenska ali i estetska. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđa ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost. Intervencije na ovoj površini podrazumijevaju sanitarno-higijenske uzgojne mjere (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, potkresivanje, krčenje i td).

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.U uslovima lošeg opšteg stanja šumskog fonda i u prirodnim uslovima gdje je obnavljanje šuma veoma otežano(skeletna zemljišta, strmi nagibi, nedostatak vlage u vegetacionom periodu i slično), pitanje očuvanja postojećeg šumskog fonda, rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim.

Pošumljavanje vršiti šumskim autohtonim sadnicama i introdukcijom drugih flornih elemenata (borovi, čempresi) U okviru ovih zajednica treba sačuvati travne i livadske površine i stenoviti krajolik. Jedna od mjera zaštite je primjena uzgojnih mjera koju treba sprovesti radi očuvanja ovih površina. To podrazumjeva zdravstvenu doznaku uz sprovođenje mjera njege (sanitarne sječe, prorede,orezivanje, potkresivanje, krčenje i td.). Intervencije na ovim površinama podrazumjevaju trasiranje šumske staze koja može biti i šetna i protivpožarna.

Zaštićene poljoprivredne površine - maslinjaci

U zahvatu ovog plana maslinjaci obuhvataju značajnu površinu. Obavezno treba izvršiti njihovu inventarizaciju sa primjenom mjera njege i uzgoja, odnosno, izvršiti rekultivaciju i regeneraciju maslinjaka prema važećim propisima. Maslina sem poljoprivredne-proizvodne vrijednosti ima veliku hortikulturnu i pejzažnu

vrijednosdt pa se očuvanje i obnavljanje maslinjaka preporučuje i sa estetskog aspekta.

Planirana izgradnja je van maslinjaka, ali se pojedinačna stabla maslina (*Olea europea* ssp. *Oleaster*, *Olea europea* ssp. *Sativa*), ako se nalaze na mjestima namjenjenim za izgradnju objekata, mogu presaditi. Za gradnju u maslinjacima neophodna je saglasnost nadležnog Ministarstva.

Ulmus carpinifolia,
Eucaliptus sp,
Shamaerops exelsa,
Petteria ramentacea,
Tamarix africana,

Hibiscus syriacus,
Crategus monogyna,
Arbutus unedo,
Buxus sempervirens i td.

6.4. Predlog biljnih vrste za ozelenjavanje

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.

<i>Quercus ilex</i> ,	<i>Rosa canina</i> ,
<i>Tecoma radicans</i> ,	<i>Pinus pinea</i> ,
<i>Quercus Lanuginosa</i> ,	<i>Agumi</i> ,
<i>Agava americana</i> ,	<i>Cycas revoluta</i>
<i>Fraxinus ornus</i> ,	<i>Laurus nobilis</i> ,
<i>Pinus maritima</i> ,	<i>Cedrus deodara</i> ,
<i>Cordylina</i> sp,	<i>Hydrangea hortensis</i> ,
<i>Ostrya carpinifolia</i> ,	<i>Magnolia</i> sp,
<i>Cupressus sempervirens</i> ,	<i>Cercis siligastrum</i> ,
<i>Yucca</i> sp.	<i>Lagerstroemia indica</i> ,
<i>Olea europea</i> ,	<i>Melia azedarach</i> ,
<i>Quercus pubescens</i> ,	<i>Feijoa selloviana</i> ,
<i>Agapantus africanus</i> ,	<i>Viburnum tinus</i> ,
<i>Paliurus aculeatus</i> ,	<i>Ligustrum japonica</i> ,
<i>Lavandula</i> off,	<i>Aucuba arborescens</i> ,
<i>Ficus carnea</i> ,	<i>Cinnamomom camphora</i> ,
<i>Rosmarinus</i> off,	<i>Pittosporum tobira</i> ,
<i>Cerantonia siliqua</i> ,	<i>Celtis australis</i> ,
<i>Rosa sempervirens</i> ,	<i>Chamaerops humilis</i> ,
<i>Carpinus orientalis</i> ,	<i>Phoenix canariensis</i> ,
<i>Acer campestre</i> ,	<i>Juniperus phoenicea</i> ,
<i>Mirtus communis</i> ,	<i>Washingtonia filifera</i> ,
<i>Acer monspessulanum</i> ,	<i>Spartium junceum</i> ,
<i>Wisteria sinensis</i> ,	<i>Bougainvillea spectabilis</i> ,
<i>Nerium oleander</i> ,	<i>Camelia</i> sp.
<i>Colutea arborescens</i> ,	<i>Juniperus oxycedrus</i> ,

7. SMJERNICE ZA REALIZACIJU

DUP-om su predložene slijedeće faze realizacije:

Prvu fazu čine:

- a) Projektovanje, rekonstrukcija i proširenje trase Jadranskog puta sa izgradnjom raskrsnice i priključcima kako za turistički kompleks, tako i za postojeće već izgrađene zone u zaleđu;
- b) Projektovanje trasa dijela novih saobraćajnica prema smjernicama GUP-a i odredbama ovog planskog dokumenta;
- c) Istražni radovi sa snimanjem objekata i arheološkim sondiranjem terena, izrada urbanističkih i konzervatorskih uslova, kao i izrada urbanističkog projekta postojećeg sela Brca sa projektima sanacije, rekonstrukcije pojedinačnih objekata i uređenja u sklopu nove turističke namjene.

Druga faza realizacije primarno podrazumijeva:

- a) Sanaciju postojeće gradnje i interpolaciju nove gradnje u dijelu postojećeg naselja, uključujući komunalno opremanje parcele, obavezno osiguranje mjesta za parkiranje na parceli i ozelenjevanje prema uslovima iz DUP-a, a uz primjenu ekoloških tehnologija;
- b) Finalizaciju projektnog rješenja za turistički kompleks, kao i njegovu izgradnju kako bi se postigao strateški cilj predviđen GUP-om - realizacija hotela i turističkih sadržaja visoke kategorije. Hotelski kompleks "Korali" sadržajno nadopuniti (rekonstrukcijom / dogradnjom) radi povećanja nivoa usluge i sto uspješnije eksploatacije;
- c) Projektovanje i izgradnju novih saobraćajnica kojima treba povezivati izgrađene stambene, stambeno-turističke i mješovite zone niske i srednje gustine, kao i opslužiti novoangažovane prostore za kvalitetnu turističku izgradnju. Realizaciju novoplanirane saobraćajnice paralelne magistralnom putu, u cjelosti ili na pojedinim dionicama, treba vezati za konkretne inicijative potencijalnih investitora kako bi ona mogla biti ekonomski opravdana.

- d) Rekonstrukciju postojećih zona pretežno stambene i mješovite turističke namjene ("Šaren Sad"), kao i izgradnju novih turističkih sadržaja duž planiranih saobraćajnica;
- e) Sanaciju, rekonstrukciju i privođenje namjeni pojedinačnih objekata, kao i ukupno uređenje postojeće seoske strukture;
- f) Regulaciju postojećih vodotokova i izgradnju sistema za odvođenje površinskih voda.

MODEL URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA ZA TURISTIČKO NASELJE

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
Za izgradnju objekata turističkog naselja na
urbanističkoj parceli br. _____, koja se sastoji od
katastarskih parcela _____ K.O. Zankovići

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE PLANIRANIH OBJEKATA

1.1. U okviru urbanističke parcele br. _____ projektovati objekte turističkog naselja kategorije (3* - 4*).

1.2. 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. Kao minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje mora imati centralnu recepciju i hol, kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje su po pravilu sobe, a mogu biti i hotelski apartmani, junior apartmani, studio apartmani, smješteni u grupi različitih vrsta zgrada, uključujući i bungalove (definicija iz GUP-a).

1.3. Kako područja koja se planiraju za ovu namjenu, u pogledu osunčanosti, vizura prema moru, očuvanosti biodiverziteta i izuzetnih pejzažnih karakteristika, predstavljaju neka od najatraktivnijih na ovom dijelu barske rivijere, predlaže se razvoj turističke ponude kategorije 3*-4*, sa nekoliko manjih specijalizovanih hotelskih objekata u kombinaciji sa dependansima i ekskluzivnim vilama i uz komplementarne sadržaje (sport, rekreacija, zabava, kultura, trgovina, poslovne usluge itd.).

1.4. Preporučuje se izgradnja hotela prema specijalizaciji iz GUP-a, kao na pr. "zdravstvenih" sa različitim metodama i tretmanima za liječenje i rekonvalescenciju, uključujući prirodno ozdravljenje, preventivnu kao i alternativnu medicinu, zatim "ekoloških" uz ponudu sa posebnim naglaskom na

ekologiji i očuvanju prirode, kao i na korišćenju alternativnih vidova energije i evakuaciji otpada na bazi reciklaže.

1.5. Isto tako, moguća je izgradnja i specifičnih "kondo (apart) hotela" koji predstavljaju kombinovani oblik individualne i zajedničke svojine.

1.6. Predlaže se takođe izgradnja "Rent a Pull" vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice. Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi mogu imati i prostorije za posluhu. Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnju konfiguraciju terena. Broj prostorija i namjena u vili se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana, ...).

1.7. Sve usluge vezane za dodatne potrebe korisnika vila obavlja centralni hotelski sadržaj.

1.8. Ovakav karakter turističkog naselja omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

1.9. Najmanje 30 % smještajnih kapaciteta mora biti u osnovnom objektu (hotelu), a preostali dio u dependansima i vilama. Prostor planiran za osnovni hotelski objekat treba da čini najmanje 50 % od ukupne površine parcele.

1.10. Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 2.000 m² za hotele, odnosno min 600 m² za vile), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

1.11. Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

2.1. Površina urbanističke parcele br. _____ iznosi _____ m², i definisana je koordinatama tačaka:
.....

2.2. U okviru urbanističke parcele dozvoljena je izgradnja jednog centralnog hotelskog objekta na približno jednoj polovini parcele i više objekata tipa depandansa, ili ekskluzivnih vila na drugoj polovini. Minimalna veličina urbanističke parcele za hotel je 2.000 m², odnosno 600 m² za vile.

2.3. Maksimalna površina pod objektima iznosi _____ m². Na nivou urbanističke parcele koeficijent zauzetosti je 25% (20 % za parcele u zelenilu).

2.4. Maksimalna spratnost objekata hotela i depandansa je P+3 (ukupno 4 nadzemne etaže) gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planiraju zajednički sadržaji. Zavisno od terena, spratnost vila je S+P+1, ili P+1. Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred, ili ispod (dijelom) objekta, za smještaj zajedničkih sadržaja.

2.5. Maksimalna BRGP nadzemnih djelova objekata iznosi _____ m². U proračun ove BRGP ne ulazi površina podzemnih etaža. Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici u okviru turističkog naselja iznosi do 50 m² (za "kondo-apart hotele"), odnosno u prosjeku 330 m² za pojedinačne vile. Na nivou urbanističke parcele koeficijent izgrađenosti je 1,00 za hotel, odnosno 0,55 za vile.

2.6. Broj hotelskih ležajeva koji se mora obezbjediti u okviru parcele je _____. Za turističko naselje smještajnu jedinicu u prosjeku čine 3 kreveta, za specijalizovane hotelske objekte u prosjeku 2,5 kreveta, a "Rent a Pull" vile imaju u prosjeku po 4 kreveta.

2.7. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora

2.8. Kotu prizemlja objekata prilagoditi namjeni i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama

2.9. U izvodu iz grafickog priloga „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“ su definisane građevinske linije za objekte u okviru urbanističke parcele. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita

2.10. Arhitektonsko rješenje objekata prilagodavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, maksimalnih kapaciteta, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

3. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

3.1. Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

3.2. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

3.3. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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

4. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

4.1. Prilikom dalje projektantske razrade koja će biti rađena na osnovu ovih uslova, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog prostora, prožetog zelenilom

4.2. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom, reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade, da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta.

4.3. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene u pastelnim svijetlim tonovima. Takođe, posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta. U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«

4.4. Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba 22–30°, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju planiranja ravnih krovova predvidjeti ih kao prohodne terase, bašte, bazene. Kod vila krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.

4.5. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

4.6. 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 toplotne energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1. Za osnovni hotelski objekat u sklopu turističkog naselja obavezna je pristupna saobraćajnica je minimalne širine 6,0 m, dok su interne saobraćajnice širine 5,5 m.

5.2. Parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garaži (sa bruto građevinskom površinom po parking mjestu oko 30 m²), ili na slobodnim

površinama u okviru urbanističke parcele. Broj parking mjesta određuje se na 10 pm na 1000 m² izgrađene površine hotela, odnosno na 2 PM po jednoj vili.

5.3. Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtjevaju 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.

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

5.5. Investitor je obavezan da obezbijedi prilaz i upotrebu objekata licima koja se otežano krecu ili se koriste invalidskim kolicima.

5.6. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji. Uređenje zelenih površina vršiti autohtonim vrstama, a prostore iz pješačke staze opremiti potrebnim urbanim mobilijarom. Turističko naselje mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovsko, zaštitno, rekreativno i sl.).

5.7. Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m², dječija igrališta i parkovske površine.

5.8. Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost unutar naselja obezbijediti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

6.1. Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

6.2. Bliže uslove za zaštitu životne sredine za projektovanje predmetnog objekta, investitor je obavezan da pribavi od nadležnog ministarstva za zaštitu životne sredine.

6.3. 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).

6.4. Radi zaštite od elementarnih i drugih vecih 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 mikrorejnzacijom terena za GUP Bara".

6.5. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

7. OSTALI USLOVI

7.1. Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima iz DUP-a, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

7.2. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

7.3. Izgradnju svih objekata na parceli moguće je realizovati u cjelini, kao jednu fazu, takode i na način da svaki objekat na parceli predstavlja jednu fazu realizacije.

7.4. Ovi uslovi su osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije.

7.5. Investitor je obavezan da uradi projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata.

7.6. Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za davanje urbanističke saglasnosti dostavi tehničku dokumentaciju propisanu i ovjerenu u skladu sa Zakonom i izvještaj o tehničkoj kontroli glavnog projekta za predmetni objekat.

**MODEL URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA ZA STAMBENU IZGRADNJU
MALE GUSTINE**

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
Za izgradnju objekta u zoni stambene izgradnje male gustine
na urbanističkoj parceli br. _____, koja se sastoji od
katastarskih parcela _____ K.O. Zankovići**

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

Na urbanističkoj parceli br. _____ koja je u planiranoj zoni stambene izgradnje male gustine projektovati objekat – porodičnu stambenu zgradu.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE

2.1. Površina urbanističke parcele br. _____ iznosi _____ m², i definisana je koordinatama tačaka:

.....

2.2. U okviru urbanističke parcele dozvoljena je izgradnja objekta čija maksimalna površina u osnovi iznosi _____ m². Na nivou urbanističke parcele indeks zauzetosti je do 30%.

2.3. Spratnost objekta je tri nadzemne etaže. Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

2.4. Maksimalna BRGP nadzemnih djelova objekata iznosi _____ m². U proračun ove BRGP ne ulazi površina podzemnih etaža. Na nivou urbanističke parcele koeficijent izgrađenosti je 0,90.

2.5. Ako je parcela u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 25 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,80.

2.6. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora.

2.7. Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 300 m²), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi. Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele budu i manje površine (~ 250 - 300 m²).

2.8. U izvodu iz grafičkog priloga „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“ definisana je građevinska linija za objekat u okviru urbanističke parcele. Građevinska linija postavljena je na rastojanju od 5,5 m u odnosu na regulacionu liniju. Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, a u skladu sa uslovima nivelacije iz tačke 3.2. DUP-a.

2.9. Arhitektonsko rješenje objekta prilagodavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, maksimalnih kapaciteta, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

2.10. U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija).

2.11. Objekte planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

3. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

3.1. Da bi se omogućila izgradnja novog objekta i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim DUP-om, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima. Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

3.2. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

3.3. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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

4. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

4.1. Prilikom dalje projektantske razrade koja će biti rađena na osnovu ovih uslova, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog prostora, prožetog zelenilom.

4.2. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom, reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade, da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta.

4.3. U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada. Takođe, posebnu pažnju

posvetiti primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima. U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade.

4.4. Krovove predvidjeti kao dvovodne ili jednovodne, nagiba 22–30°, sa krovnim pokrivačem od keramice. U slučaju planiranja ravnih krovova predvidjeti ih kao prohodne terase, bašte, bazene.

4.5. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

4.6. 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 toplotne energije. Koristiti dopunske izvore energije, prije svega solarnu energiju čiji kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani nanajmanje uočljivim mjestima na objektima. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

5.1. Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele na otvorenom, ili izgradnjom garaže koja treba da je min. 2 m udaljena od regulacione linije.

5.2. Pri planiranju objekta koji u većoj mjeri zahtjeva 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.

5.3. Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza. Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina

obezbjeduje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije. Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, ili izgradnjom garaža koje treba da su min. 2 m udaljene od regulacione linije.

5.4. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, čime se obezbeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću.

5.5. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji. Uređenje zelenih površina vršiti autohtonim vrstama, a prostore iz pješačke staze opremiti potrebnim urbanim mobilijarom. Najmanje 30% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambeno-turističke izgradnje male gustine u zelenilu.

5.6. Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo. Kapija na uličnoj ogradi mora se otvoriti s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl.

5.7. Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, 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 susjednih parcela, odnosno objekata.

5.8. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti.

5.9. Priključivanje objekata na saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektromreža, vodovodna mreža i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih javnih preduzeća.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

6.1. Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

6.2. 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 mikrorejonizacijom terena za GUP Bara".

7. OSTALI USLOVI

7.1. Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima iz DUP-a, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

7.2. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

7.3. Ovi uslovi su osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije.

7.6. Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za davanje urbanističke saglasnosti na tehničku dokumentaciju dostavi:

- tehničku dokumentaciju propisanu i ovjerenu u skladu sa Zakonom;
- izvještaj o tehničkoj kontroli glavnog projekta za predmetni objekat.

**Odgovori na primjedbe građana sa javne rasprave,
kao i na u međuvremenu dostavljene inicijative**

1. Vlaho Čakalović

Poštujući vrijedno zelenilo, najvećim dijelom je udovoljeno zahtijevu vlasnika zemljišta za određivanje novih parcela za stambenu i turističku izgradnju u zoni E i G.

Nijesu prihvaćene primjedbe na saobraćajno rješenje, jer postojeći putevi i staze koji se planom zadržavaju ili predviđaju za rekonstrukciju, mogu biti samo javnog, a nikako "internog" karaktera.

Prihvata se primjedba za dislokaciju objekta elektrotehničke i hidrotehničke infrastrukture. Tačan položaj trafostanica biće definitivno utvrđen kroz izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih naselja.

2. Irina Vlasenko

Katastarska parcela 5579 K.O. Zankovići predviđena je u sklopu urbanističke parcele D117.

3. Božidar Mladenović

Objedinjavanje više manjih katastarskih parcela u urbanističke parcele veće površine je u skladu sa programskim zadatkom. U sprovođenju planskog dokumenta, prema propisanim uslovima, lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz DUP-a i za dio urbanističke parcele (min 300 m² u stambenim zonama male gustine, odnosno min 400 m² u stambenim zonama srednje gustine), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

Parcela 5642/2 je dio rezervnog pojasa za buduće proširenje i rekonstrukciju postojećeg puta te je u ovom momentu nije moguće priključiti urbanističkoj parceli.

4. Ratimir Milosavljević

Površina katastarske parcele 5725 iznosi svega 88m² te je stoga ona morala biti priključena urbanističkoj parceli E93 sa drugim susjednim katastarskim parcelama. Kako se urbanistička parcela E95 nalazi u zoni zaštite željezničke infrastrukture prema članu 36 zakona o željeznici („Službeni list RCG“ broj 21/04), to će se sprovođenje plana u konkretnom slučaju, pred nadležnim organom, rješavati sporazumno.

5. Vojislava Popović Jerkov i Ljubimka Popović Kustudić

Katastarske parcele 2117 i 2135 K.O. Sutomore predviđene su u zoni turističkog kompleksa kategorije 4*, označenog kao urbanistička parcela A12 koja treba da predstavlja završetak turističko-poslovnog kompleksa koji je predviđen važećim urbanističkim projektom Českota, spratnosti P + 5, sa indeksom zauzetosti 0,75 i indeksom izgrađenosti 4,00. Građevinska linija unutar kompleksa prilagođena je zahtjevu podnosioca.

Katastarske parcele 5295/2, 5276, 5277, 5278, 5279 - Trasa nove saobraćajnice koja sječe katastarsku parcelu 5295/2 predstavlja optimalno rješenje u pogledu obezbjeđenja neophodnih tehničkih uslova, te nije moguće njeno izmještanje.

Zonu turističkog naselja moguće je proširiti u gornjem dijelu, dok trasa predviđene biciklističke staze nije određena definitivno. To će se uraditi kroz dalju razradu planskog dokumenta - izradu tehničke dokumentacije za turističko naselje.

Krivinu planirane saobraćajnice moguće je postaviti tako da ona u što manjoj mjeri sječe parcele 5276, 5277, 5278, 5279, da bi na dijelu ove površine bila moguća izgradnja turističkih objekata u zelenilu.

6. **„Novosib“ doo Bar, Rade Vujačić**

Prema naknadno podnešenom zahtjevu, parcele 2124/3, 2124/4, 2124/20, 2124/18 i 2124/9, dijelom ili u potpunosti, priključene su urbanističkoj parceli A2a koja je planom namijenjena za izgradnju turističkog naselja, sa maksimalnom spratnošću od P+5, sa indeksom zauzetosti parcele do 35 % i indeksom ukupne izgrađenosti max 1,80.

Fizičke i kvalitativne karakteristike, kao i funkcionalna organizacija u skladu sa iskazanim potrebama naručioca i budućih investitora, određiće kategoriju svakog objekta u rasponu od 3* do 4* .

Udio smještajnih kapaciteta, odnosno ukupno planirana površina objekata, mora biti najmanje 30 % u osnovnom objektu, a najviše 70 % u dependansima i vilama.

7. **Radovan i Milica Minić**

Katastarske parcele 5881/1 i 5881/2 K.O. Zankovići su u zoni stambene izgradnje male gustine u okviru urbanističke parcele E127.

8. **Željko Đukanović**

Urbanistička parcela G55 u zoni male stambene gustine sastoji se od katastarskih parcela 5634, 5635 i 5636 K.O. Zankovići.

9. **Petar Stojković**

Površina pojedinačnih parcela 5648, 5649, 5650, 5647/2 i 5647/1 uslovljava da one mogu biti samo u sastavu jedne urbanističke parcele u zoni male gustine stanovanja označene kao D44.

10. **Stanislava Mitić**

S obzirom da se radi o zoni koja je predviđena za temeljnu rekonstrukciju (Šaren Sad), sa namjenom stanovanje malih gustina sa zelenilom, zahtjevu je moguće udovoljiti samo u dijelu pripajanja katastarskih parcela 2963 i 2964 jednoj urbanističkoj parceli B14.

Dio urbanističke parcele B14 po članu 36, zakona o željeznici („Službeni list RCG“ broj 21/04) pripada zaštitnom pojasu, pa će se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta na ovoj parceli u postupku sprovođenja plana pred nadležnim organom rješavati uz saglasnost zainteresovanih strana.

11. **Olja i Josip Filipović**

Obrađivač se u postupku izrade planskog dokumenta s pažnjom odnosio prema svim zahtjevima vlasnika zemljišta, ravnopravno ih tretirajući. Neki od podnosioca primjedbi mogu možda biti nezadovoljni nakon uvida u nacrt plana, ali najviše zbog sopstvene nemarnosti ako na vrijeme nisu podnijeli bilo kakve zahtjeve. Naknadnim zahtjevima podnosioca primjedbi udovoljeno je u najvećoj mjeri.

12. **Nedjeljka Kovač, Ana Perčobić**

Rekonstrukcijom i izgradnjom novih objekata na urbanističkim parcelama C28, 29 i 30 po uslovima datim u planu moguće je obezbijediti proširenje postojećeg puta.

13. **Dobrila Kažović, Milić Vujičić**

Na terenu postoje uslovi za proširenje saobraćajnice uz željezničku prugu desno od nadvožnjaka. Međutim, s obzirom na ograničenja koja proizilaze iz člana 36 zakona o željeznici („Službeni list RCG“ broj 21/04) kojim se utvrđuje zaštita željezničke infrastrukture, eventualno proširenje i rekonstrukcija ove saobraćajnice rješavalo bi se u postupku sprovođenja DUP-a od strane nadležnih organa uz saglasnost zainteresovanih strana.

Rekonstrukcijom i izgradnjom novih objekata na parceli u zoni srednje gustine stanovanja (zona D), po uslovima datim u planu, moguće je obezbijediti proširenje postojećih saobraćajnica.

14. **Željeznička infrastruktura Crne Gore AD Podgorica**

Na primjedbe je direktno odgovoreno na javnoj raspravi. Dupom Brca se ne legalizuju bespravno podignuti objekti u zaštitnom pružnom pojasu. Naprotiv, u planu je jasno naznačen zaštitni pojas na udaljenosti od 25m računajući od ose krajnjih kolosjeka sa obje strane.

Kako DUP-om nije predviđena izgradnja u ovom pojasu to nije ni bilo potrebno da se u konkretnom slučaju koriste rezultati geoloških istraživanja. DUP-om je regulisano odvođenje atmosferskih i bujičnih voda, pa je suprotna tvrdnja izrečena od podnosioca zahtjeva u najmanju ruku data paušalno.

Računamo da su zaključci navedeni u tekstu primjedbi ipak rezultat samo nedovoljno stručnog sagledavanja izloženog planskog dokumenta.

Rekonstrukcija postojećih saobraćajnica i druge tehničke infrastrukture u zaštitnom pružnom pojasu rješavaće se sporazumno sa nadležnim državnim organima.

15. **Cvijeta Ivović**

Udovoljava se zahtjevu da katastarske parcele 2949/6 i 2949/7 formiraju jednu urbanističku parcelu a da katastarska parcela 2950 predstavlja drugu urbanističku parcelu. Moguće je i povezivanje ovih parcela nadkrivanjem postojeće staze koristeći model izgradnje doksata, po uzoru na detalj iz starog sela Brca. Umjesto stanovanja male gustine u zelenilu moguće je dio ove zone namjeniti za stanovanje srednje gustine u zelenilu.

16. **HTP Korali**

Saglasno zahtjevu vlasnika i na osnovu Smjernica izdatih od strane opštine Bar, na mjestu postojećeg turističkog kompleksa planirana je rekonstrukcija hotela "Korali" i izgradnja novog hotela "Južno more" sa novim sadržajima izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda.

Obrađivač prihvata zahtjev da se planirana kategorija hotela od najmanje 4*, izmijeni u kategoriju maksimalno 4*, s tim da se do definitivnog rješenja dolazi u fazama.

Faznu realizaciju hotelskog kompleksa investitor(i) će usklađivati sa nadležnim državnim i opštinskim organima, počevši od izdavanja uslova za dobijanje optimalnog urbanističkog i arhitektonskog rješenja.

Obrađivač je u potpunosti odgovorio zahtjevima investitora po pitanju indeksa zauzetosti i ukupne izgrađenosti parcele(a), tako da su smještajni kapaciteti i prateći sadržaji uključujući i parkiranje, određeni shodno uslovima koji proističu iz zahtjeva

za obezbijedivanje kategorije 3*-4* za hotel "Korali", odnosno 4* za hotel "Južno more".

Neki najnoviji zahtjevi za dalje povećanje predviđenih kapaciteta, kao i u pogledu određivanja građevinske linije za hotel "Južno more" bliže šetalištu na obali, se ne mogu prihvatiti, jer bi to bilo u suprotnosti sa već ionako sniženim normativima u pogledu planirane kategorije, odnosno sa osnovnim ciljevima izrade planskog dokumenta, koji, između ostalog, predviđaju da se gradnja mora maksimalno povući od obale, kako bi se, uz adekvatno pejzažno uređenje i uz minimum intervencija na postojećem kvalitetnom zelenilu, mogli planirati nedostajajući javni, uslužni, kupališni i rekreativni sadržaji.

Smještajni kapaciteti na ovoj lokaciji ne smiju biti stambenog, već isključivo hotelskog karaktera.

Djelimično je udovoljeno zahtjevu investitora da u zahvat urbanističke parcele hotela "Korali" uđe i dio zemljišta u njihovom vlasništvu prema Jadranskom putu, s tim što je smanjena širina zaštitnog pojasa prema budućoj proširenoj saobraćajnici, ali isti se niukom slučaju ne može potpuno ukinuti.

17. **Zoran Maletković**

Katastarska parcela 5888/2 je istovremeno i urbanistička parcela.

18. **Fehim Dedagić**

Udovoljeno je zahtjevu za određivanje novih urbanističkih parcela po zahtjevima vlasnika u dijelu koliko je to objektivno bilo moguće.

19. **„CMD“ doo Bar**

Zahtjevu investitora „CMD“ udovoljeno je u maksimalnoj mjeri. Na parceli A2b planirana je izgradnja turističkog naselja, a na parceli A5 planirani su sadržaji centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti koji treba da opslužuju goste hotelskog kompleksa u posjetioce (ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, trgovački centri, izložbeni centri, poslovni apartmani i parkinzi – garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca).

Fizičke i kvalitativne karakteristike, kao i funkcionalna organizacija u skladu sa iskazanim potrebama naručioca i budućih investitora, određiće kategoriju svakog objekta u rasponu od 3* do 4* .

Udio smještajnih kapaciteta, odnosno ukupno planirana površina objekata, mora biti najmanje 30 % u osnovnom objektu, a najviše 70 % u dependansima i vilama. Indeks zauzetosti prostora u turističkom naselju limitira se na 35 %, a indeks izgrađenosti na 1,80. Dozvoljena spratnost u turističkom naselju je do P+5.

20. **Nataša Jovanović**

Prema programskom zadatku optimalna veličina urbanističke parcele odnosno lokacija za izgradnju slobodnostojećih objekata u okviru porodičnog stanovanja malih gustina iznosi 300m². Lokacija za gradnju može biti dio jedne urbanističke parcele.

21. **Stefan Mirošević**

Lokacija za izgradnju objekata turističkog stanovanja može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.

22. Nikola Popović

Katastarske parcele 2137, 2138, 2139 i 2140 su u zoni hotelskog kompleksa u sastavu urbanističke parcele A3.

23. Aleksandar Frolov- "Monte ecco"

Dio katastarske parcele 363 K.O. Šušanj površine 338 m² je sastavni dio urbanističke parcele G54 u zoni mješovite namjene sa stanovanjem kao pretežnom namjenom. U postupku sprovođenja planskog dokumenta, zavisno od izdatih urbanističko-tehničkih uslova i prihvaćenog projektnog rješenja, može se smatrati zasebnom lokacijom za izgradnju.

24. Grupa građana (106)

Autobuska stajališta treba rješavati kroz izradu DUP-a Zelen.

Planom je dato rješenje raskrsnice na magistralnom putu čime će se regulisati bezbiježno odvijanje kolskog saobraćaja.

Na terenu postoje tehnički uslovi za proširenje saobraćajnice uz željezničku prugu desno od nadvožnjaka. U tu svrhu u grafičkom dijelu plana određen je koridor širine 14 m od pruge kao rezervni pojas. Međutim, s obzirom na ograničenja koja proizilaze iz člana 36 zakona o željeznici („Službeni list RCG“ broj 21/04) kojim se utvrđuje zaštita željezničke infrastrukture, eventualno proširenje i rekonstrukcija ove saobraćajnice rješavalo bi se u postupku sprovođenja DUP-a od strane nadležnih organa, uz saglasnost zainteresovanih strana.

25. Novica Janković

Katast. parcela 5776/3 nalazi se u okviru urbanističke parcele stanovanja male gustine G10.

26. Mile Stojić

Katast. parcela 5776/ nalazi se u okviru urbanističke parcele stanovanja male gustine G10.

27. Vera Sirković

Katast. parcela 5797/5 nalazi se u okviru urbanističke parcele zone mješovite namjene F8.

28. Novica Milić

S obzirom da je u pitanju isti vlasnik, djelimičnim natkrivanjem potoka moguće je povezati i objediniti korišćenje urbanističkih parcela mješovite namjene 88 i 89 u zoni D, sa parcelama 47 i 48 u zoni E.

29. Ljiljana Vujošević

Urbanističke parcele određene su prema priloženim katastarskim granicama.

30. Janjušev Ildus Ahtjamović

U planski dokument su unijete nove katastarske parcele, kao i gabariti izvedenih objekata. Nalaze se u zoni mješovite namjene i nema smetnji za izdavanje odobrenja za građenje na osnovu uslova koji su precizno naznačeni u planskom dokumentu, nakon što isti bude usvojen.

Bar, decembar 2010. g.

"BarProject"

Direktor
Jovo Zenović