



Naručilac: **Opština Bar**
 Obradivač: **CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam**
 Podgorica, jun 2014.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETOVIĆA ZABIO PLAN

NARUČILAC: Opština Bar

OBRADIVAČ: CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

P E T O V I Ć A Z A B I O

PLAN

DIREKTOR

PREDRAG BABIĆ

Podgorica, jun 2014 god.

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
PETOVIČA ZABIO**

PREDLOG PLANA

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER,
URBANIZAM:

KSENIJA VUKMANOVIĆ, dipl.ing.arh.

SAOBRAĆAJ:

SIMEUN MATOVIĆ, dipl.ing.građ.

HIDROTEHNIKA:

PREDRAG BABIĆ, dipl.ing.građ.
IBRAHIM A. BEĆOVIĆ, dipl.ing.građ.

ELEKTROENERGETIKA:

MILUTIN MAROJEVIĆ, dipl.ing.el.

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE:

ŽELJKO MARAŠ, dipl. ing.el.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

DANICA MIHALJEVIĆ DAVIDOVIĆ, dipl.ing.pejz.arh.

EKONOMSKE ANALIZE:

ZORICA BABIĆ, dipl.ecc.

Saradnik:

MIROSLAV VUKOVIĆ, ing. rač.

Koordinator:

MLADEN VUKSANOVIĆ,
specijalista menadžmenta

DIREKTOR

PREDRAG BABIĆ

Podgorica, jun 2014. god.

S A D R Ź A J

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rješenje o registraciji preduzeća CAU Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.
Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća CAU Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.
Licence odgovornih planera za izradu planske dokumentacije
Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana Petovića zabio u Baru
Programski zadatak za izradu Detaljnog urbanističkog plana Petovića zabio u Baru

TEKST PLANA

- 1. Opšti dio**
 - 1.1. Pravni osnov
 - 1.2. Povod i cilj izrade plana
 - 1.3. Obuhvat i granice plana
- 2. Dokumentaciona osnova**
 - 2.1. Izvod iz GUP-a Bar
 - 2.2. Izvod iz PPPPN Morsko dobro
- 3. Analiza postojećeg stanja**
 - 3.1. Prirodni uslovi
 - 3.2. Stvoreni uslovi
 - 3.3. Ocjena stanja
- 4. Plan**
 - 4.1. Prostorna organizacija
 - 4.2. Namjena površina
 - 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
 - 4.4. Mjere zaštite
 - 4.5. Uklanjanje komunalnog otpada
- 5. Uslovi za uređenje prostora**
 - 5.1. Parcelacija
 - 5.2. Regulacija i nivelacija
 - 5.3. Urbanisticko – tehnički uslovi za izgradnju objekata
 - 5.4. Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine
 - 5.5. Preporuke za realizaciju
- 6. Plan infrastrukture**
 - 6.1. Saobraćaj
 - 6.2. Energetska infrastruktura
 - 6.3. Telekomunikaciona mreža
 - 6.4. Hidrotehnička infrastruktura
 - 6.5. Pejzažna arhitektura
- 7. Ekonomsko tržišna projekcija**
- 8. Odgovori Obradivača plana na primjedbe sa javnog uvida na Predlog Detaljnog urbanističkog plana Petovića Zabio, održanog u periodu od 20.02.2014g. do 07.03.2014g.**

GRAFIČKI PRILOZI

Sadržaj grafičkih priloga:

00	Ovjerena topografsko katastarska podloga	1:1000
01.	Topografsko katastarska podloga	1:1000
02.	Izvod iz GUP-a Bar do 2020. - namjena površina	1:10000
03.	Kontaktne zone	1:5000
04.	Postojeće korišćenje prostora	1:1000
05.	Plan namjene površina	1:1000
06.	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	1:1000
07.	Saobraćajna infrastruktura	1:1000
09.	Elektroenergetska infrastruktura	1:1000
10.	Telekomunikaciona infrastruktura	1:1000
11.	Hidrotehnička infrastruktura	1:1000
12.	Pejzažna arhitektura	1:1000

Na osnovu člana 47 i 163 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i člana 41 Statuta Opštine Bar (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 06/11) Skupština Opštine Bar, na V sjednici održanoj 24.12.2014. godine, donijela je

O D L U K U
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
»PETOVIĆA ZABIO«

Član 1

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

Član 2

Plan zahvata površinu od 51,41 ha. Granica zahvata definisana je u grafičkom dijelu plana.

Član 3

Plan se donosi za period od 10 godina.

Član 4

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.
Grafički dio sadrži sledeće priloge:

- Topografsko katastarska podloga 1 : 1000
- Izvod iz GUP-a Bar do 2020. - namjena površina 1 : 10000
- Kontaktne zone 1:5000
- Postojeće korišćenje prostora :1000
- Plan namjene površina :1000
- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije :1000
- Plan saobraćajne infrastrukture 1:1000
- Plan elektroenergetske infrastrukture 1 : 1000
- Plan telekomunikacione infrastrukture 1: 1000
- Plan hidrotehničke infrastrukture 1: 1000
- Plan pejzažne arhitekture 1: 1000

Član 5

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

Član 6

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

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 030 - 546
Bar, 24.12.2014. godine

PREDSJEDNIK
Osman Subašić,s.r.

O b r a z l o ž e n j e

Predsjednik Opštine Bar donio je Odluku o izradi detaljnog urbanističkog plana »Petovića zabio«, br. 031-550 od 28.02.2008. godine. Izrada plana povjerena je DOO »CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam« iz Podgorice.

U postupku izrade plana sprovedena je zakonska procedura u sklopu koje su pribavljena mišljenja nadležnih institucija i mišljenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine na nacrt plana, nakon čega je Odlukom br. 031-2131 od 06.08.2009. godine utvrđen Nacrt plana.

Nacrt plana stavljen je na javnu raspravu u trajanju od 30 dana, od 06.08 – 06.09.2009. godine. Po završetku javne rasprave sačinjen je Izvještaj sa javne rasprave koji je zajedno sa svim primjedbama na nacrt plana proslijeđen obrađivaču plana i objavljen na web sajtu Opštine Bar. S obzirom da je obrađivač planskog dokumenta dostavio ovom Sekretarijatu korigovani detaljni urbanistički plan u skladu sa dostavljenim primjedbama, održana je javna prezentacija plana od strane obrađivača 05.03.2014. godine i u periodu od 20.02 – 07.03.2014. godine svi zainteresovani građani mogli su dati primjedbe i sugestije koje su proslijeđene obrađivaču plana. Nakon razmatranja primjedbi i sugestija izrađen je Predlog plana.

Odlukom Predsjednika Opštine utvrđen je Predlog plana, koji je dobio saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 04-1514/3 od 10.12.2014. godine.

S obzirom da su ispunjeni svi zakonski uslovi, predlažemo da Skupština Opštine Bar donese Odluku o donošenju detaljnog urbanističkog plana »Petovića zabio«.

**Sekretarijat za uređenje prostora,
komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine**

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0446582/ 007
02701111

Datum promjene podataka: 19.06.2012

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: osnivača, statuta

Datum zaključivanja ugovora: 19.02.2008

Datum donošenja Statuta: 19.02.2008

Adresa obavljanja djelatnosti: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta: 18.06.2012

Mjesto: PODGORICA

Sjedište: PODGORICA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala

domaći

strani

mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

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

PODGORICA-02695049

Adresa:

DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Predrag Babić - 2712966210017

Adresa:

OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA CRNA
GORA

Menadžer - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izvršni direktor - ()

- ()

Izdato 06.11.2013.god.



Načelnik

Milo Paunović



Broj:01-187/2
Podgorica, 13.02.2014.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM" d.o.o. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-187 od 12.02.2014. godine, koji je podnesen u ime Privrednog društva "CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

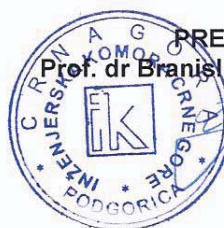
- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Registra privrednih subjekata Poreske uprave, reg.br. 5-0446582/007, za obavljanje – arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Draganu V. Šuković, dipl.arh.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

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

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

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

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



PREDSJEDNIK KOMORE

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

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1125/06-2
Podgorica, 05.04.2006. godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

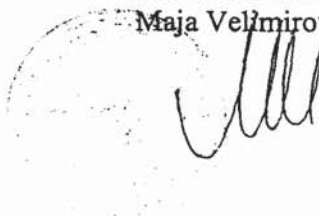
Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:

- Simeun Matović
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

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

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

RJEŠENJE

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

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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



MINISTAR

Branimir Gvozdenović



Broj:01-527/2

Podgorica, 10.11.2011. godine

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

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

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

O B R A Z L O Ž E N J E

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

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

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Obradila:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Dostavljen:

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



PREŠEDNIK KOMORE

Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević



Broj:01- 901/2
Podgorica, 17.12.2012. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Milutina B. Marojevića, dipl.inž.el. iz Podgorice, za izdavanje licence za planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

MILUTINU B. MAROJEVIĆU, dipl.inž.el. iz Podgorice, **za izradu PLANSKIH DOKUMENATA** u dijelu **elektro-instalacija jake struje**.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-901 od 11.12.2012. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Milutin B. Marojević, dipl.inž.el. iz Podgorice, za sticanje licence planera.

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

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

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

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

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik



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

 **PREDSJEDNIK KOMORE**
Prof. dr Branislav Glavčević, dipl.inž.geol.


Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

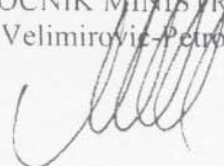
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović





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

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

RJEŠENJE

Ovjerava se

L I C E N C A
odgovornog planera

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

O B R A Z L O Ž E N J E

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

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

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

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

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

Službeno lice:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Mirjana Bučan

Obradio:

Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Miroslav Aksentijević

Dostavljeno:

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



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

Branislav Glavatović



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

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

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

RJEŠENJE

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

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

ODLUKE I PROGRAMSKI ZADATAK

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

**Odluku o izradi
detaljnog urbanističkog plana
„PETOVIĆA ZABIO”**

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 „Petovića Zabio” (u daljem tekstu: lokalni planski dokument).

Lokalni planski dokument ima karakter javnog dokumenta.

Član 3.

Lokalni planski dokument zahvata dio područja naselja Kunje od granice PP PPN za morsko dobro Crne Gore do i zaključno sa južnom stranom brda Možurica iznad magistralnog puta M24 Bar–Ulcinj (potesi Golina, Petovića Zabio, Novi Zabio i Možurica).

Granica lokalnog planskog dokumenta je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 50 ha 96 a 1,26 m².

Finansijska sredstva za izradu i ustupanje izrade

Član 4.

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

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

Član 5.

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

Vrijeme i rok izrade lokalnog planskog dokumenta

Član 6.

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

Član 7.

Rok za izradu nacrtu lokalnog planskog dokumenta je 60 (šezdeset) dana od dana zaključivanja Ugovora o ustupanju izrade lokalnog planskog dokumenta.

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

Programski zadatak

Član 8.

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

Usklađenost lokalnih planskih dokumenata

Član 9.

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

Član 10.

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

Osnovne smjernice za izradu

Član 11.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za

ODLUKA O IZRADI LOKALNOG PLANSKOG DOKUMENTA

uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta, kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta za turističko stanovanje i mješovitu namjenu zelenila i turističkog stanovanja, sa ciljem kvalitetnije valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu.

Zabrana građenja tokom izrade

Član 12.

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

Nosilac pripremnih poslova i pripremni poslovi

Član 13.

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

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

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

Obezbjedenje saradnje

Član 14.

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

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

Objavljivanje odluke o izradi i pravo uvida

Član 15.

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

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

Član 16.

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

Stupanje na snagu

Član 17.

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

Broj: 031-550

Bar, 28. februar 2008. godine

Predsjednik Opštine Bar

Žarko PAVIĆEVIĆ



Programski zadatak

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

Detaljni urbanistički plan

Sadržaj

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

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

Razmjere izrade i geodetske podloge

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

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

Urbanistička parcela

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

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

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

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

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

Lokacija

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

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

Blíže određenje sadržaja

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

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

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

Urbanističko-tehnički uslovi

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

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

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

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

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

Turističko stanovanje

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

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

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.

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 turističkog stanovanja podrazumijeva uravnotežen odnos ukupne brutograđevinske površine fizičkih struktura turističkog stanovanja 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 načaja 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 raspišivanje 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 dijelova grada. Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, odnosno lokaciji. Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli jednak je broju stambenih i poslovnih jedinica.

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

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

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

Komunalni objekti i površine

Realizacija komunalnih objekata i površina (izvorišta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjereno-regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća u z prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Pijace, kupališta, rekreativne i druge površine u nutar 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 područja u zahvatu. Područje je u većoj mjeri izgrađeno. Zbog već iskazanog investicionog interesa, neophodna je izrada Plana u skladu sa novim Generalnim urbanističkim planom Bara u cilju kvalitetnije valorizacije građevinskog zemljišta prema daleko višim parametrima izgrađenosti usvojenim novim Generalnim urbanističkim planom Bara.

PROGRAMSKI ZADATAK

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



Na osnovu člana 31 i 163 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08) i člana 82 Statuta Opštine Bar (»Sl. list RCG - opštinski propisi«, br. 31/04, 22/05, 28/06 i 13/07), donosim

ODLUKU
o izmjeni i dopuni Odluke o izradi detaljnog urbanističkog plana
»Petovića Zabio«

Član 1

U Odluci o izradi detaljnog urbanističkog plana »Petovića Zabio« (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 07/08) u članu 3 poslije drugog stava dodaje se treći stav koji glasi:

»Granica lokalnog planskog dokumenta sa koordinatama tačaka biće definisana kroz proces izrade lokalnog planskog dokumenta i verifikovana Odlukom o donošenju lokalnog planskog dokumenta«.

Član 2

U članu 6 Odluke riječi »za period do 2010. godine« mijenjaju se riječima »za period prve etape realizacije Generalnog urbanističkog plana Bara« (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 08/07).

Član 3

Poslije člana 6 dodaje se član 6a koji glasi :

»Član 6a

Izrada i donošenje detaljnog urbanističkog plana »Petovića Zabio« nastaviće se u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 51/08)«.

Član 4

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

Broj : 031 - 1730
Bar, 16.06.2009. godine

PREDSJEDNIK OPŠTINE
Žarko Pavićević

TEKST PLANA

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov

Dokumentacija Detaljnog urbanističkog plana je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Petovića zabio u Baru
- Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana Petovića zabio u Baru potpisanog od strane:

Naručioca – Opštine Bar

Obrađivača – CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica

a u skladu sa:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata
- Generalnim urbanističkim planom Bara

1.2. Povod i cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana

Osnovna namjena površina i koncepcija uređenja prostora obuhvaćenog Detaljnim urbanističkim planom Petovića zabio u Baru, predviđena Generalnim urbanističkim planom Bara, jeste: **turističko stanovanje i turističko stanovanje u zelenilu.**

Smjernicama Generalnog urbanističkog plana Bara šire područje zahvata Detaljnog urbanističkog plana je namijenjeno za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za turističke komplekse i turističko stanovanje, sa ciljem kvalitetne valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu.

1.3 Obuhvat i granice Detaljnog urbanističkog plana

Područje planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Pečurice, koja obuhvata područje između drumskih tunela Čafe kroz Volujicu I Belveder, na granici sa opštinom Ulcinj, u kontinuiranom pojasu između lokalnog puta za Ulcinj I Mora, i koje treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa planiranim značajem lokalnog centra Opštine.

Planom je definisana granica zahvata DUP-a. **Površina zahvata Plana iznosi 51.41ha.**

Koordinate tačaka granice zahvata DUP-a date su u prilogu 1 grafičkog dijela Plana.

Slika: Petovića zabio



2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

2.1. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Bara iz 2007g.

Ciljevi razvoja privrednih djelatnosti

Opšti cilj plana, sa stanovišta privrednog razvoja, jeste stvaranje stručne platforme i zakonske osnove za smještaj, izgradnju i razvoj privrednih djelatnosti na prostoru grada Bara, u skladu sa racionalnim korišćenjem raspoloživih prostornih potencijala. Osnovni strateški ciljevi privrednog razvoja opštine Bar su sledeći: povećanje konkurentnosti, efikasnosti i produktivnosti svih privrednih i neprivrednih djelatnosti, koji podrazumevaju izgradnju povoljne lokalne poslovne/investicione klime za razvoj različitih poslovnih aktivnosti i privlačenje domaćih, lokalnih i stranih investitora; modernizacija dijela postojećih proizvodnih i uslužnih kapaciteta, rast fizičkog obima proizvodnje, prometa roba i usluga, rast ukupne i industrijske zaposlenosti, društvenog proizvoda; razvoj proizvodnih djelatnosti u skladu sa tržišnim uslovima, potencijalima i razvojnim ograničenjima, u prvom redu kroz uspostavljanje i jačanje preduzetničke inicijative za razvoj malih i srednjih preduzeća; dalji razvoj i diverzifikacija sektora usluga u svim djelatnostima; ravnomjerniji razmještaj proizvodnih kapaciteta i uslužnih djelatnosti, shodno lokaciono-razvojnim potencijalima i ograničenjima, uz aktiviranje novih prostorno-lokacionih modela; obogaćivanje dijapazona ponude atraktivnih lokacija za smještaj i izgradnju malih i srednjih preduzeća, različitog stepena uređenosti/opremljenosti tehničkom infrastrukturom (od minimalne do potpune opremljenosti) u privrednoj zoni grada i pojedinim naseljima; bolja iskorišćenost postojećih kapaciteta i investicija, podizanje nivoa efikasnosti kapaciteta; povišavanje kvaliteta saobraćajne dostupnosti barskog područja razvojem tehničke infrastrukture (puteva, željeznice, lučko-pomorske infrastrukture, telekomunikacija, komunalne infrastrukture i td.).

Ciljevi razvoja turizma sa ugostiteljstvom

Razvoj turizma i ugostiteljstva, odnosno organizacija i uređenje turističkih prostora na području Bara i Barske rivijere zasnivaće se na sledećim opredeljenjima, ciljevima i zadacima.

- uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa (posebno neobnovljivih), očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine
- afirmacija turizma kao glavnog ravnopravnog agensa svih onih prostora koji sadrže izrazitije motive za domaću i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti;
- kompleksna valorizacija prirodnih i stvorenih turističkih potencijala, regionalno diferenciranih po vrijednosti i sadržaju, u skladu sa trendovima svetske i domaće tražnje, standardima međunarodnog tržišta i socio-ekonomskim interesima Republike, regionalnih i lokalnih sredina;
- organizovanje sadržajno zaokružene i regionalno integrisane ponude turističkog područja, koje sadrži afirmisane motive i omogućava afirmisanje novih motiva domaće i inostrane turističke tražnje;
- podsticanje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude;
- uključivanje prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti kao motiva u razvoj turizma; organizovanje, uređivanje i korišćenje turističkih prostora po kriterijumima i standardima zaštite i kulturološkog korišćenja životne sredine, prirodne i kulturne baštine; učešće turizma u očuvanju i promociji prirodnih vrijednosti i kulturnog nasleđa (organizaciono, finansijsko i dr.);
- integrisanje turizma sa regionalnim i lokalnim komplementarnim aktivnostima (poljoprivrede, saobraćaja, male privrede, zdravstva, edukacije, kulture, sporta i dr.);
- komplektiranje i zaokruživanje postojeće turističke ponude, intenziviranje njenog korišćenja i povećanje socio-ekonomskih i kulturnih efekata turizma, u skladu sa zahtjevima inostranog i domaćeg tržišta;

- državno stimulisanje socijalnih funkcija turizma, posebno u oblastima zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije djece i omladine, kao i zapošljavanja lokalnog stanovništva u turizmu;
- uslovljenost razvoja turizma državnim i lokalnim regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju krupne infrastrukture i nekomercijalnih sadržaja društvenog standarda, kao i stimulacijom (državnom i lokalnom) komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mjere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) i dr.

Sistem naselja i razvojne zone

Model policentričnog razvoja urbanog sistema na nivou Opštine ide i dalje u projekciji privrednog i prostornog razvoja utvrđivanjem još tri lokalna centra na području Generalnog urbanističkog plana.

Stari Bar, kao postojeće naselje gradskog karaktera sa već formiranim funkcijama lokalnog centra i regionalnog kulturno- istorijskog kompleksa i dva nova razvojna centra turističkih kapaciteta na potesu jadranske obale Kraljeva plaža - Crni Rt, Mišići (1) i **na potezu jadranske obale Ujtin potok – Petovića zabio, Pečurice (2)** i stalnog i turističkog stanovanja u zaleđu.

Područje Generalnog urbanističkog plana karakteriše linearno prostiranje postojećih naselja duž obale Jadranskog mora sa različitom dubinom zaleđa oivičenog planinskim masivom u kontinuitetu. Najstarija naselja – Mišići, Brca, Šušanj, Zubci, Tuđemili, Stari Bar, Zaljevo, Dobra Voda i Pečurice su građena u samom podnožju ili na padinama planinskog vijenca kojeg pretežno čine planine Sozina, Vrsuta, Sutorman, Rumija i Lisin.

Naselja nastala u novijem vremenu su locirana do same obale Jadranskog mora – Čanj, Sutomore, Zelen, Ratac, Novi Bar, Veliki Pijesak i Bušat. Ovakvu prostornu organizaciju je uslovlila, osim prirodnih uslova, i Jadranska magistrala, kao infrastrukturna kičma prostornog razvoja (u drugoj polovini prošlog vijeka) priobalja u cjelini.

Određivanje prostornih zona ima za cilj usmjeravanje daljeg prostornog razvoja po dubini, prema zaleđu, do granice terena podobnih za urbanizaciju (pravac more – zaleđe) uz preuzimanje i dalju urbanističku artikulaciju postojećih gradskih centara i integrisanje u kompaktne urbanističke zone područja sa istom pretežnom namjenom.

Prostorne cjeline

Osnovu implementacije sistema naselja, odnosno prostorne organizacije područja Generalnog urbanističkog plana čine prostorne cjeline određene u dva nivoa — prostorne i urbanističke zone. Prostorna zona je prostorna cjelina istih ili sličnih prostornih i ekoloških karakteristika područja koje obuhvata. Urbanistička zona je prostorna cjelina istih ili sličnih funkcionalnih i urbanističkih karakteristika područja koje obuhvata unutar prostorne zone.

Prostorna zona Pečurice

Pretežne namjene u ovoj zoni su turističko stanovanje u pojasu od Magistrale do Mora i stanovanje stalnog i povremenog karaktera u pojasu između Magistrale i lokalnog puta za Ulacinj. Formiranje hotelsko turističkih centara očekuje se u u zaleđu plaža Veliki i Mali Pijesak, Val Maslina i obale Komina (Očas), Bušat i Petovića zabio. Postojeći centar u Pečuricama treba da kompletira postojeće i razvije nedostajuće funkcije lokalnog centra, i zahtijeva kvalitetno infrastrukturno povezivanje sa hotelsko – turističkim centrima u pojasu ispod Magistrale.

Namjena površina u zahvatu Prostorne zone

stanovanje	170,29 ha
zelenilo i stanovanje	178,11 ha
zelenilo i turističko stanovanje	26,81 ha
centralne funkcije	15,27 ha
turističko stanovanje	245,27 ha
turistički kompleks	133,82 ha
obrazovanje	1,23 ha
zdravstvo	0,73 ha
urbano zelenilo	34,79ha

Pravila za uređenje I izgradnju prostora

Turističko stanovanje

Turističko stanovanje zastupljeno je po pravilu uz turističke komplekse u zonama gdje objekti komplementarnog turističkog smještaja dominiraju nad ostalim stambenim I pratećim objektima. Turistički objekti u ovim zonama su pretežno apartmani (zasebni objekti ili stanovi u sastavu stambenih zgrada), kuće za iznajmljivanje I sobe za iznajmljivanje, svi namijenjeni samo smještaju, uz pansionere (smještaj I ishrana), kao I uz ostale vidove smještaja (vile na ekskluzivnim lokacijama, odmarališta, hosteli I kampovi). Svi navedeni objekti u zonama turističkog stanovanja biće najmanje u kategoriji 2** (sem vila koje su sa 3*** ili više), s tim da se u planskom periodu postigne najmanje 30% ležaja u kategorijama 3*** i više. Index neto zauzetosti prostora u građevinskim zonama turističkog stanovanja (van kampova) limitira se na 50%, a index neto izgradjenosti na 1.6. Dozvoljena spratnost je do P+6. Svi objekti imaju saobraćajne pristupe sa zajedničkim parkinzima u blizini objekta (sem vila koje će imati sopstvene parkinge ili garaže I kampova koji obuhvataju I parkiranje). Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda I kanalizacije, trofazne struje I savremenih telekomunikacija. Arhitektura objekata biće primjerena postojećim ambijentima, sa tendencijom njihovog unapredjenja na dobrim uzorima crnogorsko – mediteranske gradnje.

2.2. Izvod iz PPPN Morsko dobro

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore pokriva morsku akvatoriju (oko 2540km²), cjelokupnu obalu u dužini od oko 310km kao i uzani dio kopna, definisan prema Zakonu o morskome dobru (površine oko 58km²).

Oslanjajući se na važeći koncept organizacije i uređenja prostora Republike, a u okviru izdvojene tri makro funkcionalne cjeline, definisane su ključne zone prostornog razvoja na Crnogorskom primorju.

Namjena prostora morskog dobra

Na osnovu projekcija osnovnih delatnosti i aktivnosti na primorju, a uvažavajući principe racionalnog korišćenja prostora, koji treba da svedu na minimum konfliktne situacije, ovim planom se predlažu sledeće kategorije namjene površina i korišćenja prostora morskog dobra:

- kupališta
- funkcionalno zaleđe kupališta
- neizgrađena obala
- urban izgrađena obala
- lučko - operativna obala
- marine
- lučki kompleksi
- brodogradilište i remont brodova
- skladišta nafte
- naseljska struktura
- turistički objekti i kompleksi
- mješovita namjena
- kombinovani sadržaji
- komunalno - servisna zona
- sportski i rekreativni objekti
- zone zaštićene za podvodne aktivnosti
- vještački grebeni
- uzgajališta školjki / riba (marikultura)
- solila
- močvare
- vegetacija dina
- vegetacija na slabim tlima
- šume
- maslinjaci
- saobraćajni objekti i površine

Smjernice i preporuke za predmetnu zonu i sektor

broj sektora 59	59 Ponta - Uvala maslina - Rt Ademov kamen
osnovne namjene	neizgrađena obala (stijene i makija) sa izletničkim plažama turistički kompleksi na rtovima oko uvale Utjeha (maslina) sa kupalištima neizgrađena obala (stijene) naseljska struktura do Petovića Zabio (stambeni, turistički, uslužni sadržaji)
napomena	<i>Igalzacija naselja Petovića zabio</i>
smjernice za kupališta	javno - uređeno kupalište Utjeha hotelska - uređena kupališta na rtovima oko uvale prirodna kupališta na stjenovitoj obali
smernice za zaštitu	podvodni arheološki lokalitet Velja Zabija
smernice za sprovođenje	detaljna razrada za Uvalu maslina (sastavni dio PPMD), studija lokacije za zatečenu naseljsku strukturu i turistički kompleks u produžetku Uvale maslina uslovi PPMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Uslovi za uređena kupališta

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona celina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca.

Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza. Hotelaska kupališta mogu da ograniče pristup samo svojim gostima ili da naplaćuju ulaz.

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno - higijenske i ostale neophodne sadržaje
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki
- zona neposredno uz more (min 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora

Preporučuje se da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Sva uređena kupališta se moraju redovno održavati.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m² po kupcu, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela taj normativ može biti veći.

Na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Sanitarni objekti mogu biti: čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekat se gradi na lokacijama gde postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se može redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gdje ne postoji javni kanalizacioni sistem.

Na uređenim kupalištima mora biti organizovana spasilačka služba (određeni broj stručno osposobljenih lica primjeren kapacitetu kupališta), određen broj čamaca za spasavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima.

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

U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti od 200m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima a na udaljenosti od 150m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.

Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mestima koja moraju biti na odgovarajući način obelježena, označena i ograđena, a brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl) dozvoljena je plovidba u prostorima koji su za tu namjenu određeni i koji su na odgovarajući način obelježeni, označeni i ograđeni uz saglasnost nadležnog ministarstva.

Pristupanje plovnih objekata se nesmiye obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.

Mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena, ograđena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.

Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuje kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.

Platforme za pristajanje skutera su montažno - demontažne plutajuće konstrukcije za isplavljanje skutera, koje se postavljaju na udaljenosti od 50m od obale. Na kopnenom dijelu, pristup lijevku i platformi za skutere treba da bude oslobođen od drugih plažnih rekvizita sa vidno istaknutim znakovima obavještenja i upozorenja.

Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar te pristaništa) treba definisati godišnjim planom privremenih objekata i kupališta, kojim će se odrediti i njihov režim korišćenja.

Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. naperi) izgradnjom ili montažom pontona ili mola (naročito u Boki) te pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupanje. Ovakvi radovi nisu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provereni na osnovu procene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrednosti.

Na pojedinim kupalištima, a naročito u njihovim funkcionalnim zaleđima moguće je formirati zabavne akva parkove, koji bi upotpunili ponudu i povećali prostor za kupanje. Poželjno je da koriste morsku vodu.

Uslovi za djelimično uređena kupališta

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, kante za otpatke i redovno održavanje) a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Uslovi za šetališta uz more

Imajući u vidu karakter (otvorenog mora i Zaliva, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namenu prostora morskog dobra a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikoro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju uređenju i korišćenju šetališta uz more.

Šetnice se mogu planirati na prostorima čije su namene određene za: javana kupališta, urbano izgrađenu obalu; stjenovitu obalu, naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte; travnate površine i šume.

Šetnice se ne mogu planirati na slobodnom dijelu obale, uz hotelske i specijalne plaže, na prostorima koji su namenjeni privređivanju ili posebnoj nameni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more po pravilu su sljedeća:

- isključuje se mogućnost formiranja šetališta neposredno uz i na saobraćajnim površinama tj. mreži magistralnih i regionalnih puteva
- u procesu provođenja transformacije naseljskih saobraćajnica u kategoriju "šetnice uz more" saobraćaj treba regulisati tj. definisati uslove korišćenja (održavanje, snabdijevanje, stalno stanovništvo, povremno stanovništvo, posjetioci)
- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora.
- uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta
- šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom
- obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika
- u urbanim jezgrima, a gdje do sada nijesu postojale, mogu se planirati vještačke šetne staze
- u cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton)
- omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim, prostorima šetališta;
- na pojedinim djelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način ▪ da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikla, motori i druga vozila
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na, za to predviđenim punktovima
- svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

Uslovi za sezonske objekte

U zoni Morskog dobra u cilju sezonske organizacije i uređenja kupališta kao i na djelovima obale u zaledju, može se odobriti postavljanje sezonskih objekata, saglasno godišnjem Planu i programu postavljanja privremenih objekata.

Moguće je postavljanje sledećih sezonskih objekata i sadržaja: kiosci, montažni i polumontažni objekti, prodajno –uslužni punktovi, terase, telefonske govornice, vitrine-konzervatori, aparati za kokice, aparati za video i zabavne igre, zabavni parkovi, plivajući pontoni i montažni dokovi.

Ovi objekti se po pravilu uklanjaju nakon sezone.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1. Prirodni uslovi

Za potrebe izrade *Detaljnih urbanističkih planova Petovića zabio i Pečurice*, uradjen je **Preliminarni izvještaj o prirodnim karakteristikama područja zahvata planova.**

Preliminarni izvještaj je uradjen na osnovu raspoložive dokumentacije.

Položaj i geomorfološke karakteristike

Područje obuhvaćeno granicama Detaljnog urbanističkog plana «Pečurice» -Turistički kompleks i «Petovića Zabio», nalazi se jugoistočno od Bara i obuhvata priobalni dio terena Pečurica i većeg broja uvala, izmđu magistralnog puta Bar -Ulcinj i mora. Radi se uglavnom o niskom brdovitom terenu sa kotama od 0-110 m.n.m., izgrađenih pretežno od karbonatnih stijenskih masa i podređeno od flišnih sedimenata koji su zastupljeni na širem području Komina odnosno u zaleđu uvale pod Meret.

Šire područje izučavanog terena ispresijecano je kraćim povremenim vodotocima generalnog pravca toka od istoka prema zapadu. Takvi su Sintan potok, Kominski potok, Kunjski i Bušatski potok.

Na samoj uvali nalazi se veći broj manjih uvala sa plažama među kojima treba istaći: pod Meret, pod Crnjaku, pod Klačinu, Masline, Paljušku i Hladnu.

Najistureniji rtovi na ovom dijelu terena su: Meret, Komina, Ademov kamen i Karastanov.

Analiza topografije terena pokazuje da je teren uglavnom u cjelini nagnut prema moru.

Najpovoljnija morfološka struktura sa aspekta prostornog planiranja je područje Maslina između magistralnog puta i mora, gdje su razlike nadmorskih visina u rasponu od 0-20 m.

Klimatske odlike područja

Za obradu klimatskih karakteristika područja korišćeni su podaci glavnih klimatoloških stanica «Bar», «Ulcinj» i okolnih kišomjernih stanica, kao i podaci obrađeni u okviru Sektorske studije: prirodne karakteristike uradjeni za Prostorni plan Republike Crne Gore. (Univerzitet Crne Gore, 2005. godine).

Temperatura vazduha

Godišnji hod temperature vazduha na području Bara ima obilježja karakteristična za umjerene geografske širine, sa minimumom u januaru i maksimumom u julu i dosta ravnomjernim hodom između ovih ekstrema.

Srednja godišnja temperatura vazduha u priobalnom području je veća od 15°C, a u Baru iznosi 15,6°C. U zaleđu priobalnog područja prosječna temperatura vazduha opada usled slabljenja termičkog uticaja Jadranskog mora i povećanja nadmorske visine.

Najniža srednja januarska temperatura u toku 30-godišnjeg perioda je bila u Baru 5,8°C a najviša 10,4°C. Ovako tople zime su posledica termičkog i litičaja Jadranskog mora.

U priobalnom području ljeto je toplo i dugotrajno, Srednja julska temperatura vazduha u Baru iznosi 23,4°C. Apsolutno godišnje kolebanje temperature uglavnom se povećava od obale prema unutrašnjosti. U Baru to kolebanje iznosi 42,6°C. Apsolutni minimumi u Baru se kreću do -5,8°C.

Padavine

Padavinski režim na širem području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen i početkom zime (novembar ili decembar) i izrazitim minimumom padavina u toku ljeta (jul). Godišnji hod količine padavina za stanice sa ovog područja dat je u narednim tabelama. Velika čestina i količina padavina u toku hladnijeg dijela godine objašnjava se velikom učestalošću ciklona. Lfzrok što se u toku ljeta javljaju česti sušni periodi i što je tada prosječna količina padaivina minimalna je uticaj polja visokog vazdušnog pritiska sa centrom nad Atlantikom.

Vjetar

Na izučavanom području najizraženiji lokalni vjetrovi su: bura, jugo, etenzija, danik i noćik. Bura je jak, mahovit i hladan vjetar iz sjeveroistočnog kvadranta, koji se javlja tokom cijele

godine a naročito u njenom hladnijem dijelu i dovodi do razvedravanja i snižavanja relativne vlažnosti.

Jugo je jak vjetar iz južnog i jugoistočnog kvadranta koji, uglavnom, donosi topao i vlažan vazduh i intenzivne padavine. Etenzija je slabo strujanje sjeverozapadnog smjera, koje se uspostavlja u junu a iščezava u septembru i donosi suvo, toplo i vedro vrijeme. Danik i noćik se pojavljuju, kada su gradijenti vazdušnog pritiska nedovoljno izraziti, pod uticajem lokalnih termičkih uslova.

Relativna vlažnost vazduha

Ova veličina zavisi od temperature, tako da se sa smanjenjem temperature relativna vlažnost povećava, a sa povećanjem temperature smanjuje. Priobalno područje ima malu relativnu vlažnost vazduha, prosječno 68% u Baru i 67% u Ulcinju.

U narednim priložima daje se za stanice Bar i Ulcinj, tabelarni prikaz

- prosječnih mjesečnih suma padavina,
- broj dana sa količinom padavina $> 0,1$ l/m ,
- srednje maksimalne temperature vazduha,
- srednje minimalne temperature vazduha,
- srednje temperature vazduha,
- prosječni broj dana sa mrazom,
- prosječno trajanje sunca,
- srednje mjesečne oblačnosti,
- raspodjele prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove čestine po pravcima.

BAR

Tabela 1. Prosječne mjesečne sume padavina i standardna devijacija
period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	155.5	151.8	129.2	126.4	85.9	59.0	36.8	53.0	111.2	139.6	184.5	170.0	1402.9
max	317.0	358.0	298.0	271.0	289.0	140.0	127.0	203.0	331.5	342.0	433.0	394.0	433.0
min	2.0	29.0	29.7	11.0	2.0	10.0	0.0	0.0	2.0	0.0	21.0	19.0	0.0
std	90.4	84.6	64.0	67.7	75.3	41.6	33.6	49.5	88.4	86.4	106.3	92.8	73.4

Tabela 2. Broj dana sa količinom padavina > 0.1 lit/m2
period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	12	13	12	12	9	7	5	5	7	9	14	14	118
max	21	23	24	19	21	14	12	13	13	22	25	21	25
min	1	4	6	5	1	4	0	0	1	0	4	4	0
std	5.3	5.0	4.3	3.7	4.2	2.2	2.7	2.9	3.7	5.2	5.0	5.0	4.1

Tabela 3. Broj dana sa količinom padavina > 1 lit/m2
period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	11	10	10	10	6	5	3	4	5	8	12	12	96
max	19	19	21	18	15	11	9	10	11	20	21	19	21
min	1	3	5	2	1	2	0	0	1	0	3	4	0
std	5.1	4.3	4.1	3.8	3.4	2.2	2.3	2.4	2.7	4.7	4.8	4.8	3.7

Tabela 4. Broj dana sa količinom padavina > 10.0 lit/m2
period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	5	5	4	5	3	2	1	2	3	4	5	5	43
max	19	11	9	11	10	6	3	5	8	9	12	10	19
min	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
std	4.1	2.5	2.2	2.8	2.6	1.5	0.9	1.3	2.1	2.6	3.1	3.1	2.4

Tabela 5. Srednja maksimalna temperatura vazduha
period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
srj	12.3	12.9	14.9	17.9	21.9	25.2	27.8	27.8	25.4	21.6	17.2	13.7	19.9
max	14.8	15.3	17.4	20.8	25.2	27.0	30.3	29.7	27.6	23.9	19.4	15.4	30.3
min	9.7	8.4	10.6	15.9	19.6	23.3	26.8	24.3	22.7	18.2	13.2	11.9	8.4
std	1.3	1.5	1.4	1.1	1.3	1.0	0.9	1.2	1.3	1.3	1.4	0.9	1.2

Tabela 6. Srednja minimalna temperatura vazduha

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
srj	4.3	5.1	6.7	9.2	13.0	16.2	18.4	18.3	15.9	12.6	9.3	5.8	11.2
max	6.6	7.7	9.0	10.5	15.5	18.0	20.1	19.6	18.1	15.3	11.9	7.9	20.1
min	1.5	1.8	2.9	7.3	10.7	15.0	16.6	16.2	14.3	9.3	5.4	3.3	1.5
std	1.4	1.4	1.2	0.8	1.0	0.8	0.9	0.8	0.9	1.3	1.5	1.2	1.1

Tabela 7. Srednja mjesečna temperatura vazduha

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
srj	8.3	8.9	10.6	13.6	17.7	21.2	23.4	23.1	20.3	16.7	13.1	9.8	15.6
max	10.5	11.0	12.6	15.1	20.6	23.2	25.5	24.4	22.5	19.2	15.9	11.4	25.5
min	5.8	5.0	6.8	11.5	15.4	19.7	22.0	20.1	18.2	13.7	9.5	7.9	5.0
std	1.2	1.4	1.1	0.8	1.2	0.9	0.8	1.0	1.1	1.2	1.4	0.9	1.1

Tabela 8. Prosječni broj tropskih dana (Tmax>30 C)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	5.0	5.0	1.0	0.0	0.0	0.0	12.0
max	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	5.0	19.0	13.0	3.0	3.0	0.0	0.0	19.0
min	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
std	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	1.4	4.4	3.6	1.0	0.5	0.0	0.0	1.0

Tabela 9. Prosječni broj dana sa mrazom (Tmin<0 C)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	7.0
max	12.0	8.0	8.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0	5.0	12.0
min	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
std	3.1	2.1	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	1.6	0.8

Tabela 10. Prosječno trajanje sijanja sunca (sat)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	118.3	122.9	170.7	199.2	261.5	298.2	344.9	318.6	251.8	198.2	117.1	110.7	2512.1
max	214.3	214.5	238.3	260.4	315.4	335.4	390.8	362.7	318.3	282.9	202.9	165.1	390.8
min	59.7	50.5	97.7	127.4	147.4	231.0	249.6	268.8	203.1	95.5	11.4	59.4	11.4
std	39.4	39.6	37.0	28.8	35.6	24.9	29.2	25.4	27.1	38.0	41.2	31.4	33.1

Tabela 11. Srednja mjesečna oblačnost (desetine)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
srj	5.7	5.8	5.6	5.4	4.5	3.6	2.1	2.3	3.2	4.3	5.8	5.9	4.5
max	8.0	8.5	8.1	7.1	6.8	5.1	4.8	4.5	5.3	7.4	8.0	8.2	8.5
min	2.1	2.8	3.3	4.2	3.3	2.1	0.6	0.8	0.9	1.6	3.2	4.1	0.6
std	1.6	1.5	1.1	0.8	0.8	0.7	0.8	0.9	1.1	1.3	1.2	1.2	1.1

Tabela 12. Prosječni broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost < 2/10)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	7.0	7.0	7.0	6.0	8.0	11.0	19.0	19.0	15.0	11.0	6.0	6.0	123.0
max	20.0	16.0	16.0	11.0	15.0	18.0	28.0	26.0	25.0	21.0	13.0	16.0	28.0
min	1.0	0.0	0.0	1.0	3.0	4.0	7.0	9.0	4.0	3.0	0.0	1.0	0.0
std	4.9	4.9	3.1	2.6	3.4	3.3	4.3	4.7	5.2	4.8	3.3	3.5	4.0

Tabela 13. Prosječni broj tmurnih dana (srednja dnevna oblačnost > 8/10)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srj	12.0	12.0	11.0	9.0	6.0	3.0	1.0	1.0	4.0	7.0	12.0	12.0	88.0
max	20.0	19.0	20.0	16.0	12.0	6.0	4.0	7.0	9.0	18.0	19.0	21.0	21.0
min	1.0	5.0	3.0	3.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.0	5.0	0.0
std	5.2	3.7	4.2	2.9	2.8	1.7	1.1	1.8	2.2	3.7	4.2	4.4	3.2

Tabela 14. Raspodjela prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove čestine po pravcima - v_{max} (m/s), v_{sr} (m/s), čestina (%)

smjer	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	TIS
v_{max}	15.8	13.7	18.0	15.8	10.2	12.7	12.0	11.0	12.5	12.0	13.3	12.5	13.3	11.0	11.7	6.7	
v_{sr}	5.0	2.7	3.2	2.4	1.9	2.5	3.7	3.3	3.9	2.5	2.8	2.9	3.6	3.3	2.5	1.6	
čest.	5.9	8.1	20.0	18.9	3.6	3.5	3.3	2.6	3.1	3.1	3.5	7.2	7.8	2.9	0.7	0.6	5.2

Meteorološke karakteristike mora

Prema podacima RHMZ - Podgorica, srednja godišnja temperatura vazduha za Bar iznosi 17,7°C, dok srednje mjesečne vrijednosti sa temperaturom višom od 20°C su uglavnom u periodu jun-septembar.

Izraženu učestalost kretanja talasa na stanici Bar ima zapadni smjer (69%) i sjeveroistočni (15%).

Hidrološke karakteristike

More je najznačajnija prirodna osobenost, koja presudno utiče ne samo na klimatske, biogeografske, hidrološke i druge prirodne karakteristike, već i nja turistički razvoj ovog kraja. Na ovom dijelu izdvajaju se niske uvale sa malim pješčanim plažama. Glavna površinska struja kreće se od jugoistoka prema sjeverozapadi.

U okviru zone detaljnog urbanističkog plana Pečurice i Petovića zjablo nema stalnih površinskih tokova što je uslovljeno velikim rasprostranjenjem karbonatnih stijenskih masa i razvićem površinskih i podzemnih karstnih oblika. Jedino u hidrološkom maksimumu formira se nekoliko kraćih površinskih potoka, generalnog pravca toka od istoka prema zapadu, koji gravitiraju prema uvalama Poljuška, Masline i Meret.

Pedološke karakteristike

Na teritoriji obuhvaćenoj predmetnim detaljnim urbanističkim planom, zavisno od matičnih - osnovnih stijena razvili su se sledeći tipovi zemljišta: crvenice i smeđa zemljišta na flišu.

Crvenice prekrivaju dio terena u priobalnom pojasu stijenskih masa krečnjaka i dolomitičnih krečnjaka.

Crvenice su blago glinovita zemljišta, koja imaju visok sadržaj higroskopne vlage (preko 6%). U primorskoj zoni crvenice su plitke - male debljine, obrasle šikarom ili pašnjacima, te ih je veoma teško koristiti u poljoprivredne svrhe.

Smeđa zemljišta na flišu su mlađa zemljišta, nastala fipičko-mehaničkim raspadanjem fliša. Na ovom prostoru zastupljena su na dijelu terena izmđu uvale Meret i magistralnog puta Bar - Ulcinj.

Geološka gradja terena

Istorijat proučavanja

Geološka istraživanja

Geološki podaci o širem području istraživanog terena datiraju još iz prošlog vijeka, a potiču od stranih istraživača.

Poslije II Svjetskog rata izučavanjem geološkog sastava i tektonskog sklopa bavili su se: Z. Bešić (1951, 1959, 1960, 1970), K. Petković (1958, 1960 i 1961), M. Miladinović (1955, 1957, 1962, 1964), B. Milovanović (1957, 1955) i M. Roksandić (1966).

Stratigrafsko-paleontološkim izučavanjem u posleratnom periodu značajnije su se bavili: Z. Bešić (1956 i 1959), B. Ćirić (1949, 1956), B. Milovanović (1954, 1955), M. Čanović (1958, 1962), R. Radoičić (1960), A. Pavić (1962, 1967) i Đ. Pavićević i B. Mirković (1968).

Svi rezultati prethodnih istraživanja koji se odnose na geološki sastav i tektonski sklop terena sintetizovani su u okviru uradjene Osnovne geološke karte lista «Bar sa Ulcinjem». (Mirković M, Kalezić M., Pajović M., Živaljević M., 1978).

Geološki sastav terena

U geološkoj građi terena istraživanog područja učestvuju:

- karbonatni sedimenti gornjokredne i srednjoeocenske starosti ($K_2^3; E_2$)
- flišni sedimenti gomjoeocenske starosti (E_3),

Gornja kreda (K_2^3)

Sedimenti gornjokredne starosti razvijeni su u okviru geotektonske jedinice Parahtona.

Izgrađuju brdo Očas (k. 51 m), zaleđe uvale Masline, šire područje Bušata, kao i područje terena zahvaćeno granicama detaljnog urbanističkog plana Petrovića Zabio. To su ustvari krajnji sjeverozapadni djelovi antiklinalne strukture Možure.

Od litoloških članova na ovom dijelu terena najzastupljeniji su slojeviti i bankoviti detritični i jedri krečnjaci, slojeviti i bankoviti detritični i jedri krečnjaci, slojeviti i bankoviti sivi dolomiti i dolomitični krečnjaci.

Srednji eocen (E₂)

Foraminiferski slojeviti krečnjaci srednjeg eocena, leže transgresivno preko senonskih krečnjaka i dolomita a nekad i preko boksita. Javljaju se u okviru uzanih zona širine najčešće u granicama od 100 - 200 m.

Gornji eocen (E₃)

Flišni sedimenti gornjoeocenske starosti izgrađuju sinklinalno područje, zaleđa uvala Meret i pod Crnjaku a predstavljeni su konglomeratima, vapnovitim pješčarima, pješčarima, glincima i laporcima.

Vapnoviti pješčari, laporci i glinci su najzastupljeniji članovi serije. Izgrađeni su od kvarca i plagioklasa, a vezivo im je karbonatno. Pored kvarca i feldspata ovi pješčari sadrže u podređenoj količini liskun, serpentin, amfibole i odlomke magmatskih stijena.

Sadržaj CaCO₃ se kreće od 40 - 60% a glinovite komponente od 10-15%.

Kvartar

Kvartarni sedimenti šireg područja predstavljeni su deluvijalnim i marinskim sedimentima.

Tektonika

Teren ograničen detaljnim urbanističkim planom Pečurice - turistički kompleks i Petovića Zabio pripada tektonskoj jedinici Parahton.

Parahton zauzima uzani prostor pored morske obale ili je pod mbrem. Parahton je izgrađen od karbonatnih stijena krede i srednjeg eocena kao i flišnih sedimenata gornjeg eocen.

Ova tektonska jedinica ima dinarski pravac pružanja SZ-JI. Zahvaljujući plastičnosti flišnih sedimenata i snažnim pritiscima koji su djelovali iz pravca sjeveroistoka na širem prostoru stvoren je čitav niz nabornih strukturnih oblika među kojima se ističu antiklinala Možure, sinklinalama pelinkovića i Kunja, kao i antiklinalna struktura Vukića, pečurica i Volujice.

Antiklinalne strukture izgrađene su od karbonatnih stijenskih masa a sinklinalne od flišnih sedimenata, pri čemu je erocenski fliš ubran u stisnute i prevrnutе metarske i dekameterske nabore.

Hidrogeološke odlike terena

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja hidrogeoloških pojava na izučavanom području mogu se izdvojiti:

- dobro vodopropusne stijene predstavljene pukotinsko-kavernozne poroznosti, predstavljene krečnjacima, dolomitičnim krečnjacima i dolomitima gornje kredne starosti;
- slabo vodopropusne stijene pretežno pukotinske poroznosti predstavljene slojevitim do pločastim krečnjacima srednjoeocenske starosti;
- kompleks slabo vodopropusnih i nepropusnih stijena intergranularne poroznosti predstavljen deluvijalno-eluvijalnim sedimentima. (Ovi sedimenti imaju veoma malo rasprostranjenje i u konkretnom slučaju nemaju većeg praktičnog značaja).
- vodonepropusne stijene predstavljene sedimentima fliša gornjoeocenske starosti.

U okviru karbonatnih stijenskih masa izučavanog područja zastupljen je primorski tip karstne izdani, koji se prihranjuje vodama atmosferskih taloga a prazni preko prelivnih izvora, na kontaktu fliša i krečnjaka, kao i preko vrulja u moru.

Od kontaktnih prelivnih izvora treba istaći izvor male izdašnosti ($Q_{min} = 0,1 - 1 \text{ l/s}$) u uvali Pod Meret koji ističe na kontaktu fliša i krečnjaka.

Generalni pravac i smjer kretanja podzemnih voda je od jugoistoka prema sjeverozapadu i uslovljen je pružanjem antiklinalnim krečnjačkim strukturama i trasama slojevitosti. Bočne barijere za podzemne vode predstavljaju sedimenti fliša gornjoeocenske starosti.

Dubina do nivoa podzemnih voda je u granicama od 0-1,5 m u uskom priobalnom pojasu malih plaža; od 1,5-20 m u uvalama izgrađenim od karbonatnih stijenskih masa i preko 20 m u ostalom dijelu terena.

Niska primorska izdan je pod direktnim uticajem mora, što je posledica tektonske polomljenosti i skaršćenosti stijenskih masa.

Inženjersko – geološke karakteristike terena

Na osnovu inženjersko-geoloških karakteristika stijenske mase šireg područja mogu se podijeliti u sledeće inženjersko-geološke grupe:

1. Vezane stijene (dobro okamenjene i poluokamenjene stijene);
2. Poluvezane stijene;
3. Nevezane stijene.

Vezane dobro okamenjene stijene

Vezane dobro okamenjene stijene kao što se vidi sa inženjersko-geološke karte predstavljene su bankovitim krečnjacima dolomitičnim krečnjacima i dolomitima (K, DK) i slojevitim do pločastim foraminiferskim krečnjacima (K^s) koji izgrađuju najveći dio izučavanog terena.

Ove stijenske mase i pored toga što su veoma ispucale, grade dobro nose i stabilne terene i ujedno se odlikuju visokim vrijednostima čvrstoće na pritisak ($\sigma_r = 50-150$ MPa). Podložne su hemijskom rastvaranju, odnosno iskorišćavanju.

Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.

Krečnjaci ovog područja su uopšte dobar građevinski materijal primjenljiv za različite namjene (građevinski ili ukrasni kamen) za ugradnju u nasipe, pripremu građevinskih agregata ili kao sirovina za dobijanje kreča.

Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno VI kategoriji iskopa.

Procijenjene vrijednosti parametara fizičko-mehaničkih svojstava su:

- zapreminska težina $\gamma = 26-27$ kN/m³
- ugao unutrašnjeg trenja (za kompaktne krečnjake) $\nu = 40-45^\circ$
- ugao unutrašnjeg trenja (za ispucale krečnjake) $\nu = 35 + 40^\circ$
- kohezija (za kompaktne krečnjake) $c = 0,30-0,50$ MPa
- kohezija (za ispucale krečnjake) $c = 0,10- 0,30$ MPa
- jednoosijalne čvrstoća na pritisak (za kompaktne krečnjake) $\sigma_r = 100-150$ MPa
- jednoosijalna čvrstoća na pritisak (za ispucale krečnjake) $\sigma_r = 50-70$ MPa
- modul deformacija (za ispucale krečnjake) $D = 10(10-1500)$ MPa
- modul deformacija (za kompaktne krečnjake) $D = 4000 - 5000$ MPa
- modul elastičnosti (za kompaktne krečnjake) $E_{dyn} = 5000-10000$ MPa
- Poisanov koeficijent $0,26-0,27$

Vezane poluokamenjene stijene

Vezane poluokamenjene stijene predstavljene su flišnim sedimentima: glincima, laporcima, pješćarima, vapnovitim pješćarima i laporovitim krečnjacima.

To je kompleks izrazito uslojenih i ubranih stijena, u površinskom dijelu podložan raspadanju, pri čemu se formira eluvijalna glinovita raspadina promjenljive debljine, pretežno od 1-3 m.

Ove stijenske mase podložne su degradacionom djelovanju voda i eroziji, posebno što su tektonski veoma razlomljene i ubrane.

Fizičko-mehaničke osobine flišnog kompleksa zavise od stepena mehaničke oštećenosti, stepena raspadnutosti, vlažnosti i položaja u terenu.

Grade dobro nose i uslovno stabilne terene. Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju IV-V kategoriji iskopa.

Procijenjene vrijednosti parametara fizičko-mehaničkih svojstava su:

- zapreminska masa $\gamma = 24-25$ kN/m³
- ugao unutrašnjeg trenja $\nu = 22 + 30^\circ$
- kohezija $c = 0,05 -0,100$ MPa
- modul deformacija $D = 1000-2000$ MPa
- modul elastičnosti $E_{dyn} = 2000-4000$ MPa

Poluvezane stijene

U ovu grupu stijena mogu se uvrstiti crvenice sa manjim sadržajem sitne drobine, koje ispunjavaju manje vrtače i druge površinske karstne oblike. Nastaju kao rezidualni produkt rastvaranja krečnjaka. Male su debljine i u konkretnom slučaju nemaju većeg praktičnog značaja:

- zapreminska težina $\gamma = 18,0 - 18,5 \text{ kN/m}^3$
- ugao unutrašnjeg trenja $\nu = 18 - 20^\circ$
- kohezija $c = 0,02 - 0,03 \text{ MPa}$

Prema GN-200 pripadaju II kategoriji iskopa.

Nevezane stijene

Marinski Šljunkovito-pjeskoviti sedimenti izgrađuju uzanu zonu i uz morsku obalu odnosno male prirodne plaže, među kojima je najveća u uvali Masline. Po sastavu to su srednje do krupnozrni šljunkovi sa većim učešćem valutaka.

Na većoj udaljenosti od obale je sadržaj sitnih (pjeskovito-šljunkovitih) frakcija je nešto veća, stoje posledica djelovanja morskih talasa. U priobalnom pojasu su slabo zbijeni i pod uticajem morskih talasa. Dobro su vodopropusni.

Inženjersko-geološke pojave i procesi

Inženjersko-geološke pojave i procesi su posledica litološkog sastava, klimatskih i hidrogeoloških odlika područja, odnosno prirodnih procesa i antropogenog djelovanja.

Na ovom dijelu terena eroziono dejstvo voda izraženo je u vidu spiranja, jaružanja, abrazionog djelovanja mora i procesa karstifikacije.

Raspadanje stijena vrši se uz djelovanje više prirodnih faktora i posebno je zavisno od fizičko-mehaničkih svojstava stijena. Na izučavanom području izgrađenom pretežno od krečnjaka ova pojava nije posebno izražena, tako da na ovom dijelu izostaju veće naslage deluvijalnih sedimenata.

Površine spiranja, vezane su za terene izgrađene od sedimenata fliša.

Jaružanje je veoma izražen proces, kako na dijelu terena izgrađenom od krečnjaka, tako i od flišnih sedimenata. Zastupljene su uglavnom pliće jaruge nastale linijskom erozijom kraćih površinskih tokova (Kunjski potok, Bušatski potok i dr.)

Abraziono djelovanje mora je veoma izraženo na potezu od rta Meret do rta St. Ulcinj.

Kao rezultat mehaničkog djelovanja talasa su odroni i pećinske potkapine duž obale izgrađene od karbonatnih stijenskih masa.

Nosivost terena

Teren u okviru granica Detaljnog urbanističkog plana izgrađuju pretežno dobro nosive karbonatne stijenske mase i flišni sedimenti.

Nosivost flišne raspadine na padinama je najčešće u granicama $q_a = 100 - 200 \text{ kN/m}$, kompaktnog fliša preko 800 kN/m^2 , odnosno krečnjaka preko 5000 kN/m^2 .

Stabilnost terena

U kategoriju stabilnih terena uvršteni su tereni izgrađeni od karbonatnih stijenskih masa, odnosno bankovitih krečnjaka gornjokredne i srednjoeocenske starosti.

Uslovno stabilni tereni obuhvataju one terene, koji su u prirodnim (uslovima stabilni, ali pri primjeni prirodnih Činilaca ili kod izvođenja radova (zasjeka, širokih iskopa temelja) posebno u kišovitom periodu godine postaju nestabilni. To se uglavnom odnosi na brdske padine zaleđa uvala Meret i Pod Crnjaku.

U uslovno stabilne terene može se izdvojiti i uzani priobalni pojas, izgrađen od tektonski polomljenih i ispucatih krečnjaka, gdje pod uticajem abrozije dolazi do povremenog otkidanja većih i manjih blokova, kao i erozije materijala sa plaža.

(Kao posledice nevremena, koje je zahvatilo primorje januara 2004. godine, izuzetno veliki talasi iz zapadnog pravca izazvali su oštećenja na odredjenom broju objekata u uvali Masline).

Seizmološke odlike područja

Na osnovu karte seizmičke rejonizacije Crne Gore, kao i Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojejonizacije urbanog područja Bara, može se zaključiti da izučavano područje obuhvaćeno detaljnim urbanističkim planom «Pečurice - turistički kompleks» i «Petovića Zabio» pripada zoni 9-og stepena seizmičkog intenziteta.

Dati seizmički parametri u narednoj tabeli odnose se uglavnom na osnovnu stijenu s obzirom na zanemarljivo rasprostranjenje i debljinu kvartarnih sedimenata.

Projektni seizmički parametri

Tabela 1

Karakteristične seizmogeološke zone	Povratni period T (god)	Prosječno maksimalno ubrzanje tla $Q_{max}(g)$	Koeficijent seizmičnosti K_s
Zona – B ₃ krečnjaci, dolomitični krečnjaci i dolomiti gornjokredne i srednjoeocenske starosti (K ₂ ³ , E ₂)	50	0.14	0.07
	100	0.20	0.10
	200	0.25	0.13
Zona-C ₁ fliš: glinci, laporci i pješčari (gornji eocen E ₃)	50	0.16	0.08
	100	0.24	0.12
	200	0.30	0.15
N - zona nestabilna pri dinamičkim dejstvima izazvanim zemljotresom			

Ukratko u okviru izučavanog prostora mogu se izdvojiti različite zone seizmičke stabilnosti:

- zone B₃, koja je označena kao dinamički stabilna. To je dio terena izgrađen od krečnjaka, izuzev priobalnih tektonski polomljenih krečnjačkih grebena koji su u neposrednom kontaktu sa morem.
- zona C₁, u okviru koje su pojave dinamičke nestabilnosti moguće, prije svega na padinama izgrađenim od flišnih sedimenata.
- zona N, koja je definisana, kao područje nestabilno u seizmičkim uslovima a ista se odnosi na priobalni dio terena, izgrađen od tektonski polomljenih krečnjaka, gdje su moguće pojave odrona u uslovima događanja zemljotresa.

Preporuke za planiranje i projektovanje

Geotehničke i seizmogeološke podloge su od posebnog značaja za prostorno planiranje, urbanističko, detaljno urbanističko planiranje i projektovanje i arhitektonsko-gradjevinsko projektovanje i građenje objekata.

Preporuke i uputstva imaju za cilj da se projektovanje i građenje objekata u skladu sa geotehničkim i seizmogeološkim karakteristikama terena.

- Seizmička **zona B₃**, koja obuhvata terene etalonskog tla (krečnjaci), sa dubinom do nivoa podzemnih voda preko 10m i nagibom terena do 10° predstavljaju najpovoljniji teren sa geotehničkog aspekta (Tereni pogodni za urbanizaciju-Zona I).
- Seizmička **zona C₁** koja je izgrađena od flišnih sedimenata, sa nagibima od 10- 20° može se uvrstiti u terene sa određenim ograničenjima za detaljno urbanističko planiranje. (Tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju - Zona II)
- Seizmička **zona N**, kao i priobalni pojas izgrađen od marinskih sedimenata sa dubinom do N.P.V od 0-1,5 m može se uvrstiti u nepogodne terene za detaljno urbanističko planiranje. (Tereni nepogodni za urbanizaciju - Zona III).

Preporučuje se:

- U uslovno stabilnim terenima izgrađenim od flišnih sedimenata i eluvijalne flišne raspadine neophodno je izbjegavati zasijecanje padina širokim iskopom, posebno u kišovitom periodu godine;
- Blagovremeno pristupiti zaštiti obale od abrazionog djelovanja visokih talasa
- U okviru terena koji su označeni kao uslovno stabilni sa određenim ograničenjima za urbanizaciju, obavezno prije projektovanja i građenja objekta sprovesti detaljna geotehnička istraživanja u skladu sa zakonskom regulativom.

Slika: Petovića zabio



3.2. Stvoreni uslovi

Kontaktna područja

Područje obuhvaćeno DUP-om u prostornom smislu iskazuje se kao dio prostorne zone PEČURICE.

Područje zahvata DUP-a neposredno kontaktira sa područjima:

- sa zapada – zonom zonom Morskog dobra i Jadranskim morem
- sa sjevera – zonom turističkog kompleksa Pečurice
- sa istoka – zonom urbanog zelenila
- sa juga - područjem teritorije opštine Ulcinj

Kroz zonu zahvata DUP-a planirana je, kao stvorena obaveza, saobraćajnica kojom se dolazi do zone javnih funkcija – gradske deponije, koja se nalazi na udaljenosti od oko 500m.

Izgrađenost i opremljenost prostora

Područje DUP-a Petovića zabio je dijelom izgrađen i naseljen prostor. Izgrađeni dio prostora DUP-a čini područje između Jadranske magistrale i Mora, dok područje sa gornje strane Magistrale čini neizgrađen prostor.

Urbanu matricu dijela prostora između Jadranske magistrale i Mora čine uglavnom stambeni objekti individualne gradnje, uz nekoliko objekata turističke i ugostiteljske namjene.

Kako za ovo područje do sada nije radjen urbanistički plan, izgradnja objekata odvijala se bez valjane planske i projektne dokumentacije tj. spontano, zavisno od inicijative i mogućnosti vlasnika zemljišta. To je dovelo do stvaranja velikih izgrađenih površina sa saobraćajnim prolazima nedovoljne širine i prevelikih nagiba. Izgrađen je veliki broj bespravno podignutih stambenih i pomoćnih objekata različite spratnosti, na parcelama različitih površina i sa neuslovnim kolskim i pjesačkim prilazima.

Mreža instalacija infrastrukture je oskudna, velikim dijelom nepropisno izgrađena. U zoni ne postoje оформljene pješačke komunikacije, a saobraćajna povezanost sa okolnim prostorom odvija se preko Jadranske magistrale. Prostor sa gornje strane Magistrale čine makija i kamenjari, i u njemu nema sadržaja niti objekata. Mreža instalacija infrastrukture nije izgrađena.

Slika: Petovića zabio



Anketa korisnika prostora

U anketi vlasnika prostora evidentiran je veliki broj zahtjeva za parcelacijom i preparcelacijom zemljišta, legalizacijom, rekonstrukcijom, nadgradnjom ili dogradnjom postojećih objekata.

Dio zahtjeva odnosio se na izgradnju novih objekata većeg i manjeg obima turističke namjene, kao i stambeno - turističkih i apartmanskih objekata.

Javna rasprava i javni uvid

Nacrt DUP-a Petovića zabio predat je Naručiocu u maju 2009g.

Javna rasprava na Nacrt plana održana je u periodu 06.08.2009g. do 06.09.2009g.

Planska dokumentacija je dopunjena i usaglašena sa primjedbama sa Javne rasprave, i u vidu Predloga plana predata naručiocu u maju 2010g.

U skladu sa zahtjevom Naručioca, dokumentacija Predloga plana je početkom 2014g usaglašena sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, koji je u međuvremenu usvojen, i u periodu od 20.02.2014g. do 07.03.2014g. izložena na javni uvid građanima i korisnicima prostora. Tokom javnog uvida, na predloženo plansko rješenje je pristiglo 78 primjedbi građana i korisnika prostora, čiji su se zahtjevi uglavnom odnosili na usaglašavanje granica urbanističkih parcela sa granicama katastrskih parcela, povećanje zauzetosti i izgrađenosti prostora, izgradnju na površinama predviđenim za zelenilo, planiranje objekata turističkog stanovanja umjesto turističkih objekata. Od 78 dostavljenih primjedbi sa javnog uvida, 47 je usvojeno i po njima postupljeno, 20 je djelimično usvojeno, 9 primjedbi nisu usvojene, a 2 primjedbe nisu jasne, tj nisu razmatrane. Odgovori na primjedbe sa javnog uvida su priloženi u okviru tekstualnog dijela Predloga plana.

Ocjena stanja

Ukupna povoljnost prirodnih uslova područja zahvata predmetnog DUP-a, koga svojim položajem čini teren niz padine, sa okolnim zelenilom i vizurama prema Jadranskom moru, čini ga prostorom pogodnim za sanaciju i dalji razvoj.

Prostor plana površine **51.41ha**, zajedno sa turističkim centrom u naselju Pečurice i turističkim kompleksom Pečurice daje mogućnost za valorizacijom prostora i planiranjem kvalitetne turističke ponude.

Slika: Petovića zabio



4. PLAN

4.1. Prostorna organizacija

Odabrani model prostorne organizacije DUP-a Petovića zabio zasnovan je na smjernicama za razvoj turizma zadatih Generalnim urbanističkim planom Bara.

Osnovne koncepcijske postavke razvoja bazirane su na polaznim principima:

- zaštita i unapređenje temeljnih prirodnih resursa turizma, prvenstveno Morskog dobra od svih vidova degradacije - zabranom neplanske izgradnje i izgradnje preko ekološkog kapaciteta prostora, degradacije predeonog lika obale i zaleđa, nepropisnog ispuštanja otpadnih voda i opasnih materija u vodotoke i more, kao i obavezom komunalnog opremanja i održavanja plaža, javnog zelenila i dr.;
- kompletiranje tehničke infrastrukture i komunalne opreme u funkciji turizma (vodosnabdijevanje, kanalizacija, energetske i telekomunikacione instalacije, komunalni sadržaji eliminacije smeća, pijaca, javnih zelenih površina i dr.);
- koncipiranje organizacije turističkog prostora Barske rivijere prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima i podjela turističkog prostora na cjelovite, originalne i integrisane komplekse jedinstvene turističke ponude, sa originalnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskom regulativom;

Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone turističke ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih pogodnosti koje ovaj prostor daje.

Namjena prostora zone zahvata DUP-a Petovića zabio, zadata smjernicama GUP-a je turističko stanovanje. Nije predviđena izgradnja objekata javnih funkcija.

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumanta, kritrijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grfičkim simbolima, na površinama turističkog stanovanja su predviđene su sledeće detaljne kategorije namjene površina - mješovita namjena i turizam, a u zoni iznad Magistralnog puta, i površine za sport i rekreaciju.

Planom se predviđa izgradnja infrastrukturnih sistema, kao i urbano opremanje prostora.

Prostor zahvata Plana čine dvije urbanističke zone A i B (sa donje i gornje strane Jadranske magistrale), koje su podijeljene na urbanističke blokove (26 blokova u zoni A i 3 bloka u zoni B) i urbanističke parcele.

4.2. Namjena površina

Uredjenje površina, izgradnja objekata i korišćenje prostora će se odvijati u skladu sa pravilima definisanim za pojedine namjene. Različite namjene površina određene su na nivou urbanističkih parcela.

-
- *Mješovita namjena*
 - *Turizam*
 - *Sport i rekreacija*
 - *Otvorene javne površine*
 - *Površine za urbano zelenilo*
 - *Saobraćajne površine*
-

Objekti mješovite namjene

Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata stanovanja, turizma i ugostiteljstva, komercijalnih djelatnosti kao što su trgovina, usluge i servisi, parkinga i garaža za smještaj vozila korisnika prostora.

S obzirom da je planom višeg reda prostor namijenjen turističkom stanovanju, preovladjujuća namjena će biti stanovanje i turizam, koji će se realizovati kroz izgradnju smještajnih jedinica – stanova i turističkih jedinica u okviru postojećih i novih objekata.

Stambeni i turistički kapaciteti su organizovani kao jedna ili više smještajnih jedinica u pojedinim objektima. Stambeni objekti su namijenjeni za stalno ili povremeno stanovanje.

Turistički kapaciteti u okviru mješovite namjene će se organizovati kao kuće za iznajmljivanje ili turistički apartmani. Predviđene kategorije ugostiteljskih objekata su restorani, picerije, konobe i caffè barovi.

Turistički apartmani za iznajmljivanje će se isključivo izdavati turistima na određeno vrijeme. Turistički apartman mora biti potpuno opremljen, sa odvojenim kupatilom i kuhinjom ili čajnom kuhinjom. Apartmani mogu biti dvosobni, jednosobni i studio apartmani.

Komercijalni sadržaji većeg obima obezbijediće se u objektima mješovite namjene u zoni B. U okviru poslovnog prostora moguće je obezbijediti sadržaje kao što su:

- prodavnice prehrambenih proizvoda
- prodavnice ličnih usluga
- zanatske usluge
- ugostiteljstvo
- specijalizovane trgovine.

Površina poslovnog prostora ne ograničava se u cilju stvaranja brojnije ponude raznih sadržaja, što doprinosi poboljšanju kvaliteta usluga šire zone.

Objekti turizma

Na površinama za turizam planirana je izgradnja objekata za smještaj turista, kategorije 3* - 4*.

Planirani su turistički kompleksi i objekti, sa jednim ili više objekata na urbanističkoj parceli, hoteli i turistička naselja.

Hotel

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, i restoranom sa kuhinjom.

Hotel može imati depadans, koji predstavlja samostalnu građevinsku cjelinu, lociran u njegovoj neposrednoj blizini i u kojem se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kao i druge ugostiteljske usluge, po pravilu, pružaju u osnovnom objektu (hotelu).

Recepcija, hol i restoranski dio su, po pravilu, smješteni u glavnoj zgradi.

Hotel može biti hotel, mali hotel, boutique hotel, garni hotel, apart hotel, condo hotel, hostel, pension ili motel.

Turističko naselje

Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, 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.

U turističkom naselju se moraju obezbijediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi.

Pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje ima centralnu recepciju i prijemni hol, restoran sa kuhinjom i zajednički sanitarni čvor za goste.

Vila

Vila je luksuzna kuća, visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz važeće zakonske regulative o minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Sport i rekreacija

Sadržaji sporta i rekreacije su planirani kao prateći sadržaji mješovite namjene i turizma. Planom su predviđena dva sportska kompleksa, u okviru kojih je moguća izgradnja objekata za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su košarka, odbojka, tenis, bazeni, plivališta, akva parkovi, sa pratećim objektima (svlačionica, toaleti, tuševi, ostave za sportske rekvizite, spasilački punktovi itd).

Na površinama za sport i rekreaciju mogu se u okviru zadate bruto građevinske površine planirati i ugostiteljski objekti, sadržaji komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi i garaže.

Centralne djelatnosti

Na odredjenom broju urbanističkih parcela u zoni A, mahom manje površine, kao prateći sadržaji mješovite namjene i turizma planirani su sadržaji centralnih djelatnosti komercijalne namjene. U okviru ove namjene predviđena je izgradnja ugostiteljskih objekata, trgovina, usluga i servisa.

Površine za urbano zelenilo obuhvataju površine za pejzažno uređenje javne i ograničene namjene.

Otvorene javne površine

Saglasno smjernicama GUP-a Bar, u okviru zone zahvata je planiran sistem pješačkih površina, staza i prolaza. Glavni pješački pravci orijentisani su ka obali mora, uz koje je djelimično planiran zeleni pojas i proširenja na kojima se mogu organizovati odmorista.

Glavnu pješačku površinu čini planirano šetalište Lungo mare i pješačka površina formirana uz njega. Šetalište je planirano duž cijele obale u okviru zahvata Plana i nastavlja se u kontaktne zone sa sjeverne i južne strane zone zahvata.

U okviru pješačke površine planirane su zelene zone i drvoređi, a dozvoljeno je i postavljenje uslužnih plažnih sadržaja. Ostali komercijalni javni sadržaji, nepohodni za turističku ponudu, organizovaće se na površinama za centralne djelatnosti i mješovitu namjenu.

Saobraćajne površine su kolske saobraćajnice i kolsko pješačko saobraćajnice i prilazi.

Kompletna zona zahvata Plana je pokrivena mrežom kolskih, kolsko - pješačkih i pješačkih saobraćajnica. Glavne kolske saobraćajnice su planirane sa dvostranim ili jednostranim trotoarima, dok su sekundarne saobraćajnice planirane sa užim profilima i bez trotoara. Svim urbanističkim parcelama je obezbijedjen kolski prilaz, kao i pješačka veza do obale mora. Parkiranje vozila predviđeno je na urbanističkoj parceli, na parkingu ili u garaži.

Planskim rješenjem je obezbijedjena kolska veza područja Petovića zabio sa područjem Pečurica.

U zonama za izgradnju, kao i na saobraćajnim površinama, *planiraće* se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama datim kroz plan Pejzažne arhitekture.

4.3. Pregled ostverenih kapaciteta

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do **306.737**m² bruto građevinske površine. Dio postojećih objekata je planiran za rusenje, i to na lokacijama koje se nalaze na trasi planiranih saobraćajnih površina.

Legalizacija i dalja izgradnja objekata će se sprovoditi na za to definisanim površinama za izgradnju, u okviru 383 urbanističkih parcela u zoni A i 19 urbanističkih parcela u zoni B. U okviru različitih namjena površina, na urbanističkim parcelama je planirana sanacija postojećih i izgradnja novih objekata, u skladu sa definisanim urbanističkim parametima. Predviđena je mogućnost izgradnje bazena, teniskih i drugih sportskih terena u okviru pojedinih urbanističkih parcela.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelama, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata, kao i obezbedjenja potrebnog broja parking mjesta.

Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana.

Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru pojedinih urbanističkih parcela:

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana										
broj urb. parcele	povrsina UP (m2)	namjena	max. povrsina pod objektom (m2)	max. spratnost objekta	max. BGRP (m2)	povrsina mjes.namjene (m2)	povrsina turizam (m2)	povrsina poslovn. prostora (m2)	max. broj lezaja	indexi
zona A3										
UP1	1189	turizam T1 3-4*	356	P+3	1427		1427		24	0.3/1.2
UP2	1415	turizam T13 - 4*	424	P+3	1698.0		1698.0		28	0.3/1.2
UP3	1946	turizam T13 - 4*	583	P+3	2335.0		2335.0		38	0.3/1.2
UP4	1588	mjesovita namjena	474	P+3	1905.0	1905.0			42	0.3/1.2
UP5	1030	turizam T1 3-4*	309	P+3	1236.0		1236.0		20	0.3/1.2
UP6	163	mjesovita namjena	52	P+1	130.0	130.0			3	0.32/0.8
UP7	212	mjesovita namjena	63	P+1	169.0	169.0			4	0.3/0.8
UP8	207	mjesovita namjena	62	P+1	165.0	165.0			4	0.3/0.8
UP9	204	mjesovita namjena	61	P+1	163.0	163.0			4	0.3/0.8
UP10	208	mjesovita namjena	75	P+1	166.0	166.0			4	0.36/0.8
UP11	195	mjesovita namjena	58	P+1	156.0	156.0			4	0.3/0.8
UP12	209	mjesovita namjena	62	P+1	167.0	167.0			4	0.3/0.8
UP13	459	mjesovita namjena	137	P+2	550.0	550.0			12	0.3/1.2
UP14	150	mjesovita namjena	45	P+1	120.0	120.0			3	0.3/0.8
UP15	364	mjesovita namjena	109	P+2	436.0	436.0			10	0.3/1.2
UP16	335	mjesovita namjena	100	P+2	402.0	402.0			9	0.3/1.2
UP17	492	mjesovita namjena	147	P+2	590.0	590.0			13	0.3/1.2
UP18	439	mjesovita namjena	131	P+2	526.0	526.0			12	0.3/1.2
UP19	1946	mjesovita namjena	583	P+3	2335.0	2335.0			52	0.3/1.2
UP20	233	mjesovita namjena	70	P+1	186.0	186.0			4	0.3/0.8
UP21	188	mjesovita namjena	58	P+1	150.0	150.0			4	0.3/0.8
ost.pov.	1096									
zona A4										
UP1	291	mjesovita namjena	87	P+1	232	232			5	0.3/0.8
UP2	1548	mjesovita namjena	464	P+3	1857.0	1857.0			41	0.3/1.2
UP3	495	mjesovita namjena	148	P+2	594.0	594.0			13	0.3/1.2
UP4	595	mjesovita namjena	178	P+2	714.0	714.0			16	0.3/1.2
UP5	1515	mjesovita namjena	454	P+3	1818.0	1818.0			40	0.3/1.2
UP6	1430	turizam T1 3-4*	429	P+3	1716.0		1716.0		28	0.3/1.2
UP7	1419	turizam T1 3-4*	425	P+3	1703.0		1703.0		28	0.3/1.2
UP8	433	mjesovita namjena	129	P+2	519.0	519.0			12	0.3/1.2
UP9	483	mjesovita namjena	144	P+2	579.0	579.0			13	0.3/1.2
UP10	1003	mjesovita namjena	300	P+3	1203.0	1203.0			26	0.3/1.2
UP11	365	mjesovita namjena	109	P+2	438.0	438.0			10	0.3/1.2
UP12	673	mjesovita namjena	202	P+3	807.0	807.0			18	0.3/1.2

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana										
broj urb. parcele	povrsina UP (m2)	namjena	max. povrsina pod objektom (m2)	max. spratnost objekta	max. BGRP (m2)	povrsina mjes.namjene (m2)	povrsina turizam (m2)	povrsina poslovn. prostora (m2)	max. broj lezaja	indexi
zona A8										
UP1	566	mjesovita namjena	170	P+2	679	679			15	0.3/1.2
UP2	404	mjesovita namjena	121	P+2	484.0	484.0			11	0.3/1.2
UP3	382	mjesovita namjena	114	P+2	458.0	458.0			10	0.3/1.2
UP4	179	mjesovita namjena	94	P+1	188.0	188.0			6	0.52/1.05
UP5	395	mjesovita namjena	118	P+2	474.0	474.0			10	0.3/1.2
UP6	259	mjesovita namjena	119	P+1	238.0	238.0			8	0.45/0.92
UP7	388	mjesovita namjena	116	P+2	465.0	465.0			10	0.3/1.2
UP8	266	mjesovita namjena	80	P+1	212.0	212.0			5	0.3/0.8
UP9	427	mjesovita namjena	128	P+2	512.0	512.0			12	0.3/1.2
UP10	346	mjesovita namjena	104	P+2	415.0	415.0			9	0.3/1.2
UP11	207	mjesovita namjena	62	P+1	165.0	165.0			4	0.3/0.8
UP12	261	mjesovita namjena	78	P+1	208.0	208.0			4	0.3/0.8
UP13	209	mjesovita namjena	62	P+1	167.0	167.0			4	0.3/0.8
UP14	199	mjesovita namjena	101	P+1	202.0	202.0			7	0.5/1.01
UP15	270	mjesovita namjena	81	P+1	216.0	216.0			5	0.3/0.8
UP16	205	mjesovita namjena	61	P+1	164.0	164.0			4	0.3/0.8
UP17	533	mjesovita namjena	160	P+2	639.0	639.0			14	0.3/1.2
UP18	389	mjesovita namjena	116	P+2	466.0	466.0			10	0.3/1.2
UP19	545	mjesovita namjena	163	P+2	654.0	654.0			14	0.3/1.2
UP20	241	mjesovita namjena	72	P+1	192.0	192.0			4	0.3/0.8
UP21	161	mjesovita namjena	48	P+1	128.0	128.0			3	0.3/0.8
ost. pov.	242									
zona A9										
UP1	1494	mjesovita namjena	448	P+3	1792	1792			40	0.3/1.2
UP2	388	mjesovita namjena	116	P+2	465.0	465.0			10	0.3/1.2
UP3	395	mjesovita namjena	119	P+2	474.0	474.0			10	0.3/1.2
UP4	393	mjesovita namjena	118	P+2	471.0	471.0			10	0.3/1.2
UP5	1645	turizam T1 3-4*	493	P+3	1974.0		1974.0		32	0.3/1.2
UP6	409	mjesovita namjena	122	P+2	490.0	490.0			11	0.3/1.2
UP7	266	mjesovita namjena	112	P+1	224.0	224.0			7	0.42/0.92
UP8	793	mjesovita namjena	238	P+3	951.0	951.0			21	0.3/1.2
UP9	286	mjesovita namjena	86	P+1	228.0	228.0			5	0.3/0.8
UP10	969	mjesovita namjena	290	P+3	1162.0	1162.0			26	0.3/1.2
UP11	266	mjesovita namjena	85	P+1	212.0	212.0			5	0.32/0.8
UP12	1342	mjesovita namjena	402	P+3	1610.0	1610.0			36	0.3/1.2

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana										
broj urb. parcele	povrsina UP (m2)	namjena	max. povrsina pod objektom (m2)	max. spratnost objekta	max. BGRP (m2)	povrsina mjes.namjene (m2)	povrsina turizam (m2)	povrsina poslovn. prostora (m2)	max. broj lezaja	indexi
zona A10										
UP1	493	mjesovita namjena	148	P+2	591	591			13	0.3/1.2
UP2	391	mjesovita namjena	117	P+2	469.0	469.0			10	0.3/1.2
UP3	284	mjesovita namjena	85	P+1	227.0	227.0			5	0.3/0.8
UP4	635	mjesovita namjena	190	P+3	762.0	762.0			17	0.3/1.2
UP5	688	mjesovita namjena	206	P+3	825.0	825.0			18	0.3/1.2
UP6	6128	turizam T2 3-4*	1838	P+3	7353.0		7353.0		122	0.3/1.2
UP7	421	mjesovita namjena	126	P+2	505.0	505.0			11	0.3/1.2
UP8	927	turizam T1 3-4*	278	P+3	1112.0		1112.0		18	0.3/1.2
UP9	392	mjesovita namjena	214	P+1	470.0	470.0			10	0.3/1.2
UP10	198	mjesovita namjena	65	P+1	158.0	158.0			4	0.3/0.8
UP11	443	mjesovita namjena	197	P+1	531.0	531.0			13	0.3/1.2
UP12	445	turizam T1 3-4*	145	P+3	534.0		534.0		9	0.3/1.2
ost. pov.	214									
zona A11										
UP1	291	mjesovita namjena	87	P+1	232	232			5	0.3/0.8
UP2	462	mjesovita namjena	138	P+2	554.0	554.0			12	0.3/1.2
UP3	167	mjesovita namjena	50	P+1	134.0	134.0			3	0.3/0.8
UP4	169	mjesovita namjena	134	P+1	268.0	268.0			9	0.8/1.6
UP5	407	mjesovita namjena	122	P+2	488.0	488.0			11	0.3/1.2
UP6	327	mjesovita namjena	120	P+2	392.0	392.0			9	0.36/1.2
UP7	353	mjesovita namjena	106	P+2	423.0	423.0			9	0.3/1.2
UP8	362	mjesovita namjena	108	P+2	434.0	434.0			9	0.3/1.2
UP9	364	mjesovita namjena	109	P+2	436.0	436.0			9	0.3/1.2
UP10	358	mjesovita namjena	107	P+2	429.0	429.0			9	0.3/1.2
UP11	415	mjesovita namjena	124	P+2	498.0	498.0			11	0.3/1.2
UP12	348	mjesovita namjena	104	P+2	417.0	417.0			9	0.3/1.2
UP13	407	mjesovita namjena	122	P+2	488.0	488.0			11	0.3/1.2
UP14	321	mjesovita namjena	96	P+2	385.0	385.0			8	0.3/1.2
UP15	317	mjesovita namjena	110	P+2	380.0	380.0			8	0.3/1.2
UP16	349	mjesovita namjena	104	P+2	418.0	418.0			9	0.3/1.2
UP17	426	mjesovita namjena	128	P+2	511.0	511.0			11	0.3/1.2
UP18	366	mjesovita namjena	110	P+2	439.0	439.0			9	0.3/1.2
UP19	324	mjesovita namjena	97	P+2	388.0	388.0			9	0.3/1.2
UP20	799	mjesovita namjena	240	P+3	958.0	958.0			21	0.3/1.2
UP21	377	mjesovita namjena	113	P+2	452.0	452.0			10	0.3/1.2

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana										
broj urb. parcele	povrsina UP (m2)	namjena	max. povrsina pod objektom (m2)	max. spratnost objekta	max. BGRP (m2)	povrsina mjes.namjene (m2)	povrsina turizam (m2)	povrsina poslovn. prostora (m2)	max. broj lezaja	indexi
zona A13										
UP1	537	mjesovita namjena	161	P+2	644.0	644.0			14	0.3/1.2
UP2	326	mjesovita namjena	98	P+2	391.0	391.0			9	0.3/1.2
UP3	378	mjesovita namjena	113	P+2	453.0	453.0			10	0.3/1.2
UP4	542	mjesovita namjena	162	P+2	650.0	650.0			14	0.3/1.2
UP5	657	mjesovita namjena	197	P+3	788.0	788.0			17	0.3/1.2
UP6	463	mjesovita namjena	204	P+2	555.0	555.0			12	0.44/1.2
UP7	698	mjesovita namjena	209	P+3	837.0	837.0			18	0.3/1.2
UP8	523	mjesovita namjena	157	P+2	627.0	627.0			14	0.3/1.2
UP9	390	mjesovita namjena	117	P+2	468.0	468.0			10	0.3/1.2

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana										
broj urb. parcele	povrsina UP (m2)	namjena	max. povrsina pod objektom (m2)	max. spratnost objekta	max. BGRP (m2)	povrsina mjes.namjene (m2)	povrsina turizam (m2)	povrsina poslovn. prostora (m2)	max. broj lezaja	indexi
zona A19										
UP1	1261	turizam T1 3-4*	364	P+3	1513		1513		25	0.3/1.2
UP2	394	mjesovita namjena	118	P+2	472.0	472.0			10	0.3/1.2
UP3	401	mjesovita namjena	120	P+2	481.0	481.0			11	0.3/1.2
UP4	266	mjesovita namjena	80	P+1	212.0	212.0			4	0.3/0.8
UP5	621	mjesovita namjena	186	P+3	745.0	745.0			16	0.3/1.2
UP6	457	mjesovita namjena	137	P+2	548.0	548.0			12	0.3/1.2
UP7	1320	turizam T1 3-4*	396	P+3	1584.0		1584.0		26	0.3/1.2
UP8	424	centralne djelatnosti	127	P+1	508.0			508		0.3/1.2
ost. pov.	264									
zona A20										
UP1	568	mjesovita namjena	170	P+2	681	681			15	0.3/1.2
UP2	520	mjesovita namjena	156	P+2	624	624			14	0.3/1.2
UP3	558	mjesovita namjena	167	P+2	669	669			15	0.3/1.2
UP4	312	mjesovita namjena	122	P+2	374.0	374			8	0.4/1.2
UP5	302	mjesovita namjena	122	P+1	362	362			8	0.3/1.2
UP6	424	centralne djelatnosti	127	P+1	508			508		0.3/1.2
UP7	548	mjesovita namjena	164	P+2	657	657			15	0.3/1.2
UP8	967	mjesovita namjena	290	P+3	1160	1160			26	0.3/1.2
UP9	1114	mjesovita namjena	334	P+3	1336	1336			30	0.3/1.2
UP11	610	mjesovita namjena	183	P+3	732	732			16	0.3/1.2
UP11	606	mjesovita namjena	181	P+3	727	727			16	0.3/1.2
UP12	631	mjesovita namjena	189	P+3	757	757			17	0.3/1.2
UP13	723	mjesovita namjena	216	P+3	867	867			19	0.3/1.2
UP14	554	mjesovita namjena	166	P+2	664	664			15	0.3/1.2
UP15	366	mjesovita namjena	110	P+2	439	439			10	0.3/1.2
UP16	368	mjesovita namjena	110	P+2	441	441			10	0.3/1.2
UP17	1292	mjesovita namjena	387	P+3	1550	1550			34	0.3/1.2
UP18	1032	mjesovita namjena	309	P+3	1238	1238			27	0.3/1.2
UP19	325	mjesovita namjena	97	P+2	390	390			9	0.3/1.2
ost. pov.	1476									
zona A21										
UP1	1384	turizam T1 3-4*	415	P+3	1660		1660		28	0.3/1.2
UP2	364	mjesovita namjena	109	P+2	436.0	436.0			10	0.3/1.2
UP3	736	mjesovita namjena	220	P+3	883.0	883.0			20	0.3/1.2
UP4	916	mjesovita namjena	275	P+3	1099.0	1099.0			24	0.3/1.2

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO – predlog plana

[illegible]

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO _ predlog plana										
broj urb. parcele	povrsina UP (m2)	namjena	max. povrsina pod objektom (m2)	max. spratnost objekta	max. BGRP (m2)	povrsina mjes.namjene (m2)	povrsina turizam (m2)	povrsina poslovn. prostora (m2)	max. broj lezaja	indexi
zona B2										
UP1	1594	mjesovita namjena	478	P+3	1912.0	1912.0			54	0.3/1.2
UP2	1935	mjesovita namjena	580	P+3	2322.0	2322.0			66	0.3/1.2
UP3	3779	mjesovita namjena	1134	P+3	4534.0	4534.0			130	0.3/1.2
UP4	9985	sport I rekreacija	4992	P+1	6989			6989		0.5/0.7
UP5	10210	sport I rekreacija	5105	P+1	7147.0			6790		0.5/0.7
ost.pov.	1058									
zona B3										
UP1	7865	mjesovita namjena	1705	P+3	6819	6819			195	0.3/1.2
UP2	8401	mjesovita namjena	2147	P+3	8588.0	8588.0			245	0.3/1.2

	postojeci objekti
--	-------------------

Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru pojedinih urbanističkih blokova:

Detaljni urbanistički plan PETOVIĆA ZABIO								
zona	P (m2)	max. P. pod obj. (m2)	max. BGRP (m2)	P MN (m2)	P turizam (m2)	P komerc. prost. (m2)	max. broj stan..	max. broj turista
A1	10050	2895	11607	11607			255	
A2	7797	1801	7134	136	6998		3	117
A3	14268	3959	15012	8316	6696		188	110
A4	14607	4228	16821	13402	3419		296	56
A5	6400	1694	6780	6228		552	137	
A6	4743	1255	5233	5109		124	112	
A7	9465	2791	10468	10468			231	
A8	7077	2168	7326	7326			169	
A9	10260	2990	11340	8745	1974	621	196	32
A10	11659	3609	13537	4538	8999		110	140
A11	18388	5153	18517	18517			410	
A12	12321	3617	13112	13112			288	
A13	4514	1418	5431	5431			118	
A14	4960	1562	5540	2384	3156		53	52
A15	5890	1738	5611	5611			123	
A16	6302	1685	6504	6504			141	
A17	3181	954	3817		3817			64
A18	6627	1831	7179	5864	1008	307	131	18
A19	5408	1528	6063	2458	3097	508	53	51
A20	13296	3600	14176	13668		508	304	
A21	5112	1419	5678	2418	3260		54	54
A22	10059	2898	11244	11244			249	
A23	14774	4014	16021	6234	9787		138	163
A24	6659	1842	6942	4820	2122		110	36
A25	9926	2935	11755	2249	9506		50	162
A26	14656	2594	9565	8505	1060		192	18
A	238399	66178	252413	184894	64899	2620	4111	1073
B1	15507	4176	16719	16719			475	
B2	28597	11785	22198	8768		13430	250	
B3	17443	3852	15407	15407			440	
B	61547	19813	54324	40894		13430	1165	
ukupno		85991	306737	225788	64889	16050	5276	1073

Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana:
m2

povrsina zahvata plana	514.179,0
• ukupna površina pod objektom	85.991
• ukupna bgp	306.737
• ukupna bgp mjesovita namjena (stanovanje, ugostiteljstvo, turizam, poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti)	225.788
• ukupna bgp turizam	64.899
• ukupna bgp centralne djelatnosti	2620
• ukupna bgp sport i rekreacija sa pratećim centralnim djelatnostima (sportski objekti, aqua park, trim staze, prateći objekti u funkciji sporta i rekreacije, ugostiteljstvo, poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, parkinzi i garaze)	13430
• broj stanovnika (45m2/lezej)	5276
• broj turističkih lezaja (60 m2/lezej)	1073
• broj zaposleni (50-100 m2/zaposleni)	756
- mjesovita namjena – zona A	200
- mjesovita namjena – zona B	160
- turizam	214
- centralne djelatnosti	52
- sport i rekreacija	130
-	
• ukupan broj korisnika prostora	7105
PP / PZ (index zauzetosti)	0.17
PR / PZ (index izgradjenosti)	0.56
gustina naseljenosti	138 kor/ha
gustina naseljenosti u zoni ispod Magistalnog puta	182 kor/ha
gustina naseljenosti u zoni iznad Magistalnog puta	72 kor/ha

4.4. Mjere zaštite

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

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

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

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

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

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnovati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

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

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

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

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijeđen je saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, s propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Radi obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i objekte centralnih djelatnosti i potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara

Sa aspekta zaštite od požara u okviru zahvata Plana, posebnu pažnju treba obratiti na podzemne garaže, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara.

4.5. Uklanjanje komunalnog otpada

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Upravljanje otpadom odvijać se u skladu s Planom upravljanja otpadom koji je usvojila opština Bar.

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

U skladu sa Zakonskom regulativom urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge.

U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Sastavni deo ovog planskog akta su i grafički prilozi Plan parcelacije, na kojima su prikazane granice urbanističkih parcela i Plan horizontalne i vertikalne nivelacije i regulacije.

5.1. Parcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke jedinice. Parcelacija je prikazana na dostavljenoj topografsko katastrskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu *Plan parcelacije*.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela katastarske parcele (slučaj dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta). Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski ili pješачki pristup sa javne površine.

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata odredjivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

5.2. Regulacija, nivelacija, spratnost objekata

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemne etaže mogu biti podrum i suteran, a nadzemne etaže mogu biti prizemlje i spratovi.

Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum je ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Podrum može, ukoliko je zbog konfiguracije terena neophodno, nadvisiti kotu terena, trotoara max 1.00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene površina podruma se uračunava u BGP. Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u podrumu u druge namjene. **Horizontalni gabariti podruma mogu biti veći od suterenskog i nadzemnog dijela objekta, i mogu ići do 2 m udaljenosti od granice urbanističke parcele.**

Suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od

objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterena garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgrađenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene površina suterena se uračunava u BGP. Gradjevinska linija suterena se poklapa sa gradjevinskom linijom nadzemnog dijela objekta.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suterenu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Maximalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova .

U analitičkim tablicama za svaku urbanističku parcelu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P ili P+1
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+1 ili P+2
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+2 ili P+3.
- **Napomena:** Ukoliko je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i u analitičkim podacima navedena spratnost npr. P+2 to je spratnost od tri etaže (11m) i ona može biti Su+P+1 ili P+2, a u zavisnosti od konfiguracije terena i planom propisanih urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu. Gore navedene smjernice važe i za spratnost od dvije i četiri etaže.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

5.3. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata

opšti uslovi za izgradnju

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren-prizemlje-sprat);
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma ;
- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- 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;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata. Na urbanističkim parcelama čiji oblik to dozvoljava predlaže se izgradnja kuća u nizu.

Rušenje postojećih objekata

Rušenje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje. Rušenje objekata će se izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

Konstrukcija objekta

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

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

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

Izgradnja objekata

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelama, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata, kao i obezbedjenja potrebnog broja parking mjesta.

Intervencije na postojećim objektima

U zonama izgrađenih objekata mješovite namjene i turizma, Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata.

Postojeći objekti su oni koji su evidentirani na topografsko katastrskoj podlozi i u grafičkom prilogu "Analiza postojećeg stanja".

Planski uslovi za izdavanje odobrenja definisani su za sledeće postojeće objekte :

- a. objekti koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata
- b. objekti koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nisu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu.

- c. objekti koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama uz saglasnost susjeda, a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu.
- planirane intervencije na postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.
 - planirane intervencije radiće se saglasno parametrima usvojenim za veličine pojedinih urbanističkih parcela
 - prilikom planiranja intervencija na postojećim objektima, obezbijediti udaljenost dogradjenog dijela od granice parcele min 2.0m, tj. od objekta na susjednoj parceli min 4m
 - krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
 - prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora; nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.
 - prilikom intervencija na objektima sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.
 - prilikom intervencija na stambenim objektima dozvoljava se pretvaranje postojećih tavanjskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.
 - predviđena je mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indeksima zauzetosti i izgrađenosti planiranih na urbanističkoj parceli.
 - u cilju stvaranja slobodnog i uređenog prostora ukupne zone zahvata DUP-a, planira se postepeno uklanjanje pomoćnih objekata. Predviđeno je da se prostor za sve potrebe stanovanja obezbjeđuje u sklopu objekata.

Planirani objekti

urbanističke parcele mješovite namjene površine do 300m² su najvećim dijelom parcele na kojima je predviđena legalizacija postojećih ili već započetih objekata.

- objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli;
- planirati zauzetost urbanističkih parcela do 30%;
- predviđena spratnost objekata je do P+1;
- koeficijent izgrađenosti parcele planirati do 0.8;
- parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parkingu ili u garaži u objektu.

urbanističke parcele mješovite namjene površine 300m² do 600m² su dijelom parcele na kojima je predviđena legalizacija postojećih objekata, a dijelom parcele za izgradnju novih objekata.

- objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli ili kuće u nizu;
- planirati zauzetost urbanističkih parcela do 30%;
- predviđena spratnost objekata je do P+2;
- koeficijent izgrađenosti parcele planirati do 1,2;
- parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parkingu ili u garaži u objektu.

urbanističke parcele mješovite namjene površine veće od 600m² su najvećim dijelom parcele za izgradnju novih objekata

- objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli ili kuće u nizu;
- planirati zauzetost urbanističkih parcela do 30%;
- predviđena spratnost objekata je do P+3;
- koeficijent izgrađenosti parcele planirati do 1.2;
- parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parkingu ili u garaži u objektu.

urbanističke parcele namjene turizam površine su dijelom parcele na kojima je predviđena legalizacija postojećih kapaciteta, a dijelom parcele za izgradnju novih objekata; planirana kategorija turističkih objekata je 3 - 4*

- objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli ili kuće u nizu;
- planirati zauzetost urbanističkih parcela do 30%;
- predviđena spratnost objekata je do P+3;
- koeficijent izgradjenosti parcele planirati do 1,2;
- parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli , na parkingu ili u garaži u objektu.

urbanističke parcele namjene centralne djelatnosti su parcele na kojima je predviđena izgradnja sadržaja komercijalnih djelatnosti; objekti će biti organizovani kao slobodnostojeći na parceli; kapaciteti će se obračunavati u skladu sa veličinom urbanističke parcele

- planirati zauzetost urbanističkih parcela do 30%;
- predviđena spratnost objekata je do P+1 – P+2;
- koeficijent izgradjenosti parcele planirati do 0.8 – 1.2;
- parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli , na parkingu ili u garaži u objektu

Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele pojedinačno, i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana.

5.4. Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

unapredjenje životne sredine

- u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
- inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
- predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;
- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti;

oblikovanje i uređenje prostora

- oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;
- obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora;
- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent. Kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente;
- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
- prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje;

5.5 Preporuke za realizaciju

Nakon usvajanja Detaljnog urbanističkog plana, potrebno je izraditi faznost i smjernice za realizaciju plana.

U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, kao prvu fazu realizacije planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove saobraćajne i tehničke infrastrukture:

- rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnica između blokova A1 – A26
- izgradnju saobraćajnih priključaka na Magistralni put Bar – Ulcinj
- rekonstrukciju i dogradnju priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, tk instalacija
- izgradnju šetališta Lungo mare i glavnih pješačkih komunikacija

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbedjenja uslova priključenja.

6. PLAN INFRASTRUKTURE

6.1. Saobraćaj

postojeće stanje

Područje zahvata plana, površine 50.96 ha, presijeca magistralni put Bar - Ulcinj M 2.4. Ovo je najvažnija saobraćajnica u planu, dio je primarne državne mreže puteva, a u evropskoj mreži puteva ima oznaku E 752. Saobraćajnica u sjevernom dijelu zahvata ima dvije saobraćajne trake ali na usponu prema Ulcinju postoje tri trake, odnosno dodata je traka za spora vozila.

Magistralni put zahvat plana dijeli na dvije zone, potpuno različite po pitanju izgrađenosti.

Zona iznad magistrale je potpuno neizgrađena. Ne postoji nijedan objekat, jedino postoji uski, neuslovni put, koji prelazi preko tunela i služi za prilaz pojedinim objektima.

U zoni ispod magistrale postoji veliki broj objekata. Objekti su rađeni bez planske dokumentacije, različitog su kvaliteta i veličine.

Objektima se prilazi preko mreže puteva, koji su male širine, bez afalnog zastora ili sa asfaltnim zastorom koji je, uglavnom, u lošem stanju, bez riješenog odvodnjavanja i bez trotoara.

Ukupna površina kolovoza magistrale je oko 8 000 m² ili 1.57 % površine zahvata a pristupnih puteva 24 800 m² (4.87 %), što ukupno iznosi 32 800 m² ili 6.44% ukupne površine.

plan

Osnovu za planirano stanje predstavlja mreža saobraćajnica utvrđena Generalnim urbanističkim planom Bara, definisani koncept namjene površina i konfiguracija terena u zoni zahvata.

Planom su predviđene samo tri raskrsnice na magistralnom putu Bar - Ulcinj M 2.4, u kojima su planirane dodatne trake za skretanja.

Saobraćajnica Bar-Ulcinj ostaje najvažnija saobraćajnica u planu. Izgradnjom brze saobraćajnice duž Crnogorskog primorja, put Bar – Ulcinj izgubiće na značaju i smanjit će se saobraćajno opterećenje, pa su planom predviđeni i trotoari uz kolovoz.

Kao veza zone iznad magistrale planirane su raskrsnice A58 i A56, koje su predviđene i generalnim urbanističkim planom. Položaj saobraćajnica u ovoj zoni preuzet je iz Glavnog projekta, koje je uradilo preduzeće "SIMM inženjering". Ove saobraćajnice su dio primarne gradske mreže, koja je definisana GUP-om.

Prema GUP-u, u zoni ispod magistrale nema saobraćajnica koje su dio primarne gradske mreže. Kao jedan od prilaza zoni iskorišćena je raskrsnica A58 a drugi prilaz je postojeći, u raskrsnici A55.

Planirana mreža saobraćajnica u ovoj zoni oslanja se na postojeće stanje, da bi se sačuvali postojeći objekti i smanjili troškovi eksproprijacije. Ovo je uslovilo veće nagibe ali obzirom da se radi o primorju gdje je rijedak snijeg i led, gdje je neuporedivo veći saobraćaj ljeti nego zimi, mislimo da su iznuđeni nagibi prihvatljivi.

Veći dio saobraćajnica, u ovom dijelu zone, ima kolovoz širine 5.50m i bar jednostrane trotoare, širine po 1.50m.

Postoje i kolsko pješačke saobraćajnice, širine 3.00-4.50m. koje služe samo za prilaz manjem broju objekata.

Potrebe za parkiranjem, saglasno zahtjevu Investitora, treba rješavati unutar parcela. Za objekte koji zahtijevaju više parking mjesta parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta.

Poprečni nagibi svih novoplaniranih saobraćajnica treba da su jednostrani i da iznose u pravcu 2.5%.

Sve saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci. Tačnost podataka odgovara tačnosti geodetske podloge, koja je dobijena od Investitora.

Preporuka je da kolovozni zastor bude od asfalt betona a trotoari od prefabrikovanih betonskih elemenata ili betona.

Ukupna površina pod asfaltom je oko 46 500 m² ili 9.08 % površine zahvata, površina pješačkih staza uz kolovoz i samostalnih pješačkih staza je 26 200 m² (5,12 % zone zahvata) a kolsko-pješačke ulice zauzimaju površinu od 4 100 m² (0,80 %), što ukupno iznosi oko 76 800 m² ili 15 % površine zahvata.

Orjentaciona cijena izgradnje planiranih saobraćajnih površina iznosi:

- rekonstrukcija postojećeg kolovoza magistrale	8 000 x 25 =	200 000.00 eura
- novi kolovoz na magistrali i izgradnja novih saobraćajnica	38 500 x 55 =	2 117 500.00 eura
- pješačke staze	26 200 x 30 =	786 000.00 eura
- kolsko-pješačke ulice	4 100 x 40 =	164 000.00 eura
ukupno:		3 267 500.00 eura

Sve saobraćajnice treba da su opremljene odgovarajućom rasvjetom i saobraćajnom signalizacijom, a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.

Odvodnjavanje saobraćajnih površina je riješeno atmosferskom kanalizacijom.

6.2. Elektroenergetska infrastruktura

postojeće stanje

Na prostoru zahvata DUP-a, trenutno postoje elektroenergetski objekti dva naponska nivoa: 10 kV i 1 kV.

Za područje Bara postoji nedavno usvojeni GUP, sa rješenjima koja će biti korišćena i pri koncipiranju planiranog stanja u zahvatu DUP-a.

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

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

Napojna tačka za zahvat DUP-a je TS 35/10 kV Veliki Pijesak. Ovaj objekat je u pogonu od 1984. godine, projektovana snaga je 2x8 MVA, postojeći trafoi su 4+2,5 MVA, najveće registrovano opterećenje je 6,93 MVA (februar 2008). Da bi se mogla obezbijediti dodatna snaga, uslov je rekonstrukcija ove TS i povećanje snage (ugradnja većih trafo jedinica).

Na osnovu podataka dobijenih od EPCG – Elektro distribucija Bar o postojećem stanju od elektroenergetskih objekata naponskog nivoa 10 kV (dalekovodi, trafostanice 10/0,4 kV i njihove 10 kV kablovske veze) unutar granica zahvata postoje sledeći elektroenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4 kV

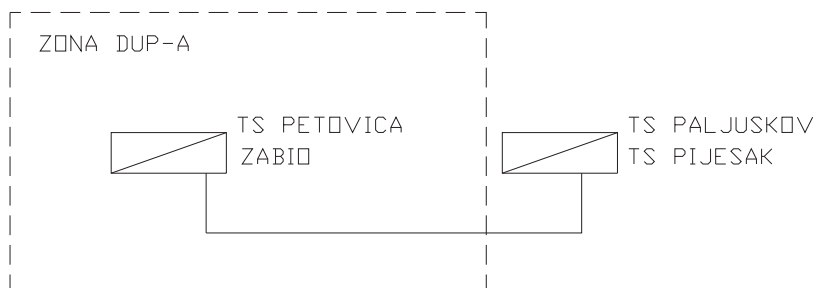
U zahvatu DUP-a postoji jedna TS 10/0.4 kV :

TS Petovića Zabio, 1x630 kVA, montažno betonska, 2002.

10kV vodovi

Kablovski vod između TS Petovića Zabio i TS Paljuškov Pijesak, koja je van zone. Ukupna dužina voda je 1400 m.

Jednopolna šema mreže 10 kV :



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

postavke plana višeg reda

Najvažnije postavke Prostornog plana Crne Gore i GUP Bar, koje se tiču elektroenergetske infrastrukture, a značajne su za ovaj DUP, su sledeće:

- Na posmatranom području ne postoje, niti su planirani, elektroenergetski objekti naponskog nivoa iznad 10 kV.
- Napojni vodovi treba da budu isključivo kablovski, sa tipiziranim parametrima, kako za srednjenaponsku, tako i za niskonaponsku mrežu
- Koncept razvoja elektroenergetske mreže 10 kV bazira se na standardizovanim TS 10/0.4 kV, koje su za kablovske mreže snage 400 i 630 kVA. Mreža je koncipirana po principu otvorenih prstenova.
- Sve instalacije treba uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća
- Revitalizacija i modernizacija postojećih elektroenergetskih objekata potrebna je da bi se obezbijedilo sigurno i kvalitetno snabijevanje potrošača električnom energijom i

gubici energije sveli na tehnički dozvoljene iznose. Uz navedeno, kao važan tehnički i ekonomski faktor kod održavanja elektrotehničke infrastrukture je unifikacija i standardizacija materijala i opreme;

U vezi napojne tačke ovog područja, u važećem GUP-u Bar je navedeno:

"... 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. Krajem tog perioda nameće se potreba definisanja rešenja pojmih čvorišta Sutomora i Čanja i izgradnja novih objekata 35/10 odnosno 110/35 kV zbog planirane izgradnje značajnijih turističkih kapaciteta u Maljeviku (i Kraljičinoj plaži). "

plan

Urbanistički podaci

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

Procjena potrebe za električnom snagom

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

Objekti sa namjenom : postojeća i planirana naselja, vile, apartmani

Ovi objekti su tretirani kao stambene jedinice, korišćenjem formula iz Tehničke preporuke br.13 i 14b Poslovne zajednice Elektro distribucije Srbije. Ove formule određuju vršnu snagu mjerodavnu za planiranje objekata na osnovu teorijskih razmatranja, iskustva i snimanja (mjerenja) postojećeg stanja.

Razmatrana naselja su klasifikovana u sedam kategorija, zavisno od toga da li su gradska ili prigradska, od gustine stanovanja, načina grijanja.

S obzirom na to da je u ovom slučaju u pitanju primorsko turističko naselje, koje na spada ni u jednu kategoriju od razmatranih 7, modifikovane su formule iz navedene preporuke, tako da glase:

$$P_{vra} = P_{ihl} * n * (k_{eh} + \frac{1 - k_{eh}}{\sqrt{n}}) + 2,86 * n^{0,88} * (1 + \frac{p}{100})^{(t-1990)} , \quad 20 \leq n \leq 500$$

gdje je:

P_{ihl} - prosječna instalisana snaga sa kojom učestvuje grupa od "n" domaćinstava, odnosno apartmana u maksimalnom jednovremenom opterećenju - dio koji potiče od potrošnje rashladnih uređaja u stanu (kW/dom),

k_{eh} -koeficijent jednovremenosti maksimalnog godišnjeg opterećenja za veoma veliki broj domaćinstava – dio koji se odnosi na instalisanu snagu trošila koja se koriste za rashlađivanje stanova.

Tip naselja	P _{ih} (kW)	k _{eh}	p %	period proračuna
Primorsko turističko naselje	1,2	0,65	1,5	20 godina

Prilikom određivanja parametara pretpostavljeno je da se svaka stambena ili smještajna jedinica rashlađuje rashladnim split sistemom čija je potrošnja u režimu hlađenja 1,2 kW.

Objekti sa namjenom : hoteli i uslužne djelatnosti

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustavu i podacima iz literature, koji se za razne sadržaje kreću u granicama :

- (30-70)W/m², hoteli sa klima uređajima
- (20-30)W/m², hoteli bez klima uređaja
- (30-150)W/m² poslovni prostori namijenjeni za trgovinu, administraciju, usluge-
prosječno 80W/m²

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotele sa klima uređajima : 0,08 W/m², pri čemu je računato sa neto površinom (odnosno bruto površinom umanjenom za 20%).

Za poslovne prostore je izvršena procjena od 50W/m².

Za objekte za mješovitu namjenu je izvršena procjena od 50W/m².

Saobraćajnice

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjetle saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom sa natrijumom visokog pritiska)

Za parkinge je procjena vršena na osnovu normativa od 3W/parking mjestu.

Na osnovu podataka o vrsti i namjeni objekata procijenjuje se vršna snaga na nivou DUP-a i zona sa faktorom jednovremenosti $k_j=0.9$ i $\cos \varphi=0.95$:

$$P_{vr} = k_j * (P_{vrna} + P_{vrh} + P_{vrposlp} + P_{vrsao}) / \cos \varphi$$

Ukupno, zahvat DUP-a: 5.700 kW

Definisanje broja trafostanica -- raspored po traforeonima

Na osnovu procijenjene snage zahvata DUP-a, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

Trafo reoni su formirani na način dat u narednim tabelama.

TRAFO REON 1:

Zona A2, A3, A7

	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	Vršna snaga kW
Hotel	6.696	5.357			0,08	428
Turističko stanovanje			25.918	20.734	0,05	1.037
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						1.465
Vršna snaga (kVA)						1.387

Za napajanje trafo reona 1 predviđena je trafostanica 2x1000kVA, NDTS Petovića Zabio N1.

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1387}{2000} = 69\% ,$$

TRAFO REON 2:

Zona A1,A4, A9

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	39.768	31.814			0,05	1.590
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						1.590
Vršna snaga (kVA)						1.506

Za napajanje trafo reona 2 predviđena je trafostanica 2x1000kVA, NDTS Petovića Zabio N2.

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1.506}{2000} = 75\% ,$$

TRAFO REON 3:

Zona A5, A6, A10

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	25.550	20.440			0,05	1.022
Poslovni prostori			676	541	0.08	43
SUMA (kW)						1.065
Vršna snaga (kVA)						1.008

Za napajanje trafo reona 3 predviđena je trafostanica DTS Petovića Zabio N3, 2x630kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1.008}{1260} = 80\% ,$$

TRAFO REON 4:

Zona A11

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	18.517	14.814			0,05	741
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						741
Vršna snaga (kVA)						702

Za napajanje trafo reona 4 predviđena je rekonstruisana trafostanice Petovića Zabio P, snage 1x1000kVA.

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{702}{1000} = 70\% ,$$

TRAFO REON 5:

Zona A11, A14, A15

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	30.668	25.534			0,05	1.226
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						1.226
Vršna snaga (kVA)						1.161

Za napajanje trafo reona 5 predviđena je trafostanica NDTS Petovića Zabio N4, 2x630kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1161}{1260} = 92\% ,$$

TRAFO REON 6:

Zona A12, A13, A16, A17,

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	30.893	24.714			0,05	1.236
Poslovni prostori			307	246		20
SUMA (kW)						1.246
Vršna snaga (kVA)						1.180

Za napajanje trafo reona 6 predviđena je trafostanica DTS Petovića Zabio N5, 2x1000kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1180}{2000} = 59\% ,$$

TRAFO REON 7:

Zona A20,A23

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	29.689	23.751			0,05	1.187
Poslovni prostori			508	406	0,08	32
SUMA (kW)						1.219
Vršna snaga (kVA)						1.154

Za napajanje trafo reona 7 predviđena je trafostanica NDTS Petovića Zabio N6, 2x1000kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1154}{2000} = 58\% ,$$

TRAFO REON 8:

Zona A25, A26

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	21.320	17.056			0,05	853
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						853
Vršna snaga (kVA)						853

Za napajanje trafo reona 8 predviđena je trafostanica DTS Petovića Zabio N7, 2x630kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{853}{1260} = 68\% ,$$

TRAFO REON 9:

Zona A18, A19, A21, A22, A24

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	35.283	28.226			0,05	1.411
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						1.411
Vršna snaga (kVA)						1.336

Za napajanje trafo reona 9 predviđena je trafostanica DTS Petovića Zabio N8, 2x1000kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1336}{2000} = 67\% ,$$

TRAFO REON 10:

Zona B1 i dio zone B2 (UP1, UP2 i UP3)

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	25.487	20.389			0,05	1.041
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						1.041
Vršna snaga (kVA)						986

Za napajanje trafo reona 10 predviđena je trafostanica DTS Petovića Zabio N9, 2x630kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{986}{1260} = 78\% ,$$

TRAFO REON 11:

Zona B3 i dio zone B2 (UP4 i UP5)

						Vršna snaga
	BP (m2)	NP (m2)	BP (m2)	NP (m2)	kW/m2	kW
Turističko stanovanje	29.543	23634			0,05	1.181
Poslovni prostori						
SUMA (kW)						1.181
Vršna snaga (kVA)						1.181

Za napajanje trafo reona 11 predviđena je trafostanica DTS Petovića Zabio N9, 2x1000kVA

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1181}{2000} = 59\% ,$$

Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekata. Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ovog DUP-a.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata DUP-a je baziran djelimično na postojećoj infrastrukturi, a djelimično u na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po trafo reonima, DUP-om se predviđaju sledeći 10kV elektroenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4kV

DTS 10/0.4kV	2x630 kVA	3 kom (N3, N7, N9)
NDTS 10/0,4kV	2x630 kVA	1 kom (N4)
DTS 10/0.4kV	1x1000 kVA	1 kom (Zabio P - rekonstrukcija)
DTS 10/0.4kV	2x1000 kVA	4 kom (N1, N5, N8, N10)
NDTS 10/0.4kV	2x1000 kVA	2 kom (N2, N6)

Postojeća DTS 10/0.4 kV Petovića Zabio se zadržava i rekonstruiše u TS1x1000 kVA.

Još jednom se naglašava da će dinamika izgradnje novih trafostanica, kao i njihove precizne pozicije zavisi od objekata čijem napajanju služe.

Planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa osnovnim napajanjem iz čvorišta: TS 35/10 kV Veliki Pijesak.

Naglašava se da je neophodna rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV Veliki Pijesak, i to na 2x8 MVA, uz odgovarajuću rekonstrukciju, umjesto sadašnjih (4+2.5) MVA. Razlog za ovo povećanje leži u činjenici da je DUP-om predviđeno povećanje od oko 9 MVA.

Vrlo važno je napomenuti da uz predviđeno povećanje od oko 8,5 MVA i zabilježeno vršno opterećenje iz februara 2008 godine od 6,93 MVA, ukupno jednovremena snaga predhodno rekonstruisane TS 35/10 kV Veliki Pijesak na 2x8 MVA iznosila bi cca 15,5 MVA.

Što znači da se za povećanje kapaciteta za okolna naselja ne može računati na TS 35/10 kV Veliki Pijesak.

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata biće povećana vrijednost kapacitivne struje zemljospoja, koja prema Studiji uzemljenja neutralne tačke mreže u mreže 35 i 10 kV u elektroenergetskom sistemu Crne Gore (1995.), u TS 35/10 kV Veliki Pijesak iznosi 24,4A. Kako je Pravnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (Sl.list SRJ 41/93), propisano da maksimalno dozvoljena kapacitivna struja zemljospoja u mreži 10 kV iznosi 20 A, u ovoj trafostanici će biti potrebno promijeniti režim rada mreže 10 kV, odnosno izvršiti uzemljenje neutralne tačke 10 kV ugradnjom otpornika za ograničenje struje zemljospoja na 300 A.

Sve trafostanice 10/0.4 kV treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCG- FC Distribucija. Tip novih trafostanica Petovića Zabio N2 i N5 je NDTS, N=3 ; a ostale su DTS, sa dvije vodne čelije.

10 kV kablovska mreža

Planiraju se dva nova napojna kabla iz TS Veliki Pijesak koje treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x 240 mm², 10 kV (prenosne moći preko 7 MVA).

Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije). To će biti definisano uslovima nadležne ED Bar.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV, kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Na sledećem crtežu je data šema njihovog povezivanja u planiranom rješenju.

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

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00 ili XP00 0.6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih prostora objekata.

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

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe ED Bar, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm.

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

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

Trafostanice 10/0.4kV na području plana

Sve nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija.

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.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i PTT instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještaj u objekat, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektro distribucije - Bar.

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

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo **adekvatno uklapanje u okolni prostor**. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica : do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTS 2x630(1000) kVA. Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbijediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00), zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED Bar ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

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

Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbijediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primijeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima (u GRT).

Izgradnja spolnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbijediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru 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 Fe-Zn 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 uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

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

Mjere energetske efikasnosti

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

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podataka za područje Bara o prosječno 270 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

1.Ulaganja van zone zahvata (uz pretpostavku da se proširenje TS vrši u prvoj fazi)

1.1. Rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV VELIKI PIJESAK

500.000

1.1. Polaganje novih kablovskih vodova od TS 35/10 kV VELIKI PIJESAK

m 9000 a' 40,00 €/m = 360.000

Ukupno ulaganja van zone 860.000 €

2. Ulaganja u zoni zahvata

2.1. Polaganje kablovskih vodova između novih TS

m	4500	a'	40,00 €/m	=	180.000
---	------	----	-----------	---	---------

2.2. Izgradnja planiranih TS :

- | | | | | | |
|--|---|----|--------|---|---------|
| - DTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA (N3,N7,N9) : | | | | | |
| kom. | 3 | a' | 45.000 | = | 135.000 |
| - NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA (N4) : | | | | | |
| kom. | 1 | a' | 48.000 | = | 48.000 |
| - DTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA (Zabio P - rekonstrukcija) : | | | | | |
| kom. | 1 | a' | 35.000 | = | 35.000 |
| - DTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA (N1,N5,N8,N10) : | | | | | |
| kom. | 4 | a' | 62.000 | = | 248.000 |
| - NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA (N2,N6) : | | | | | |
| kom. | 2 | a' | 65.000 | = | 130.000 |

2.3. Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)

kom	150	a'	1800	=	270.000
-----	-----	----	------	---	---------

2.4. Polaganje NN mreže (procijenjena dužina)

m	8000	a'	50 €/m	=	400.000
---	------	----	--------	---	---------

				Ukupno ulaganja u zoni	1.446.000 €
SVE UKUPNO:			=		2. 306.000 €

6.3 Elektronske komunikacije

Postojeće stanje

Na području koje obuhvata DUP "Petovića Zabio", prisutna je elektronska komunikaciona infrastruktura u vlasništvu Crnogorskog Telekom, i to samo u jednom manjem dijelu naselja.

Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura zastupljena je sa samo jednim spoljašnjim kablovskim izvodom koji je povezan na postojeći elektronski komunikacioni čvor RSS Kruče.

Na taj način je ovo naselje, iako teritorijalno pripada Opštini Bar, opskrbljeno priključcima sa matičnog elektronskog komunikacionog čvora u Ulcinju.

Uz magistralnu saobraćajnicu Bar-Ulcinj, uz desnu stranu saobraćajnice, Crnogorski Telekom posjeduje telekomunikacionu kanalizaciju u kojoj se nalazi optički kabal na relaciji TKC Bar-TKC Ulcinj.

Telekomunikaciona kanalizacija je radjena sa dvije PVC cijevi 110mm, koje se nalaze na dubini od oko 50cm od kote asfalta i na rastojanju od oko 50cm od rigole puta.

Kroz pE cijev položenu u jednu od PVC cijevi provučen je magistralni i međunarodni optički kabal.

O ovoj kanalizaciji i u njoj postavljenom optičkom kablju se mora strogo voditi računa.

Na posmatranom području prisutni su signalom mobilne telefonije i sva tri mobilna operatera, a područje je pokriveno i TV signalom koji distribuira BBM Montenegro i Total TV.

Plan

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

Jedan od ciljeva izrade ovog DUP jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatera

elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

U skladu sa preporukama iz planova višeg reda, kao i preporukama nadležne Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, porebno je voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture

- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,

- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima,

Akt kojeg se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jeste Pravilnik o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore" broj 83/09).

U odnosu na savremene trendove u razvoju elektronskih komunikacija, moguća su različita rješenja u načinu kvalitetnog povezivanja ove zone na elektronsku komunikacionu infrastrukturu nekog od fiksnih i mobilnih operatora.

Projektant skreće pažnju na dva tehnički izvodljiva scenarija:

1. Moguće je povezivanje postojećih i planiranih sadržaja u zoni DUP "Petovića Zabio" , optičkim kablom ili bakarnim kablom sa priključkom na postojeći kanalizacioni pravac Bar-Ulcinj.

- U slučaju ovakvog pristupa, u prvoj soluciji koja predviđa korišćenje optičkog kabla, bio bi obezbijeđen adekvatan prostor u jednom od planiranih objekata u posmatranoj zoni, u kojem bi bio smješten novi elektronski komunikacioni čvor, do kojeg bi se doveo optički kabal.

Kako u momentu izrade ovog plana nijedan od postojećih operatera nije pokazao interesovanje za ovakav način rješavanja pitanja elektronske komunikacione infrastrukture, projektant se nije bavio određivanjem lokacije potencijalnog novog elektronskog komunikacionog čvora, ali je urađen razvoj telekomunikacione kanalizacije unutar zone obuhvata koji omogućava eventualno lociranje ovog čvora na bilo kojoj lokaciji unutar obuhvaćene zone.

2. Moguće je povezivanje postojećih i planiranih sadržaja u zoni DUP "Petovića Zabio" bežičnim putem.

- U slučaju ovakvog pristupa, na nekoj od lokacija unutar zone, na planiranom objektu, odnosno na krovu objekta ili na zemljištu u njegovoj blizini, mogao bi se postaviti antenski stub koji bi koristili elektronski komunikacioni operateri za postavljanje svoje opreme, kako bi se dobio kvalitetniji nivo signala u posmatranoj zoni, ukoliko za tim bude potrebe i iskazanog interesovanja.

Oba navedena scenarija su podjednako interesantna i tehnički izvodljiva.

I u jednom i u drugom slučaju, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa.

Projektant se odlučio da u izradi DUP-a uzme u obzir varijantu 1 i da, u odnosu na nju, planira izgradnju telekomunikacione kanalizacije i novih telekomunikacionih okana unutar obuhvaćene zone, kao i njeno povezivanje sa postojećom telekomunikacionom kanalizacijom..

Varijanta 2 se i u ovom slučaju u nekim narednim koracima može realizovati, ukoliko za njom bude realne potrebe.

Projektant predviđa da se unutar zahvata ovog DUP, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, izgradi nova telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Telekomunikaciona kanalizacija bi se koristila za provlačenje kablova različitih operatera elektronskih komunikacija koji pokazuju interesovanje za pružanje usluga na ovom području, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu ili o nekom drugom operateru u Crnoj Gori.

Ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm, unutar zone ovog DUP-a iznosi oko 10000 metara, a ukupan broj planiranih telekomunikacionih okana je 260.

Savremene telekomunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Imajući u vidu namjenu objekata unutar posmatrane zone i samu lokaciju, kroz novoplaniranu telekomunikacionu kanalizaciju treba graditi savremene telekomunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (*Fiber To The Home, Fiber to The Building,...*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti telekomunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni telekomunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Kućnu tk instalaciju treba izvoditi u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama realizovati telekomunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

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

U odnosu na posmatranu lokaciju, mobilni operatori u momentu izrade DUP nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako da nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju.

U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatera mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih dijelova prirode,

Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja terena.

Za vizualnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo neekonomično.

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru DUP, kao i telekomunikaciona okna, izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, koji sa tehničkog stanovišta, omogućavaju provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni DUP jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni telekomunikacioni operater ili organ lokalne uprave, od novoplaniranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Predmjer i predračun materijala i radova

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena E
1.	PVC cijev Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	6700.00	12.50	83,750.00
2.	Gumene brtve za nastavljane PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	6700.00	0.20	1,340.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	1040.00	2.50	2,600.00
4.	PVC držač odstoyni 110/2	kom	6700.00	0.80	5,360.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	1040.00	1.50	1,560.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	10000.00	0.10	1,000.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	260.00	175.00	45,500.00
Ukupno:					141,110.00
Br	B/ TK KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena E
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove i postojeće kanalizacije i lociranje postojećih i novih okana prije iskopa	m	10000.00	0.50	5,000.00
2.	Izrada kablovske tk kanalizacije od PVC cijevi u V kat., sa opisom radova: - ručni iskop rova sa razupiranjem; - nasipanje donjeg sloja pijeska d=10, - polaganje PVC cijevi, - nasipanje pijeska između cijevi; - nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10, - zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, - postavljanje pozor trake; - uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
	za 2x2xPVCØ110mm(45x101cm)	m	10000.00	12,50	125,000.00
Ukupno:					130,000.00
Br	C/ KABLOVSKA OKNA	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena E
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,90m, u V kat, saopisom radova.: - ručni iskop rupe za okno, - odvoz šuta na deponiju, - izrada okna(d=15cm(zidova,donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+materijal,bez tk poklopca)	kom	260.00	680.00	176,800.00
Ukupno:					176,800.00
Sveukupna cijena:					447,910.00

6.4 Hidrotehnička infrastruktura

postojeće stanje

VODOVOD

Područje DUP-a Petovića zabio i šire , nema vodovodnu mrežu.

S obzirom da je područje između Jadranske magistrale i Mora uglavnom izgrađen sa stambenim objektima individualne gradnje , od objekata vodovoda su najviše zastupljeni betonski rezervoari i cistijerne kao akumulacijama za individualno snabdijevanje vodom.

FEKALNA KANALIZACIJA

Područje DUP-a Petovića zabio i šire , nema fekalnu kanalizacionu mrežu.

S obzirom da je uglavnom zastupljena individualna stambena gradnja , odvođenje upotrebljenih voda iz objekata je riješavano izgradnjom improvizovanim septicima – upojnim jamama. Postojeće rješenje , ozbiljno narušava kvalitet življenja u planskom zahvatu , gdje je zastupljeno turističko stanovanje. Planski zahvat iznad Jadranske magistrale nije zahvaćen gradnjom objekata , samim tim i nemamo navedenu pojavu.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U planskom prostoru ne postoji atmosferska kanalizaciona mreža. Površinske vode se dijelom odvođe postojećim saobraćajnicama i dijelom preko otvorenih nereguliranih kanala sa recipijentom - more.

PRIRODNI VODOTOCI

Na području planskog zahvata gravitira prirodni neregulirani otvoreni vodotok .

plan

VODOVOD

Područje DUP-a Petovića zabio , sa visinskim kotama od 5,00 mnm do 164,00 mnm , u vodovodnom sistemu , predstavlja , prvu , drugu i treću visinsku zonu vodosnabdijevanja.

Podaci i proračun potrošnje:

Br. urb. parcele	Površina (m ²)	Namjena	Br. smještaj. jedinica	Br. Ležaja-broj korisnika	Spec. potrošnja (l/s/dan)	Ukupno (m ³ /dan)
zona A		turističko stanovanje hotelski smještaj		5276 1073	250 450	1.319,00 482,85
zona B		turističko stanovanje		756	250	189,00
Ukupno	514.179					

Maksimalna dnevna potrošnja:

- $Q_{max,dn} = 1.990,85 = 23,04 \text{ l/s}$

Maksimalna časovna potrošnja:

- $Q_{\max, \text{čas}} = Q_{\max, \text{dn}} \times K_h = 23,04 \times 1,50 = 34,56 \text{ l/s}$
- $K_{\text{dn}} = 1.50$; $K_h = 1,50$ usvojene vrijednosti

Plansko riješenje

Područje DUP-a Petovića zabio s obzirom , da ni u široj okolini nema značajnijih lokalnih izvorišta , planira se snabdijevati vodom iz Regionalnog vodovoda.

Na situaciji je naznačena projektovana trasa Regionalnog cjevovoda DN 600 mm sa lokacijom crpne stanice Belveder na koti 118,0 mnm. Trasa cjevovoda prolazi kroz UP 20 i UP21 , što predstavlja loše riješenje , kada je u pitanju plan.

Kao varijantno riješenje trase Regionalnog vodovoda , planirano je izmiještanje projektovane trase , pješačkom zonom , neposredno iznad UP21.

Od crpne stanice Belveder, trasa potisnog odvodnog cjevovoda ostaje nepromijenjena sa stanovišta obrade DUP-a.

Prva i druga visinska zona planskog prostora, shodno Generalnom riješenju vodosnabdijevanja , se snabdijeva iz rezervoara druge visinske zone „Bušat 2“ , koji je lociran na koti $K_d = 116,0 \text{ mnm}$, $K_p = 120,0 \text{ mnm}$, $V = 500,0 \text{ m}^3$.

S obzirom da područje plana zahvata prostor treće visinske zone , planirana je prepumpna stanica za snabdijevanje vodom objekata u trećoj visinskoj zoni (100,0 – 150,0 mnm) , kao i za prepumpavanje vode za potrebe planirane deponije „Možura“ , čija prilazna saobraćajnica prolazi kroz planski prostor , kao unaprijed dato riješenje.

Kod razdvajanja prve i druge visinske zone , planirani su regulatori protoka i pritiska.

Kod planiranog prostora dat je prstenasti tip distribucione mreže , sa profilima DN 50 mm ; DN 80 mm; DN100 mm; DN150mm; DN200mm.

Trase cjevovoda su date planiranim saobraćajnicama , sa nadzemnim PPH u skladu sa tehničkim propisima.

Izbor cijevnog materijala , će se u daljoj razradi plana definisati shodno uslovima Javnog preduzeća Vodovod.

FEKALNA KANALIZACIJA

Račun rashoda upotrebljenih voda

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod određivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre (računajući sa 20% infiltracije u kanalizacionu mrežu i 80% upotrebljene vode , koje su određene Master planom odvodjenja otpadnih voda Crnogorskog primorja)

- * Maksimalni dnevni oticaj $Q_{\max, \text{dn}} = 23,04 \text{ l/s}$
- * Maksimalni časovni oticaj $Q_{\max, \text{čas}} = 23,04 \times 2,0 = 46,04 \text{ l/s}$

Plansko riješenje

Planirano tehničko riješenje odvodjenja upotrebljenih voda je uslovljeno topografijom planskog prostora i planiranim –projektovanim saobraćajnicama.

Shodno datim podlogama definisana je kanalizaciona mreža odvodjenja upotrebljenih voda planiranih objekata .

Prema GUP-u Bara- hidrotehnička infrastruktura , za širi lokalitet područja Bušata i Petovića zabio , planirno je PPOV na područje Bušata , sa južne strane pješčane plaže, neposredno iznad mora kao recipijenta.

Poštujući riješenje GUP-a , upotrebljene vode preko kanalizacione mreže i fekalne crpne stanice bi se prepumpavale sa najniže tačke mreže , potisnim cjevovodom na koti postojeće Jadranske magistrale , odakle bise dalje gravitacionim kolektorom transportovale do PPOV Bušat.

S obzirom na dinamiku realizacije planskog dokumenta i hidrotehničke infrastrukture GUP-a , planom smo i naznačili varijantu lokalnog postrojenja za prečišćavanje sa ispustom u more kao recipijenta.

Kanalizaciona mreža je trasirana projektovanim saobraćajnicama , sa profilima , DN250mm ;DN300mm.

Izbor cijevnog materijala će se odrediti u daljoj razradi plana , shodno uslovima Javnog preduzeća Vodovod.

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

Hidraulički elementi:

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Za prihvatanje atmosferskih-površinskih voda sa objekata , uređenih i slobodnih površina lokacije predviđena je izgradnja mreža atmosferske kanalizacije.

Planirani cjevovodi atmosferske kanalizacije su profila DN 250 mm i DN 300 mm.

Atmosferski kanali projektovani su u profilu saobraćajnice sa revizionim kanalizacionim oknima na potrebnim mjestima. Voda se u kanal sakuplja sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika zavisno od raspoloživih uličnih padova.

Atmosferska kanalizaciona mreža , odvodi površinske vode u more kao recipijenta. Prije ispuštanja u recipijent , planirani su adekvatni uređaji za prečišćavanje.

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

Za sve proračune mreže atmosferske kanalizacije u Baru , se koriste I-T-P krive za HS Bar , prema podacima HMZ Crne Gore. Na osnovu odabranih podataka , trajanja ($t=20 \text{ min}$) , povratnog perioda ($T=5 \text{ god.}$) , inteziteta ($q= 148,06 \text{ l/s}$) , dimenzionišu se odvodni kanali atmosferskih voda.

Ukupna količina atmosferskih voda sa planskog prostor odredit će se prema formuli :

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

gdje je :

Q - specifično oticanje sa lokacije

F - površina oticanja

i - intezitet kiše

φ - koeficijent oticanja

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

PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA

1. VODOVOD

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

Obračun po m izvedenog kanalskog rova.

$$\text{m } 7.170,0 \times 30,00 = 215.100,00$$

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

DN 50 mm; m	400,0 x 10,00	=	4.000,00
DN 80 mm; m	500,0 x 15,00	=	7.500,00
DN 100 mm; m	4.330,0 x 20,00	=	86.600,00
DN 150 mm; m	1.320,0 x 30,00	=	39.600,00

- 1.3. Izrada crpnog postrojenja , potrebnog kapaciteta sa svim potrebnim građevinskim , montažnim i završnim radovima.

$$\text{kom } 1,0 \times 60.000,00 = 60.000,00$$

UKUPNO: 412.800,00

2. FEKALNA KANALIZACIJA

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

Obračun po m izvedene kanalske trase.

$$\text{m } 7.900,0 \times 55,00 = 434.500,00$$

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

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

$$\text{DN } 200 \text{ mm ; m } 5.300,0 \times 20,00 = 106.000,00$$

DN 250 mm ; m 2.600,0 x 30,00 = 78.000,00

- 2.3.Nabavka , transport i montaža biološkog uređaja za prečišćavanje upotrebljenih voda , za 5000 korisnika , horizontalnog tipa sa dvije posude (mehanička i biološka faza). U cijenu uračunati svi pripremni , građevinski i hidromašinski radovi .
 Obračun po komadu izvedenog uređaja.

kom 1,0 x 300.000,00 = 250.000,00

- 2.4.Nabavka , transport i montaža tipske fekalne prepumpne stanice sa adekvatnim montažnim oknom i hidromašinskom i elekto opremom.
 Obračun po komadu izvedene stanice.

kom1,0 x 60.000,00 = 40.000,00

 UKUPNO: 908.500,00

3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

m 7.620,0 x 50,00 = 381.000,00

- 3.2.Nabavka , transport i montaža kanizacionih cijevi od PE materijala (uslovi J.P.Vodovod) , sa pripadajućim fazonskiim komadima .U cijenu su uračunati i pripadajući slivnici sa taložnikom.
 Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

DN 250 mm , m 2.980,0 x 20,00 = 59.600,00
 DN 300 mm ; m 2.240,0 x 30,00 = 67.200,00
 DN 350 mm ; m 1.600,0 x 40,00 = 64.000,00
 DN400 mm ; m 700,0 x 60,00 = 42.000,00
 DN500mm ; m 100,0 x 80,00 = 8.000,00

 UKUPNO: 621.800,00

REKAPITULACIJA

I. VODOVOD 412.800,00
 II .FEKALNA KANALIZACIJA 908.500,00
 III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA 621.800,00

 UKUPNO: 1.943.100,00 eur

6.5 Pejzažna arhitektura

postojeće stanje

Reljefni oblici podijelili su područje Bara na jadranski, jezerski i planinski pojas. Jadranski se odlikuje blagom klimom, koja je modificirana mediteranska klima, narocito izražena u Barskom polju. Grebeni planinskih vijenaca i više planine Sutormana, Rumije i Lisinja imaju odlike planinsko-mediteranske klime. Služe kao bedem koji štiti od prodora hladnih i suvih sjevernih i sjeveroistočnih vjetrova u priobalni pojas.

Uticaj sredozemne klime može se pratiti i po gajenju maslina, najboljem indikatoru te klime na Jadranu. Odlikuje se dugim i sušnim ljetima, a blagim kišnim zimama zbog toplinskih uticaja Jadranskog mora. Visoke prosječne zimske temperature u Baru (9,1) pokazuju da prave zime nema. Mali je broj dana kada se temperatura spušta ispod nule, tj. malo je hladnih dana sa rijetkim pojavama snijega i mraza. Proljeće nastaje rano, te izvjesne voćke cvjetaju već u februaru (badem). Ljeta su vrlo topla i sušna sa prosječnom temperaturom 22,6°, sa dugotrajnim i velikim vrućinama, što se odražava na vegetaciju koja se sparusi ili sprži. Jesen je obično duga i ugodna, znatno toplija od proljeća, u Baru prosječno za 3,4°. U posljednjih 100 godina, maksimalna izmjerena temperatura od 37,7°C u Baru je bila 26. jula 1987. god, a minimalna je iznosila (za Bar čak!) - 7,2°C, zabilježena 23. januara 1963. god. More je najtoplije bilo 20. avgusta 1982. god - u 14 časova čak 28,6°C, a najhladnije u dva navrata - 18. februara 1983. i 24. februara 2000. - temperatura je iznosila 9,3°C.

Prosječno godišnje sijanje sunca u Baru je 208 dana, dakle mnogo više nego oblačnih (117) i tmurnih (40). U ljetnjim mjesecima u Baru osunčavanje iznosi prosječno 352,5 časova mjesečno ili 11,7 dnevno. Najkišovitije godišnje doba je zima sa 37,4 kišnih dana u Baru.

Snijeg i mraz su dosta rijetka pojava u ovom dijelu primorja i javljaju se tek nekoliko dana, samo u godinama bogatim snježnim padavinama. Izuzetak su bile zime 1938. i 1965, kada je visina snježnih padavina bila iznad 40 cm, petnaestak dana.

Karakteristični vjetrovi na Jadranu su hladni vjetar bura i vlažni vjetar jugo ili široko, kao i pulenat, maestral (maistral), burin, danik i noćnik. Bura (sjever) je najučestaliji vjetar, ujedno i najjačeg intenziteta, javlja se zimi sa visokih planina prema moru i donosi zahlađenje. Na moru dostiže olujnu jačinu i stvara talase kratke i niske, do 2,5m.

Jugo ili široko duva u južnom i jugoistočnom dijelu Jadrana, s mora na kopno. Duva horizontalno srednjom jačinom od tri bofora, a na pučini može dostići maksimalnu jačinu od 8 bofora. Jugo čini more uzburkanim i stvara talase koji dostižu visinu i do šest metara.

Barsko područje ima raznovrstan i bujan biljni pokrivač, zahvaljujući obilnom vodenom talogu i sastavu tla. Geografski primorski položaj, blizina mora i jezera i pedološka struktura tla omogućili su rast i razvoj biljnih kultura koje su karakteristične za suptropske oblasti.

Dekorativne biljke karakteristične za barsko priobalje su agava, mimoza, oleander, ružmarin i lovorika, kao i maslina, smokva, i dr.

Područje lokalnog planskog dokumenta prema GUP-u, pripada prostornoj zoni krajnjeg juga Bar, a kontakt zone su prostorne zone Pečurice i Kunje a završava se administrativnom granicom između opština Bar i Ulcinj i Jadranskim morem.

PP Crne Gore (sektorska studija „Prirodne i pejzažne vrijednosti prostora i zaštita prirode“) svrstava ovaj predio u:

Obalno područje srednjeg i južnog Primorja

a)

Osnovni gradivni elementi ove pejzažne jedinice su: pjeskovito-šljunkovite plaže, krečnjački grebeni, rtovi, kamenite obale i vazdazelena vegetacija.

Karakterističan izgled pejzažu daju brojne pjeskovito-šljunkovite plaže, smještene u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od boje i granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža i pejzažnog lika neposrednog zaleđa. Većina plaža je zakonom zaštićena kao spomenik prirode.

Obala se odlikuje velikom razuđenosti. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skoro vertikalnih stijena.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode: vazdazeleno tvrdolisne vegetacije – makije (degradirane zajednice crnike i crnog jasena) i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine i pejzaž čini prepoznatljivim.

Makija je najrasprostranjeniji oblik drvenaste mediteranske vegetacije. Očuvane sastojine (Luštica, područje između Bara i Ulcinja, ...) predstavljaju progradacionu fazu u sukcesiji ka crnikinim šumama i treba ih trajno zaštititi kako u cilju obnove mediteranskih tvrdolisnih vječnozelenih šuma tako i u cilju očuvanja karakterističnog izgleda predjela. U okolini Ulcinja javljaju se žbunaste sastojine degradirane zajednica prnara i crnog jasena. Populacije prnara, takođe, treba trajno zaštititi.

Na priobalnim stijenama u okolini Budve, Petrovca i na Lušticu drvenasta mlječika izgrađuje zajednicu sa maslinom. Drvenasta mlječika je zakonom zaštićena kao rijetka i dekorativna vrsta, te je zaštita ovog pejzažnog elementa od nacionalnog interesa.

Duž cijelog Primorja u makiju su utkani brojni maslinjaci, u vidu mozaičnih skupina ili čitavih kompleksa, visoke estetske vrijednosti. Između Valdanosa i Limana nalaze se prostrani stari maslinjaci, koji predstavljaju ostatke nekad kontinuiranog maslinjaka od Bara do Ulcinja. Svojom sivozelenom bojom maslinjaci doprinose vizuelnoj dinamičnosti tamnozeleno podloge makije.

Pejzažni izraz upotpunjuju i brojne sastojine alepskog bora. Ove visoke šume, u vidu masiva, prekidaju pojas niske žbunaste vegetacije stvarajući kontrastne prostorne forme. Autohtone sastojine alepskog bora (Luštica) treba zaštititi ne samo zbog estetskih vrijednosti, već i zbog toga što predstavljaju završnu fazu progradacije mediteranskih šumskih ekosistema ka šumama crnike.

Poluostrvo Ratac sa Žukotrlicom i Brdo Spas kod Budve zaštićeni su kao posebni prirodni predjeli.

Pod uticajem urbanizacije, prirodni i kultivisani oblici pejzaža su na području gradova i većih naselja posve izmijenjeni u izgrađeni pejzaž (Ulcinj, Bar, Sutomore, Petrovac, Budva, ...).

b)

- neplanska gradnja duž obale
- izgradnja bez dovoljno elemenata tradicionalne arhitekture
- saobraćajnice
- devastacija mediteranske vegetacije
- šumski požari
- neadekvatne pejzažne intervencije
- zauzimanje plaža ugostiteljskim objektima
- neadekvatna opremljenost plaža
- brojni pristani
- kamenolomi.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno:

„PEČURICE. Ovo je prostorna zona koja obuhvata područje između drumskih tunela Čafo kroz Volujicu i Belveder na granici sa opštinom Ulcinj u kontinuiranom pojasu između lokalnog puta za Ulcinj i mora. Pretežne namjene u ovoj zoni su turističko stanovanje u pojasu od magistrale do mora i stanovanje stalnog i povremenog karaktera u pojasu između magistrale i lokalnog puta za Ulcinj. Formiranje hotelsko-turističkih centara očekujemo u zaleđu plaža Veliki i Mali pijesak, Val maslina i obale Komina (Oćas), Bušat i **Petovića zabio**. Postojeći centar u Pečuricama treba da kompletira postojeće i razvije nedostajuće

funkcije lokalnog centra i zahtjeva kvalitetno infrastrukturno povezivanje sa hotelsko-turističkim centrima u pojasu ispod Magistrale."

- Na flišnom pobrđu oko Bara tereni su u kategoriji povoljnih uz veća ograničenja i obrasli su starim maslinjacima koji su danas ugroženi širenjem naselja. Smeđa zemljišta na flišu, ukoliko se ukloni vegetacija i ona se neracionalno koriste i opterećuju, izlažu se intenzivnim erozivnim procesima.
- Sve šljunčane i stjenovite plaže imaju status javnih dobara i biće građevinski i pejzažno uređene, propisno komunalno opremljene i permanentno održavane. Svaka plaža imaće po pravilu osunčani šljunkoviti pojas i pojas zaleđa sa mediteranskim zelenilom, sportsko-rekreativnim, zabavnim, uslužnim i drugim sadržajima, kao i sa saobraćajnim pristupom i parkingom. Za uređenje svake plaže biće urađen odgovarajući urbanistički projekt.
- **Javni sadržaji turističke ponude** u prostoru Barske rivijere biće sve postojeće i nove plaže sa neposrednim zaleđima (zelenilo, sportsko-rekreativni, zabavni, uslužni i drugi sadržaji), planirani terminalni sadržaji sportova i rekreacije na vodi, kopnenih sportova u Baru, Sutormu i Čanju i zelenih rekreativnih koridora, kao i svi sadržaji prirodne i kulturne baštine. Pravila uređenja javnih sadržaja turističke ponude, odnosno rekreacije, fizičke kulture i sporta za potrebe turista i domaćeg stanovništva, data su u poglavlju Rekreacija, fizička kultura i sport, odeljci Pravila uređenja i izgradnje prostora rekreacije, fizičke kulture i sporta, Pravila uređenja prostora. Sva prirodna i kulturna dobra u obuhvatu područja GUP-a koja se mogu uključiti u turističke motive biće uređena za turističke posete, odnosno u odgovarajućoj meri zaštićena od mogućeg ugrožavanja od strane posetilaca, uz obezbeđivanje saobraćajnih pristupa sa parkinzima i kompletne komunalne opreme. Uređenje svih dobara biće izvršeno po uslovima nadležnih institucija za zaštitu prirode i nepokretnih kulturnih dobara, odnosno u skladu sa režimima zaštite Morskog dobra. Stari Bar kao najznačajnije kulturno dobro biće uređen na osnovu javnog anketnog/programskog konkursa (u okviru programskih uslova nadležne institucije za zaštitu nepokretnih kulturnih dobara) i urbanističkog projekta prema najboljem konkursnom rešenju. Za uređenje ostalih dobara biće urađeni odgovarajući urbanistički projekti, odnosno urbanističko-tehnički uslovi.
- **Javni rekreativni koridori.** Longitudinalni rekreativni koridor duž Barske rivijere obuhvata uređena i osvetljena, popločana šetališta (sa palmama i drugim egzotičnim mediteranskim zelenilom, uslovima za kretanje invalidnih lica i dr.), popločanu pješačku stazu i asfaltnu biciklističku stazu. Na pješačkim i biciklističkim stazama predviđena su zajednička uređena odmorišta (na vidikovcima, u visokom zelenilu, sa rustično urađenom česmom i sedenjem).
- Na osnovu opštih ciljeva, koji obuhvataju zaštitu i unaprijeđenje cjelokupnog sistema zelenih površina, kao značajnog prirodnog potencijala Bara, definisan je veći broj posebnih ciljeva, od kojih su najvažniji: očuvanje i unaprijeđenje postojećih površina pod zelenilom; poboljšanje kontinualne teritorijalne povezanosti svih prostora pod zelenilom, formiranjem zelenih koridora; zaštita vrednijih stabala, maslinjaka, lokaliteta pod šumom i prirodnih i kulturno-istorijskih elemenata visokokvalitetnih estetskih obilježja; podizanje novih zelenih površina; očuvanje i unaprijeđenje svih prirodnih prostora, sa ciljem da se poboljša njihov doprinos kvalitetu življenja u urbanoj sredini i ambijentalnim vrijednostima; primjena mjera ozelenjavanja i podizanja pojasa zelenila u funkciji zaštite, radi umanjenja potencijalnih negativnih uticaja na životnu sredinu, kao i unapređenja ukupne slike predjela; i izrada katastra zelenih površina. Posebni zadaci i ciljevi, u velikoj mjeri, zavise od postojećih ekoloških uslova, stanja vegetacije i stepena održavanja, kao i od funkcionalnih zahtjeva za određenim oblicima i tipovima zelenih površina.

Uredjeno naseljsko/gradsko zelenilo (GUP Bar)

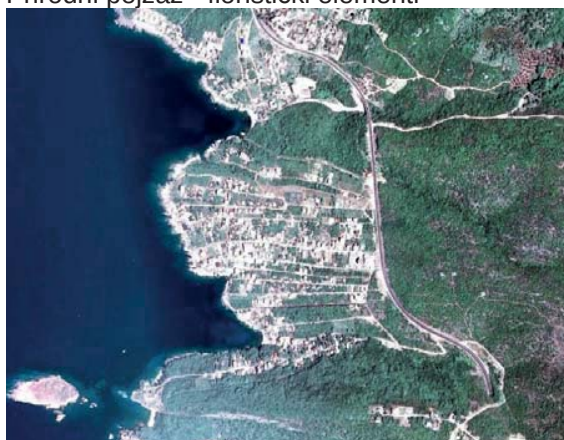
ZELENE POVRŠINE NAMENJENE JAVNOM KORIŠĆENJU (JAVNO GRADSKO ZELENILO): parkovi, ulično zelenilo; trgovi i skverovi; i zelenilo oko administrativnih i javnih objekata. **ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA:** blokovsko zelenilo; zelene površine škola i dječjih ustanova; zelenilo sportsko-rekreativnih površina; i zelenilo zdravstvenih ustanova. **ZELENE POVRŠINE U SKLOPU OSTALIH NAMENA:** zelene površine u okviru turističkih kompleksa; zelene površine radnih zona i drugih poslovnih kompleksa; i zelenilo u okviru porodičnog (individualnog) stanovanja. **ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMENE:** groblja; arboretum i rasadnici .

Zaštitno zelenilo (GUP Bar)

IZVORIŠTA I UGROŽENA PODRUČJA: zaštitna zona izvorišta; zelenilo za održavanje stabilnosti tla; zaštita potencijalno ugroženih područja; zaštitno zelenilo oko izvora zagađenja; i sanacija degradiranih prostora (erodiranih površina, klizišta, odlagališta otpada, i sl.). **ZAŠTITA PRIRODNIH VREDNOSTI:** zaštićena prirodna dobra i zone zaštite; maslinjaci; zelenilo u zaštitnoj zoni kulturno-istorijskih spomenika; šetališta uz obalu; i zelenilo u okviru turističkih kompleksa morskog dobra; prirodna i kulturna dobra predložena za zaštitu. **ZONE PRIRODNOG PEJZAŽA:** poljoprivredno zemljište na terasama; šumski kompleksi; pejzažne celine makije i gariga.

- U zonama duž obale, koje su samo dijelom uređene kao šetališta, planira se uređenje zelenih koridora sa pješačkim i biciklističkim stazama, koji treba da čine deo buduće kontinualne pešačke linije duž čitave obale Morskog dobra. U planskom periodu deo ovog sistema planira se u zoni Bar - rt Ratac, kao i u zoni Veliki Pijesak - Utjeha. Za te namene potrebno je očuvati postojeće vrijedne komplekse zelenila uz intenziviranje vegetacije autohtonim i prilagođenim alohtonim vrstama. Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora. Za planiranje turističkih kompleksa koji obuhvataju dijelove Morskog dobra, pored smještajnih kapaciteta uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Normativi koji se koriste za deo slobodnog i zelenog prostora, u koji ulaze i kupališta, kreću se od 60m² po ležaju u objektima sa 3*, 80m² u objektu sa 4* i do 100m² u objektima sa 5*. Uređenje prostora oko zaštićenih prirodnih objekata kao i prostora zaštite kulturno-istorijskih spomenika, radi se pojedinačno prema kategorijama zaštite i posebnim propozicijama koji su sastavni deo posebnih akata o njihovom proglašenju. Planom se predviđa zaštita i sanacija postojećih i degradiranih šumskih površina i pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta i terena na većim nadmorskim visinama iznad 700 mnm i plitkih, erodiranih i degradiranih zemljišta.

Prirodni pejzaž - floristički elementi



Ortofoto lokacije

Zimzelena pojas makije (*degradirane zajednice crnike i crnog jasena*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu.

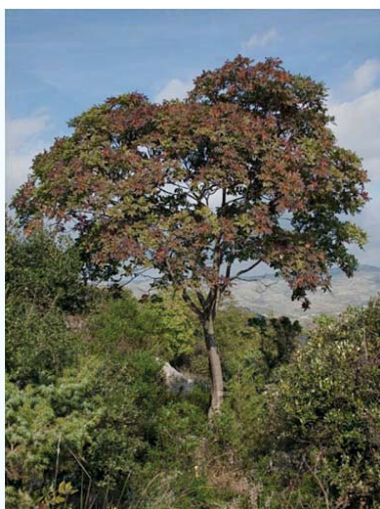
Makija je zajednica grmolikih biljaka, sastavljena od žbunja, šiblja, žuke, isprepletana trnjem, dračom i mnogobrojnim penjačicama. U sastav makije najčešće ulaze: crnika (*Quercus ilex*), lemprika (*Viburnum tinus*), obična zelenika (*Phillyrea media*), primorska kleka (*Juniperus oxicedrus*), veliki vrijes (*Erica arborea*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), planica (*Arbutus unedo*), obični bušin (*Cistus villosus*), kaduljasti bušin (*Cistus salvieifolius*), žukva (*Spartium junceum*), mirta (*Myrtus communis*), lovor (*Laurus nobilis*), maslina (*Olea europea*), tetivika (*Smilax aspera*), primorska kupina (*Rubus ulmifolius*), crni jasen (*Fraxinus ornus*), i dr. Hrast medunac (*Quercus pubescens*) se često sreće u svim zajednicama priobalnog područja. Na ovom području su prisutne i mozaično rasute zajednice tipa gariga, koje predstavljaju dalji stadij degradacije šuma crnike. Sitnožbunasto rastinje smjenjuje pojas maslinjaka sa raznim vrstama aromaticnog bilja.



Quercus ilex L. – česmina, crnika, primorski hrast

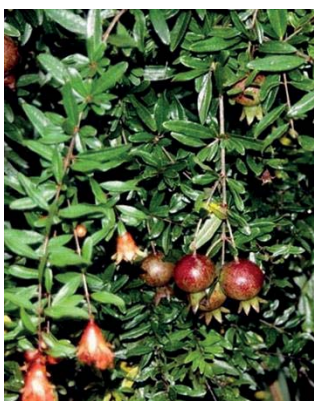
Uspijeva u Sredozemlju. Autohtona je vrsta u Crnoj Gori. Najvažnija je vrsta sredozemne zimzelene šumske vegetacije. U različitim je stanjima degradacije od makije do ljutih krških priobalnih kamenjara. Naraste 10 do 20 m zavisno o kvalitetu staništa. Kora je mlađeg debla siva i glatka. Izbojci su pustenasti. Lišće je jajoliko ili duguljasto, 3-7 cm dugo, ušiljena vrha, cijela ruba na odraslim primjercima ili oštro napiljeno na izdancima. Odozgo je tamnozeleno i sjajno, a odozdo bijelo-pustenasto i kožasto. Peteljka je kratka. Plod je žir. Po više njih nalaze se na zajedničkoj stapci, a ljuske kupule čvrsto su prilegle i pustenaste. Drvo je teško i tvrdo.

U mlađoj dobi podnosi puno zaslje, dok starija stabla trebaju puno svjetla. Dobro podnosi sušu. U prirodnom području pridolaska u ljetnim mjesecima, nekada jedva padne kap kiše. Prilagodio se na sušu kožastim listovima, uvučenim pučima, velikom korijenskom mrežom i dr. Vrlo je osjetljiv na niske temperature vazduha i tla. Klijanci ne podnose temperature ispod nule, a kambij stabiljke može podnijeti i do – 25 °C. Otporna je na visoke temperature. Nema velike zahtjeve prema tlu. Izbojna snaga iz panja je velika. Stabla crnike iz sjemena dožive do 1000 godina.



Fraxinus ornus L. (syn.: *Ornus europaea* Pers.) - crni jasen, fam. Oleaceae - maslinovke

Entomofilna, kserotermofilna i heliofilna vrsta. ima vrlo jaku izdanačku snagu iz panja. Listopadni grm ili stabalce oko 6 (15) m. visine. Kora je svjetlosiva, tanka, u starijoj dobi pri dnu stabla ispucala. Jednogodišnji izbojci maslinastosmeđi ili sivozeleni. Listovi su neparno perasti, sastavljeni od 5-9 eliptičnih listića napiljenog ruba, na naličju oko žila rđasto dlakavi. Cvate u 5. mjesecu zajedno s listanjem. Cvjetovi u uspravnim, kasnije visećim metlicama prijatna mirisa, obično dvospolni ili samo ženski. Plod okriljena perutka smeđe je boje i sazrijeva u jesen iste godine, otpada zimi. U unutrašnjosti pridolazi na toplim ekspozicijama s skeletnim zemljištem.



Punica granatum - Šipak, mogranj ili nar

Šipak, mogranj ili nar (lat. *Punica granatum*) je grm ili malo drvo (5-8 metara visoko) koje uspijeva u krajevima s toplijom klimom. Šipak je polulistopadna biljka, tj. za vrijeme blažih zima će zadržati dio svojih listova, dok će za vrijeme oštrijih zima izgubiti sve listove. Biljka ima uspravne i razgranate grane, a stanište joj je osunčano s visokim temperaturama, tlo vodopropusno, jer biljka ne voli mnogo vlage. Cvjetovi su zvonoliki, a plod veličine jabuke je žućkasto-crvene boje. Kora ploda je kožasta i ne jede se. Unutar ploda nalaze se jestive, slatke i sočne sjemenke koje imaju po jednu ovalnu košpicu.



Salvia officinalis, kadulja- žalfija

Žalfija je veoma aromatična, začinska i medonosna biljka, visine od 30-90 cm sa plavo ljubičastim ili ružičastim cvetovima i srebrnozelenim listovima. Raste na Mediteranu i na toplim sunčanim pašnjacima, zaštićenim od vetra i mraza. U lekovite svrhe koriste se listovi i cvetovi, koji se beru u maju ili junu mesecu. Svaki dio žalfije ima veoma jak miris, koji se ne gubi prilikom sušenja.



Arbutus unedo L. (Ericaceae) (magineja) –

Javlja se u obliku grma rjeđe drveta. Jako je rasprostranjen i jedan je od najljepših ukrasa makije. Posebno je privlačna slika koju ova biljka pruža u jesen, kada dozrijevaju bradavičasti okrugli plodovi, u početku žuti, kasnije narandžastocrveni i konačno crveni, a već se pojavljuju i bjeličasti cvjetovi u grrozdasto visećim cvastima. Ova biljka smatra se veoma ukrasnom i trebalo bi je mnogo više koristiti u pejzažnom uređenju. Zbog osjetljivosti na hladnoću, ne nalazimo je daleko od obale.



Juniperus oxycedrus L. (Cupressaceae) (primorska kleka)-

Grm ili manje stablo, često prisutna na čitavom mediteranskom području u horizontalnom i vertikalnom pravcu. Uspijeva i na goletima. Na Crnogorskom primorju nalazi se i u hladnoj zoni do 1400 m nadmorske visine. Jedan je od najčešćih grmova na našem primorju. Igljice (listovi) su nešto duže od obične kleke. Oštre su i opore, a na granama stoje raskrečeno na stranu ili su čak upravljene prema nazad, one su do 2 mm široke i do 20 mm duge, s gornje

strane imaju dvije, srednjom žilom potpuno odvojene, sivkaste pruge a sa donje strane je oštri greben.



***Juniperus phoenicea* L. (Cupresaceae) (somina ili gluhač) –**

Grm ili manje stablo do 6 m visine, rasprostranjen u području Mediterana. Krošnja je piramidalna i gusta, pa je biljka slična čempresu. Karakteristična je po ljuspastim listovima, koji su kao kod čempresa, sitni, dugi 1 – 2 mm, sa vrhom prilegli uz grančice. Ne udaljuje se mnogo od obale a najviše do 600 m. Zrele šišarke su crvenkastosmeđe i sjajne.



***Laurus nobilis* L. (Lauraceae) (lovor) –**

Zimzeleni grm ili stablo koje može izrasti dosta visoko, naročito na vlažnim svježim terenima. Kora glatka, pepeljasta i nešto sjajna. Listovi duguljasti, kožasti i sjajni. Cvjetovi veoma brojni, bjeličasto zeleni, a plod je crnozeleni ili tamnozeleni bobica. Iz domovine Azije od davnina je prenijeta u sve zemlje Sredozemlja, pa se ovdje smatra autohtonom biljkom. Mnogo je češća izvan makije, te zauzima granični prostor između eumediteranskog i višeg submediteranskog pojasa. Često čini čiste sastojine. Lovor je neodvojivo vezan za kulturu čovjeka, jer su list, cvijet i plod od najstarijih vremena simboli slave, zahvalnosti i priznanja.



***Phillyrea media* L. (Oleaceae) (obična zelenika) –** zimzeleni grm visine 1 do 2 m. Listovi su kožasti i sjajni, sitni i dugi oko 2 do 5 cm, središnji dio najširi. Cvjetovi i plodovi sitni i neugledni. Areal su joj zemlje oko Sredozemnog mora. Najrasprostranjeniji je element makije. Pokazuje neobičnu sposobnost prilagođavanja, pa zbog skromnih životnih potreba uspijeva i na kamenitom tlu, često i na ogoljelim stijenama uz morsku obalu. Nije osjetljiva ni na sječu ni na pašu. U našem području penje se do 1000 m nadmorske visine.



***Erica arborea* L. (Ericaceae)**, veliki vrijes – Zimzelena biljka, pretežno grm, rijede stablo (do 4 m visoko). Kora debela crvenkasta i izbrazdana. Listovi sitni i igličasti. Cvijeta u martu i aprilu. Cvjetovi u metličastim cvastima, bijeli, sitni, mirisni, ponekad ružičasti. Rasprostranjen je u mediteranskim šumama i šikarama. Drvensti dio korijena je jako otporan i teško sagorljiv.



***Spartium junceum* L. (Papilionaceae)**, žukva – Veoma razgranat grm, visok 1 do 2 (5) m, sa gustim, uspravnim, šibolikometličastim, svijetlozelenim izbojcima. Listovi sitni, gotovo sjedeći, malobrojni, u sušnom periodu opadaju. Cvjeta od maja do jula, s krupnim, mirišljivim, svjetložutim cvjetovima u rasutim vršnim grozdovima. Češće se javlja izvan makije na svijetlim, suvim i kamenitim obroncima. Ima dobro ratvijen korijenov sistem koji štiti zemljište od erozije, a takođe ga obogaćuje nitratima posredstvom kvržica od bakterija.



***Olea europaea* ssp. *Oleaster* F. (Oleaceae)** (divlja maslina) – Raste samoniklo u obliku razgranatog grma sa djelimično trnovitim granama. Listovi kožasti, odozgo sivkasto zeleni, a sa naličja srebrnastosivi. Cvjetovi sitni, bjeličasti u grozdastim cvatima. Plodovi nijesu jestivi.

Uspijeva na siromašnom tlu i dobro podnosi sušu. Izložena je veoma malom broju štetočina. Drvo je zbog velike tvrdoće veoma cijenjeno.

Prije početka izrade dalje projektne dokumentacije, obavezno je uraditi **pejzažnu taksaciju** ovog prostora, kako bi se bogati fond zelenila, značajan ne samo za budući turistički sadržaj sačuvao. Tek na osnovu rezultata pejzažne taksacije će se dobiti podaci o kvalitetu dendrološkog materijala, bonitet, zdravstveno stanje i dekorativnost, i moguće je izvršiti zaštitu, uklanjanje ili presađivanje pojedinih sadnica a time će se dobiti i površine na kojima je moguće predvidjeti različite sadržaje u okviru uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Fotografije zone zahvata – postojeće stanje



plan

Koncepcija pejzažnog uređenja planskog područja usmjerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem. Funkcija zelenila na području DUP-a je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese korativnom i estetskom doživljaju prostora.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećim stanjem površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- Upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

Površine za pejzažno uređenje javne namjene

- Skver (**S**)
- Zelenilo uz saobraćajnice (**ZUS**)
- Linearno zelenilo

Površine za pejzažno uređenje ograničenog korišćenja

- Zelenilo turističkih naselja (**ZTN**)
- Zelenilo za turizam (Hoteli) (**ZTH**)
- Zelenilo individualnih stambenih objekata (**ZO**)
- Sportsko rekreativne površine (**SRP**)
- Zelenilo poslovnih objekata (**ZPO**)

Šumske površine

- Zaštitne šume (**ŠZ**)

Površine za pejzažno uređenje javne namjene

Skverovi (S)

Skverovi su manje zelene površine, veličine do 0.5 ha, koji su najčešće formirani uz saobraćajnice.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Minimum 35% površine skvera treba da bude nezastarta zelena površina. S obzirom da na predmetnom području nema parkovskih površina, već su zastupljeni samo manji, tačkasto raspoređeni skverovi, poželjno je da udeo zelenila bude i veći, kako bi se delimično ublažio nedostatak zelenila. Kako je većina skverova orijentisana prema saobraćajnicama, duž njih je potrebno formirati drvorede (označene na grafičkom prilogu kao Linearno zelenilo).
- Potrebno je u daljoj razradi formirati pešačke staze, tako da se omogući brz prolaz korisnika, a na onim skverovima čija veličina to dozvoljava treba formirati manje platoe za sedenje, uz obaveznu zasenu visokom vegetacijom.
- Skverovi mogu imati i elemente vodenih površina (fontane, vodena ogledala, česme..).
- Pre izrade tehničke dokumentacije potrebno je uraditi Pejzažnu taksaciju, pa prema njoj zadržati svu eventualno vrijednu vegetaciju, a pogotovo sva stabla maslina.
- Pri izboru vrsta, voditi računa o specifičnim uslovima sredine- visok procenat soli, veliki broj sunčanih dana, puno padavina zimi, a malo leti. Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora pored opasnosti od mehaničkih oštećenja vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima „posolice“. Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura, ponekad osnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozeljenjavanje i biološku revitalizaciju prostora dosta ograničen.

Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)

Zelenilo uz saobraćajnih površine formirano je duž glavnih saobraćajnica u vidu zelenih traka različite širine (3.5-7 m), a njihova osnovna funkcija je zaštita pešaka od buke i izduvnih gasova, poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Trake treba da budu ozelenjene drvorednim sadnicama lišćarskih vrsta (listopadne i zimzelene vrste), sa duplim drvoredima, gde to dozvoljavaju prostorne mogućnosti- širina trake veća od 5 m. Dupli drvoredi formiraju se tako što se sadnja vrši naizmjenično u dve trake.
- Treba primjeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko). Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na posolicu, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 1.2 x 1.2 m.
- Pre izrade tehničke dokumentacije potrebno je uraditi Pejzažnu taksaciju, pa prema njoj zadržati svu vrijednu vegetaciju, a pogotovo sva stabla maslina.

Linearno zelenilo

Planirano je duž obalnog šetališta- Lungo mare, u prekinutom nizu, a ima formu drvoreda sa pratećim zelenilom u spratovima.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Linearno zelenilo podrazumijeva formiranje drvoreda uz šetalište, kao i druge elemente koje se podrazumijevaju uz ovakvu namjenu- platoi za sjedenje, proširenja uz šetalište u vidu vidikovaca, na mjestima gde postoje paronamske vizure, opremanje mobilijarom (klupe, kante za otpatke, putokazi, česme i sl.).
- "Linearno zelenilo" ne podrazumijeva samo klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i boja, kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.
- Sadnice kojima se formira drvored moraju biti školovane, rasadničarski odnegovane sadnice, minimalne visine 3 m, sa deblom čistim od grana na 2 m visine. Sadnice se sade na međusobnom rastojanju od 6'8 m u zavisnosti od vrste.
- Pre izrade tehničke dokumentacije potrebno je uraditi Pejzažnu taksaciju, pa prema njoj zadržati svu vrijednu vegetaciju, a pogotovo sva stabla maslina.

Površine za pejzažno uređenje ograničenog korišćenja

Zelenilo turističkih naselja (ZTN)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Na parceli planirati minimum 50 % zelenih površina
- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina
- Osim autohtonih biljaka koristiti i strane vrste kojima odgovaraju lokalni uslovi sredine. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća.
- Kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- Obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zona zelenila i drvoredi
- Ulaze u objekte naglasiti korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele- Uslovi za presađivanje maslina.
- Planirati vertikalno zelenilo na svim površinama koje su monotone, i zauzimaju veliki prostor, npr. zidovi bez prozora, ograde, i sl. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. Vertikalno zelenilo ne ulazi u ukupan obračun zelenih površina na parceli.
- Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun procenta zelenih površina na parceli.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

Zelenilo za turizam (Hoteli) (ZTH)

Zelenilo turističkih kompleksa bitno utiče na povećanje kvaliteta turističke ponude, a ujedno i predstavlja deo identiteta kompleksa, i ponude koju oni pružaju.

Slobodne i zelene površine čine 60% ukupne površine parcele turističkih kompleksa, a osim zelenila, slobodne površine su i sve šetne staze, platoi za sedenje, vodene površine i sl.

Zelene površine predstavljaju značajnu komponentu hotelskih kompleksa, i veliki deo turističke ponude hotela zasniva se upravo na karakteru i načinu oblikovanja ali i održavanju ovih zelenih površina.

One treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Turistički objekti visokih kategorija moraju ispuniti uslove vezane za površine pod zelenilom i njihov kvalitet.

Za ozelenjavanje koristiti sve preporučene dekorativne vrste otporne na uslove sredine. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i visokim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Planirati minimum 60 % slobodnih i zelenih površina, od čega minimum 40% čine nezastarte zelene površine realizovane na poroznom tlu
- Ukoliko na parceli postoji vrijedna vegetacija, potrebno ju je zadržati i inkorporirati u planirano rješenje pejzažnog uređenja.
- Na parcelama hotelskih kompleksa, uz saobraćajnice planirati zasade visoke vegetacije, u vidu drvoreda ili duplih drvoreda sa spratom žbunja, kako bi preuzeli funkciju uličnog drvoreda, i ujedno odvojili kompleks od suseda i saobraćaja.
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju staza, platoa za sedenje, vodenih sistema (fontane, česme i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje
- Zelene površine oko glavnih objekata hotela zahtijevaju nešto intenzivnije održavanje i formalniji pristup oblikovanju. Ulazi treba da budu posebno naglašeni dekorativnim zelenilom
- Na parceli obavezno planirati platoe za sedenje sa adekvatnim zelenilom za zasenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasene tipa jedra, i sl.)
- Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasenu parking mesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.
- Požerljivo je planiranje dečijih igrališta na parceli, sa adekvatnim izborom materijala i neotrovnih biljnih vrsta.
- Planirati šetne i trim staze za aktivnu i pasivnu rekreaciju korisnika.
- Pejzažno uređenje površina oko hotelskih kompleksa mora korespondirati sa arhitekturom objekata, ali i sa karakterističnim mediteranskim pejzažom. Osnovna kompoziciona i likovna forma uređenja zelenih površina treba da bude autohtoni pejzaž ovog podneblja, bez suviše introdukcije stranih vrsta- egzota i formiranja prostora koji nisu integralni deo svoje okoline.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Zelene površine u zonama hotela tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Ukoliko se na parceli nalaze stabla maslina, obaveza je investitora da iste zadrži na lokaciji, u postojećem stanju ili presađivanjem na drugu lokaciju u okviru parcele (ako je stablo ugroženo izgradnjom objekta). Svu planiranu podzemnu infrastrukturu trasirati tako da ne ugrožava postojeća stabla maslina. Način presađivanja preuzeti iz poglavlja Uslovi za presađivanje maslina.

Uslovi za presađivanje maslina

Na mjestima izgradnje svako stablo masline koje se ne može uklopiti novim projektnim rješenjem obavezno presaditi. Maslina (*Olea europea ssp. Oleaster, Olea europea ssp. Sativa*) ima veliku sposobnost regeneracije. Dugovječna vrsta, zakonom zaštićena, a prije svega ekološkom etikom, primjerci kod nas su stari i preko 2000 godina, kao rijetko koja vrsta podnosi presađivanje. Visok procenat uspješnosti presađivanja od preko 90 % postiže se ukoliko se presađivanje vrši u periodu januar-april, u ostalim periodima godine procenat neuspješnosti ide i do 30 %. Pesađivanje se mora vršiti pod nadzorom eksperta za presađivanje a po specijalnoj tehnologiji presađivanja sa busenom u specijalne kontejnere sa odgovarajućim supstratom. Nakon toga se primjenjuju intenzivne mjere njege koje podrazumijevaju premazivanje voskom sa fungicidima, zaštiti mladih izdanaka i čestom dnevnom zalivanju u prvim mjesecima nakon presađivanja. Sadnja na stalno mjesto se vrši nakon ukorjenjivanja a za čitav proces je potrebno angažovanje mehanizacije. Zbog visoke cijene koje odraslo stablo masline ima troškovi presađivanja su opravdani, a process presađivanja i pripremne radnje potrebno je početi na vrijeme.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Ovaj tip zelenila vezan je za objekte za porodično i višeporodično stanovanje, uz mogućnost da se dio kuće iznajmljuje turistima. S tim u skladu, organizacija parcele mora biti takva da se omogući zadovoljenje potreba svih korisnika objekta.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Planirati minimum 40% zelenih površina
- Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), sa turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), prilikom korišćenja slobodnih, otvorenih površina parcele, različiti korisnici imaju različite zahtjeve, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove slobodnih površina parcele. Ukoliko prostor dozvoljava, unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva od terase i prostora za boravak u vrtu.
- Kod objekata u kojima je više korisnika potrebno je slobodni prostor fizički (zelenom ogradom, pergolom, pregradnim panoom ili vertikalnim zelenilom) podijeliti na nekoliko cjelina, tako da svaka jedinica ima svoj dio slobodnog prostora kojim raspolaže.
- Prostor za odmor locirati dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.
- Za ozelenjavanje koristiti voćke i dekorativne vrste: *Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd. Preporuka je da se na granici parcele, umesto zidane ograde podižu žive ograde, od vrsta *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Laurus nobilis* i sl. visine 80-100 cm ili kombinacija sa zidanom ili žičanom ogradom.

Sportsko rekreativne površine (SRP)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Planirati minimum 40% zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža.
- ukoliko se planira izgradnja akva parkova, procenat zelenih površina je 60%.
- pri planiranju otvorenih sportskih terena, omogućiti zasenu tribina na otvorenom, visokim sadnicama lišćarskog drveća.
- planirati trim staze kružnog ili nepravilnog oblika kroz sportsko rekreativne komplekse, trasirati ih kroz zelene površine
- uz ugostiteljske objekte planirati platoe- bašte za sedenje sa odgovarajućom zasenom
- planirane sportske terene međusobno odvojiti visokim zelenilom, i živim ogradama

Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)

Odnosi se na zelene površine uz objekte centralnih djelatnosti, na kojima se uglavnom planiraju objekti komercijalnih djelatnosti.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Planirati minimum 40 % zelenih površina
- Ka saobraćajnicama obavezno planirati sadnju drvodrednih sadnica, tako da ne ometaju ulaz u objekte
- U sklopu parcele moguće je planirati i platoe za sedenje sa zasenom visokim lišćarima
- S obzirom da su planirane UP uglavnom manje površine, zelene površine mogu da čine i žbunaste vrste u kombinaciji sa perenama

Šumske površine

Zaštitne šume (ŠZ)

U posebnu kategoriju zelenila izdvojene su zone šumskih površina- prirodnog pejzaža i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji se ne bi smio uništavati. Ovo zelenilo ima važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta.

Rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim.

U zoni zaštitnih šuma zabranjena je izgradnja objekata i privremenih objekata, koji nisu u funkciji gazdovanja šumama, zaštite prirode ili u javnom interesu. Promjenu namjene šumskog zemljišta krčenjem nije moguće izvršiti u skladu sa ovim, kao ni u skladu sa planovima višeg reda. (Zakon o šumama , "Službeni list Crne Gore, broj 74/2010")

Opšti predlog sadnog materijala

Pored vrsta nabrojanih u poglavlju autohtona vegetacija, nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Dekoratívne sadnice

- 01 *Quercus ilex*
- 02 *Magnolia grandiflora* „Galissoniere“
- 03 *Olea europea*
- 04 *Tamarix ramosissima*
- 05 *Taxus baccata*
- 06 *Chamaecyparis lawsoniana* alt. *Cupressus ocyparis leylandii*
- 07 *Nerium oleander*
- 08 *Ligustrum japonicum* „Excelsum superbum“
- 09 *Laurus nobilis*
- 10 *Cupressus sempervirens* „Piramidalis“
- 11 *Arbutus unedo*
- 12 *Punica granatum*
- 13 *Pinus pinea*
- 14 *Phoenix canariensis*

- 15 *Lagerstroemia indica*
- 16 *Acer palmatum „atropurpureum“*
- 17 *Callistemon citrinus*
- 18 *Skimmia japonica*
- 19 *Arbutus unedo „compacta“*
- 20 *Yucca elephantipes*
- 21 *Yucca gloriosa*
- 22 *Prunus laurocerasus „rotundifolia“*
- 23 *Juniperus virginiana „Skyrocket“*
- 24 *Pistacia lentiscus*
- 25 *Viburnum tinus „Lucidum“*
- 26 *Laurus nobilis*
- 27 *Agave americana*
- 28 *Echinocactus grusonii*
- 29 *Pittosporum heterophyllum*
- 30 *Lavandula officinalis*
- 31 *Thuja occidentalis „Danica“*
- 32 *Verbena*
- 33 *Geranium*
- 34 *Rhyncospermum jasminoides*
- 35 *Rosmarinum officinalis*

Predračun radova za pejzažno uređenje *

Podizanje nove zelene površine	Komada	€/drvoredna sadnica	€	m ²	€/m ²	€
Drvoredi/linijsko zelenilo	156	70	10 920	4 145	5	20 725
Pejzažno uređenje skverova (S)	-	-	-	3 041.7	20	60 834
Pejzažno uređenje zelenila uz saobraćajnice (ZUS)	-	-	-	1 488.2	10	14882
Ukupno						107 361

*U predračunu su prikazani samo troškovi za pejzažno uređenje javnih zelenih površina

7. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA

Svrha i razlozi izrade Ekonomske analize

Ekonomska analiza turističkog razvoja lokacije Petovića zabio, izrađena je na osnovu raspoložive dokumentacije Naručioca - investitora i obrađivača, CAU- centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o., uzimajući u obzir i sve relevantne činjenice koje su vrijedile u vrijeme izrade ove analize na području izgradnje građevinskih nekretnina turističke namjene.

Analizom obrađivača plana, urađenom na bazi sprovedenih anketa, obilaskom terena i korišćenjem raspoloživih podloga, registrovano je više stambenih objekata individualne gradnje uz nekoliko objekata turističke i ugostiteljske namjene.

Kao posljedica toga javila se saobraćajna mreža koja je nastala da zadovolji potrebe pojedinačnih lokacija bez saobraćajnog koncepta na nivou naselja i sa profilima koji ne zadovoljavaju kapacitete naselja. Veliki broj parcela i objekata nema pristupnu saobraćajnicu ili pristupnu pješачku stazu. U naselju je manjim dijelom izvedena nepropisna infrastrukturna instalacija, dok zon iznad Magistrale nije infrastrukturno opremljena

Tokom izrade Plana i nakon Javne rasprave dostavljene su i analizirane brojne inicijative zainteresovanih strana.

Na osnovu urađenih analiza i prirodnih uslova (prvenstveno povoljna klima, plažni resursi, prostorni kapaciteti) lokacije Petovića zabio je prepoznata kao vrlo pogodnan za razvoj turističkog stanovanja sa zonama za sport i rekreaciju, zelenilom i saobraćajnom infrastrukturom

Planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja u izgradnju i opremanje lokacije, na kompleksu zemljišta 514.179,00 m². Vrijednost ulaganja je procijenjena na 300.363.079,49 € (nije su uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Koncepcija mogućeg projekta lokacije Petovića zabio

Predmetna lokacija pripada opštini Bar. Planom je predloženo da predmetnu lokaciju treba osmisлити kao zonu za turističko koja bi bila podijeljena po funkcijama koje se na njoj odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru su:

- Mjesovita namjena
- Turizam
- Sport i rekreacija
- Otvorene javne površine
- Površine za urbano zelenilo
- Saobraćajne površine

Procijenjena investiciona vrijednost projekta

Na slijedećoj stranici iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja. Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati. Ocjenjujemo moguća odstupanja do +/- 20% , što je za studije ovog ranga prihvatljivo.

Opremanje lokacije	Iznos ulaganja u zoni zahvata	%
Saobraćajna infrastruktura	3,885,325.00	49.29
Hidrotehnička infrastruktura	2,312,289.00	29.34
Elektrotehnička infrastruktura	1,023,400.00	12.98
Elektronske komunikacije	533,012.90	6.76
Pejzazno uređenje	127,759.59	1.62
UKUPNO	7,881,786.49	100.00

Predloženo rješenje lokacije, diktira cijene i troškove izradnje, opremanja i uređenja iste. Za izradu projektne dokumentacije, angažovanje nadzornih organa, marketing, koristili smo cijene koje su važeće na našem tržištu.

NAMJENA		BGP m ²	Cijena EUR/m ²	Iznos u EUR
1	Turisticko-ugostiteljski sadržaji	306737.00		255,683,400.00
T1 I T2	Turizam	64899.00	1000.00	64,899,000.00
MN	Mješovita namjena	225788.00	800.00	180,630,400.00
CD	Centralne djelatnosti	2620.00	800.00	2,096,000.00
SR	Sport I rekreacija	13430.00	600.00	8,058,000.00
2	Infrastrukturno opremanje			9,602,526.49
	Saobraćajna infrastruktura			3,885,325.00
	Hidrotehnička infrastruktura			2,312,289.00
	Elektroenergetika van zahvata			1,023,400.00
	Elektroenergetika u zoni zahvata			1,720,740.00
	Elektronske komunikacije			533,012.90
	Pejzazna arhitektura			127,759.59
3	Ostali troškovi			28,587,253.00
	Projektno tehnička dokument.	306,737.00	25.00	7,668,425.00
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.			
	Nadzor		2%	5,113,668.00
	Naknada za uređ.građev.zemljišta			15,805,160.00
4	Oprema turističkih sadržaja, restorana			6,489,900.00
		64,899.00	100.00	6,489,900.00
	UKUPNO (1 do 4):			300,363,079.49

Procjena je izrađena pod pretpostavkama izgradnje cjelokupnog kompleksa (nije uključena kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Faznost realizacije projekta

Faze realizacije su uslovljene infrastrukturnim opremanjem zemljišta.

Kao prvu fazu realizacije planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove saobraćajne I tehničke infrastrukture:

- rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnica između blokova A1 – A26

- izgradnju saobraćajnih priključaka na Magistralni put Bar – Ulcinj
 - rekonstrukciju i dogradnju priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, tk instalacija
 - izgradnju šetališta Lungo mare i glavnih pješačkih komunikacija
- Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbedjenja uslova priključenja.

Projektovani finansijski rezultati Hotela

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (restorani, caffe bar,) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će turistički sadržaji biti u funkciji tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost..To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.Kada je riječ o privatnom smještaju, pretpostavka je da će biti u funkciji samo tokom ljetnje sezone.

Kada su u pitanju cijene hotelskih soba, vila, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Tip smjestaja	Br.lez.	% isk.	Smj.jedinic	Proj.c.	Prihod I god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hoteli	1073	50	193,140	50	9,657,000.00	9,946,710.00	10,245,111.30	10,552,464.64	10,869,038.58
Mješovita nam.	2638	50	474,840	20	9,496,800.00	9,781,704.00	10,075,155.12	10,377,409.77	10,688,732.07
UKUPNO	3711				19,153,800.00	19,728,414.00	20,320,266.42	20,929,874.41	21,557,770.64

Prihodi po osnovu rada restorana,kafeterija,plažnih barova i restorana,noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija.Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni priho	Br.dana	I Godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hoteli							
Vansezona	21,460.00	185	3,970,100.00	4,089,203.00	4,211,879.09	4,338,235.46	4,468,382.53
Predsezona	32,190.00	30	965,700.00	994,671.00	1,024,511.13	1,055,246.46	1,086,903.86
Sezona	42,920.00	120	5,150,400.00	5,304,912.00	5,464,059.36	5,627,981.14	5,796,820.58
Podsezona	32,190.00	30	965,700.00	994,671.00	1,024,511.13	1,055,246.46	1,086,903.86
Mješovita namjena							
Predsezona	39,570.00	30	1,187,100.00	1,222,713.00	1,259,394.39	1,297,176.22	1,336,091.51
Sezona	65,950.00	120	7,914,000.00	8,151,420.00	8,395,962.60	8,647,841.48	8,907,276.72
Podsezona	39,570.00	30	1,187,100.00	1,222,713.00	1,259,394.39	1,297,176.22	1,336,091.51
UKUPNO			21,340,100.00	21,980,303.0	22,639,712.09	23,318,903.45	24,018,470.56
Ukupno:	vansezona		3,970,100.00	4,089,203.00	4,211,879.09	4,338,235.46	4,468,382.53
Ukupno:	predsezona		2,152,800.00	2,217,384.00	2,283,905.52	2,352,422.69	2,422,995.37
Ukupno:	sezona		13,064,400.00	13,456,332.00	13,860,021.96	14,275,822.62	14,704,097.30
Ukupno:	podsezona		2,152,800.00	2,217,384.00	2,283,905.52	2,352,422.69	2,422,995.37

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
 - Hrana - odnos 1: 2,50
 - Piće - odnos 1: 3,20

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike.

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 2,3% od ukupnih operativnih prihoda.

Troškovi investicionog održavanja su projektovani na cca 15%.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12%.

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9%.

Ostali troškovi (voda, struja, sitan inventar...) su projektovani na cca 7,2%.

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- Jednokratne prihodi
 1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
 2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište
- Prihodi koji se ostvaruju svake godine
 1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od poreza na dodatu vrijednost od prodaje nepokretnosi

Predloženo rješenje izgradnje turističkih sadržaja predviđa i mogućnost prodaje istih . Cijena luksuznih vila bi se kretala u rasponu od 1.000 – 1.300,00 € . Očekivani prihod od poreza na dodatu vrijednost od prodaje novih objekata po stopi 19%, Opština bi trebala najvećim dijelom koristiti za kapitalne izdatke. U varijanti prodaje 50% kapaciteta turističkih sadržaja i dijela stambenih objekata namijenjenih turizmu može se očekivati prihod od poreza u iznosu cca 1.750.000,00 €.

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Uredjivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uredjivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Bar, o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta
- naknade za prethodna ulaganja
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku

Imajući u vidu nizak stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje, komunalne naknade su obračunate kao u tabeli:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
T1 I T2	Turizam	64899.00		
MN	Mješovita namjena	225788.00	70.00	15,805,160.00
CD	Centralne djelatnosti	2620.00	98.00	256,760.00
	UKUPNO	290687.00		15,805,160.00

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 1.252.658,52 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 19%) iznosi 1.703.580,18 €.

UKUPNO PDV (I godina): 2.956.238,70 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini se procjenjuje na cca 1.243.000,00 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosj.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	756	850.00	7,711,200.00	694,008.00
2	Sezonci	200	700.00	1,680,000.00	151,200.00
	UKUPNO:	956		9,391,200.00	845,208.00

Zaključna ocjena

Analizom predloženog rješenja mišljenja smo da je projekat ekonomski prihvatljiv za realizaciju.

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Bar kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje oko 950 radnika od kojih 756 stalno zaposlenih i 200 sezonskih. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za turističke sadržaje će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Osim toga, **društveni doprinos** investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse.

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma do 2020 i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom cijele godine.

Direktni prihodi Države	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	15,805,160.00	69.93
Prihodi (PDV) od prodaje vila, stanova, posl. prostora	1,750,101.85	7.74
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	2,956,238.70	13.08
Prihodi od poreza na lična primanja	845,208.00	3.74
Prihodi od poreza na neto dobit	1,243,423.25	5.50
UKUPNI PRIHODI:	22,600,131.80	100.00

**Odgovori Obradivača plana na primjedbe sa javnog uvida na
Predlog Detaljnog urbanističkog plana Petovića Zabio, Bar**

jun 2014g.

ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE GRADJANA

Red.br. učesnika	Broj primjedbe	UČESNIK U RASPRAVI	PRIMJEDBA	Odgovor na primjedbu
1	169	Muratovic Semir Kp 4286/2	Na prostoru kat.parcele formirati dvije nove UP , sa mogucnoscu udruzivanja u jednu UP, namjene turisticko stanovanje	<u>Usvaja se</u> Formirane su dvije UP mjesovite namjene.
2	170	Muratovic Ernad Kp 4196/1	Na prostoru kat.parcele formirati UP , namjene turisticko stanovanje	<u>Usvaja se djelimicno</u> Dio kat.parcele se nalazi u koridoru saobracajnice koja se ne moze izmjestiti, a dio je u granici UP 2, blok 10, formirane zajedno sa susjednom katstarskom parcelom.
3	143	Petovic Edin, Petovic Redzep Kp 4342/26	Na mjestu postojeceg objekta planirati izgradnju novog objekta površine 100m2 u osnovi, turisticke i ugostiteljske namjene	<u>Usvaja se djelimicno</u> Prostor kat.parcele se nalazi u zoni kupalista, na UP su predvidjeni kapaciteti centralnih djelatnosti – ugostiteljstvo i komercijalni sadržaji.
4	148	Muratovic Ernad Kp 4246/6 i 4247/5	Na prostoru dvije kat.parcele formirati UP, namjene turisticko stanovanje	<u>Usvaja se</u> Formirana je UP mjesovite namjene.
5	147	Muratovic Semir Kp 4286/2	primjedba br 1	<u>Usvaja se</u>
6	149	Muratovic Ernad Kp 4196/1	primjedba br 2	<u>Usvaja se djelimicno</u>
7	146	Branislav Radevic Kp 4170/6	Na prostoru kat.parcele formirati UP , i predvidjeti objekat spratnosti P+2, mjesovite namjene	<u>Usvaja se djelimicno</u> Formirana je UP na kojoj su predvidjeni kapaciteti centralnih djelatnosti – ugostiteljstvo i komercijalni sadržaji.
8	152	Petovic Muharem Kp 4413/2 i 4410	Urbanisticke parcele planirati u granicama katastarskih parcela.	<u>Usvaja se</u>

9	153	Djurovic Dragan Kp 4107/3	Na prostoru kat.parcele formirati UP , i predvidjeti objekat mjesovite namjene ili mini hotel	<u>Usvaja se</u>
10	164	Petovic Redzep, Petovic Edin Kp 4342/26, 4342/48, 4342/49	Na prostoru kat.parcela formirati UP , i predvidjeti objekat mjesovite ili turisticke namjene.	<u>Usvaja se djelimicno</u> Kp 4342/48 i 4342/49 nisu prepoznate na top.kat.podlozi. Prostor kat.parcele 4342/26 se nalazi u zoni kupalista, na UP su predvidjeni kapaciteti centralnih djelatnosti – ugostiteljstvo i komercijalni sadrzaji.
11	156	Petovic Smail Kp 4107/53	Izmjestiti planiranu saobracajnicu i formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje turistickog objekta.	<u>Ne usvaja se</u> Planirana saobracajnica je jedna od glavnih u mrezi saobracajnica i ne moze se izmjestiti.
12	157	Petovic Smail Kp 4436/7	Na prostoru kat.parcele formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje turistickog objekta	<u>Usvaja se</u> Formirana je UP mjesovite namjene.
13	158	Petovic Adem i drugi Kp 4107/9	Izmjestiti planiranu saobracajnicu i formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje objekta mjesovite namjene.	<u>Ne usvaja se</u> Izmjestanje saobracajnice krajem katastrske parcele nije moguće iz tehnickih razloga.
14	159	Petovic Sadik i drugi Kp 4422	Na prostoru kat.parcela formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje objekta mjesovite namjene	<u>Usvaja se</u> Formirana je UP mjesovite namjene.
15	160	Petovic Adem i drugi Kp 4170/20, 4107/6	Obuhvatiti Planom kp 4107/20, izmjestiti zelene površine sa kp 4107/6 na kp 4107/20, saobracajnicu koja sjece parcelu planirati uzu i jednosmjernu.	<u>Usvaja se djelimicno</u> Kat.parcela 4107/20 cini dio UP formirane sa susjednom katastrskom parcelom. Kat.parcela 4107/6 parcelisana u skladu sa planskim rjesenjem.
16	161	Petovic Adem Kp 4107/54	Na prostoru kat.parcele formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje turistickog objekta	<u>Usvaja se</u> Formirana je UP mjesovite namjene.
17	162	Petovic Adem Kp 4436/3	Na prostoru kat.parcele formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje turistickog objekta.	<u>Usvaja se</u> Formirana je UP mjesovite namjene.

18	155	Petovic Sadik Kp 4107/8	Na prostoru kat.parcele formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje turistickog objekta, izmjestiti planiranu saobracajnicu na granicu kat.parcele	<u>Usvaja se</u> Na prostoru kat.parcele su formirane 2 urbanisticke parcele, saobracajnica nije izmjestena.
19	167	Nedovic Radule Kp 4290, 4170/15	Ukinuti planirani put koji oduzima veliki dio parcele, povecati zonu za izgradnju, sprtnost i BGP planiranih objekata	<u>Usvaja se</u> Planirana saobracajnica je ukinuta, zona za izgradnju objekata je povecana. Urbanisticki parametri su odredjeni u skladu sa planskim rjesenjem.
20	165	Dmitry Zelinskiy Kp 4287	Ukinuti planirani javni parking koji oduzima veliki dio parcele,	<u>Usvaja se</u>
21	166	Mardjokic Slavko Kp 4424, 4436/9, 4421	Ucrtati objekat na kat.parceli 4424 u gabaritu kako je izvden, razdvojiti kat.parcele 4420 i 4419 od kat.parcele 4421, povecati spratnost na kat.parceli 4424 i 4436/9	<u>Usvaja se djelimicno</u> Granice urbanistickih parcela i gabarit izvedenog objekta su korigovani, spratnost objekta je odredjena u skladu sa planskim rjesenjem.
22	168	DND Invest Budva Kp 4417	Legalizovati Planom stanje na terenu, izgradjeni objekat, terasa i ogradni zidovi	<u>Usvaja se</u>
23	184	Pavle Lukic Kp 4170/7, 4170/13	Izmjestiti javnu pjesacku stazu, i na prostoru kat.parcele formirati UP , legalizovati izgradjeni objekat	<u>Usvaja se</u>
24	172	Petovic Mahmud Kp 4413/14	Na prostoru kat.parcele formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje turistickog objekta	? Kat.parcela nije prepoznata na topografsko katastrskoj parceli
25	173	Pavle Lukic Kp 4170/7, 4170/13	Primjedba br 23	<u>Usvaja se</u>
26	169	Lakota Cazim Kp 4167/15	Izmjestiti planirani javni parking, i na prostoru kat.parcele formirati UP	<u>Usvaja se</u> Na prostoru kat.parcele je formirana UP povrsine 442m2.

27	185	Sonja Cejovic, Vladimir Milosevic Kp 4017/11, 4170/12, 4151, 4149, 4147, 4107/14	Plansko rjesenje usaglasiti sa grafickim predlogom dostavljenim uz primjedbu	<u>Usvaja se</u>
28	183	Akimova Viktorovna Elena Kp 4331/10	Na prostoru kat.parcele površine 334m2 formirati UP , legalizovati izgradjeni objekat	<u>Ne usvaja se</u> Granica kat.parcele 4331/10 u zahtjevu i u top.kat.podlozi se ne slazu. U kat.podlozi nije evidentiran objekat , a površina parcele iznosi 120m2.
29	182	Khudakova Irina Petrovna Kp 4342/3	Izmjestiti planiranu saobraćajnicu i u granicama kat.parcele formirati UP , legalizovati postojeći objekat.	<u>Usvaja se</u>
30	181	Vujovic Stevan Kp 4234/2	Izmjestiti planiranu saobraćajnicu i u granicama kat.parcele formirati UP , legalizovati postojeći objekat	<u>Usvaja se djelimicno</u> Planirana saobraćajnica je djelimicno izmjestena, na preostalom dijelu kat.parcele je, zajedno sa dijelom susjedne kat.parcele, formirana UP mjesovite namjene.
31	178	Buric Irena Kp 4107/60	Na prostoru kat.parcele površine 250m2 formirati UP , sa mogućnošću izgradnje stambenog objekta	<u>Usvaja se djelimicno</u> Na površini kat.parcela 4107/60 i 4107/26 je formirana UP sa mogućnošću izgradnje objekta mjesovite namjene
32	176	Djakonovic Milorad Kp 4427/1, 4436/2, 4429/1	Na površini kat.parcela formirati UP, legalizovati postojeći turistički objekat	<u>Usvaja se</u>
33	177	Djakonovic Milorad Kp 4107/26	Na prostoru kat.parcele površine 503m2 formirati UP , sa mogućnošću izgradnje stambenog objekta	<u>Usvaja se</u> Na površini kat.parcela 4107/60 i 4107/26 je formirana UP sa mogućnošću izgradnje objekta mjesovite namjene
34	175	Djakonovic Milorad Kp 4402	Potvrditi Planom stvarnu izgradjenost objekta na kat.parceli	<u>Ne usvaja se</u> Urbanistički parametri su određeni u skladu sa planskim rješenjem.

35	179	Ivan Frcunovic Kp 4098/1,2,3,4	Izmjestiti planiranu saobraćajnicu nize prema moru	<u>Ne usvaja se</u> S obzirom na granicu Morskog dobra koja tangira predmetnu kat.parcelu, saobraćajnicu nije moguće izmjestiti.
36	188	Zivota i Danica Pavlovic Kp 4301	Izmjestiti planiranu saobraćajnicu koja oduzima dio kat.parcele	<u>Ne usvaja se</u> Planirana saobraćajnica je jedna od glavnih u mreži saobraćajnica i ne može se izmjestiti.
37	187	Ana Radovic, Radovic Tatjana Kp 4418	Na prostoru kat.parcele formirati UP , sa mogućnošću rekonstrukcije i nadgradnje postojećeg objekta	<u>Usvaja se</u> Formirana je UP mješovite namjene.
38	207	Savic Milan Kp 4238/20	Pomjeriti saobraćajnicu i trotoar jer se predloženom varijantom rasi ulazno stepeniste u objekat.	<u>Ne usvaja se</u> Ulazno stepeniste nije evidentirano u topografsko katastrskoj podlozi, niti u dostavljenoj kopiji plana parcele
39	195	Muharemovic Meciko Kp 4170/5	Ukinuti planiranu saobraćajnicu, smanjiti sirinu javne pješačke staze prema moru	<u>Usvaja se</u> Pješačka staza uz more je sužena, planirana saobraćajnica je izmještena van predmetne katastarske parcele
40	193	Zade Djurovic – Aldo di Maio Kp 4170/4, 4170/11, 4170/2	Ukinuti planiranu saobraćajnicu, smanjiti sirinu javne pješačke staze prema moru	<u>Usvaja se</u> Plansko rješenje je usaglaseno sa zahtjevom.
41	194	Petovic Sabrija Kp 4169/1	Smanjiti sirinu javne pješačke staze prema moru	<u>Usvaja se</u>
42	190	Lekic Ljiljana Kp 4337/2	Na prostoru kat.parcele površine 334m ² formirati UP	<u>Usvaja se</u> U kat.podlozi površina predmetne parcele iznosi 199m ² .Formirana je UP na kojoj su predviđeni kapaciteti centralnih djelatnosti – ugostiteljstvo i komercijalni sadržaji.
43	191	Petovic Emro Kp 4167/14	Na prostoru kat.parcele formirati UP , sa mogućnošću izgradnje objekta	<u>Usvaja se</u> Formirana je UP na dijelu kat.parcele. Nije moguće izmjestiti planiranu saobraćajnicu.

44	192	Vojo Banovic Kp 4342/45, 4341/2	Na prostoru kat.parcela formirati UP , sa mogucnoscu izgradnje objekta	<u>Usvaja se djelimicno</u> Na prostoru kat.parcele 4342/45 je formirana UP na kojoj su predvidjeni kapaciteti centralnih djelatnosti – ugostiteljstvo i komercijalni sadrzaji.
45	196	Mikhalev Sergey Kp 4413/9	Smanjiti izgradjenost postojećih objekata na susjednim kat.parcelama 4402 i 4401	<u>Usvaja se</u> Na predmetnim parcelama su planirani objekti sa parametrima usvojenim za izgradnju objekata na prostoru zahvata Plana.
46	197	Petovic Cazim Kp 4169/2	Smanjiti sirinu javne pjesacke staze prema moru.	<u>Usvaja se</u>
47	198	Stevcic Dragoslav Kp 4135	Izmjestiti planiranu saobracajnicu, planirat UP na cijeloj povr sini kat.parcele	<u>Usvaja se djelimicno</u> Planirana saobracajnica je jedna od glavnih u mrezi saobracajnica i ne moze se izmjestiti. Formirana je UP na dijelu katastrske parcele.
48	201	Ramadan Arabelovic Kp 4271/3	Na prostoru kat.parcela formirati UP	<u>Ne usvaja se</u> Povrsina kat.parcele od 216m2 je suvise mala za formiranje UP.
48a	200	Petovic Jadrana Kp 4159/9	Na prostoru kat.parcele povr sine 795m2 formirati UP	<u>Usvaja se djelimicno</u> U dostavljenoj top.kat.podlozi povr sina kp 4159/9 iznosi 422m2. Formirana je UP povrsine376m2.
49	199	Petovic Aisa Kp 4159/2	Na prostoru kat.parcele formirati UP	<u>Usvaja se</u>
50	202	Petovic Sabrija, Petovic Cazim Kp 4170/1	Ukidanje planirane saobracajnice i planiranje Up na cijeloj povr sini kat.parcele	<u>Usvaja se</u>

51	200	Bahovic Ruzdija Kp 4170/19, 4170/47, 4170/55, 4170/58	Ukljuciti u zahvat plana kp 4107/19, izmjestiti planirano zelenilo i pjesacku stazu, vlasnicke parcele organizovati kao poseban urbanisticki blok	<u>Ne usvaja se</u> Kp 4109/19 je van zahvata Plana , urbanisticki blokovi su formirani u skladu sa planskim rjesenjem a ne na osnovu vlasnistva zemljista
52	204	Vlahovic Tanja 4170/10	Na prostoru kat.parcele formirati zasebnu UP	<u>Usvaja se</u>
53	205	Vlahovic Tatjana Kp 4246/3	Na prostoru kat.parcele formirati zasebnu UP	<u>Usvaja se</u>
54	206	Dervisi Dzermal Kp 4224/1	Povecati gabarit i spratnost planiranog objekta	<u>Usvaja se</u>
55	208	Pero Lukic Kp 4170/9, 4170/8	Na kp 4170/9 formirati zasebnu UP, a kp 4170/8 izuzeti iz UP 7A15 i formirati zasebnu UP	<u>Usvaja se</u>
56	209	Tatjana Jovovic Kp 4143/1, 4143/2	Na prostoru kat.parcella formirati zasebnu UP, sa mogucnoscu izgradnje objekta mjesovite namjene.	<u>Ne usvaja se</u> Kp 4143/1 se nalazi van zahvata Plana. Prostor 4143/2 cini dio UP formirane sa dijelom susjedne katastrske parcele.
57	210	Mahmud Karastanovic Kp 4101	Primjedba nije jasna	
58	231	Petovic Senad Kp 4342/1, 4342/6	Granice urbanistickih parcela usaglasiti sa granicama vlasnistva	<u>Usvaja se</u>
59	212	Petovic Smail Kp 4393/3	Umjesto zelee površine planirati urbanisticku parcelu	<u>Usvaja se</u>
60	211	Petovic Smail Kp 4353, 4393/1, 4393/25, 4393/26	Prosiriti urbanisticku parcelu prema moru, s obzirom da je na tom prostoru vec izgradjen objekat	<u>Usvaja se</u>
61	213	Petovic Smail Kp 4393/2, 4393/1	Granice urbanistickih parcela prosiriti na racun planiranog zelenila	<u>Usvaja se</u>
62	214	Orlandic Marija Kp 4107/33	Izmjestiti saobracajnicu kako se nebi rusio bazen izgradjen u dvoristu	<u>Usvaja se</u>
63	215	Lekic Dragan Kp 4143/1, 4143/2	Primjedba br 56	<u>Ne usvaja se</u>

64	216	Zoran Lubarda Kp 4304	Izmjestiti saobraćajnicu, formirati UP sa objektom mješovite namjene	<u>Ne usvaja se</u> Površina kat.parcele od 201m ² je suviše mala za formiranje UP, prostor čini dio UP formirane sa susjednim katastarskim parcelama.
65	221	Vujovic Djordje Kp 4342/4, 4342/53	Katastarsku podlogu usaglasiti sa priloženom kopijom plana parcele, ucrtati izvedeni objekat, u granicama vlasničke parcele planirati zasebnu UP	<u>Usvaja se djelimično</u> Usaglasavanje katastarske podloge nije predmet Obradivaca plana. Izgradnja na predmetnom prostoru će se sprovoditi u okviru urbanističkih parcela formiranih sa susjednim katastarskim parcelama.
66	222	Nikiforovna Ljudmila i Kharuk Fedorovic Kp 4216	U podlozi ucrtati postojeći turistički objekat, u okviru vlasničke parcele planirati zasebnu UP, izvršiti pomjeranje saobraćajnice do katastarske parcele	<u>Usvaja se djelimično</u> Postojeći objekat nije ucrtan u top.kat.podlozi koja je dostavljena Obradivacu, ali je planom predviđena izgradnja novog na UP formiranoj sa susjednom katastarskom parcelom.
67	219	Kuznjecova Ljudmila Kp 4342/54, 4360	Na predmetnom prostoru planirati mješovitu namjenu, u okviru vlasničkih parcela površine 525m ² planirati zasebnu UP, u podlogu ucrtati gabarite postojećeg objekta prema priloženoj kopiji plana parcele	<u>Usvaja se djelimično</u> Na prostoru predmetnih parcela, a prema dostavljenoj top.kat.podlozi formirana je UP površine 398m ² , mješovite namjene. Gabariti objekta na UP će se odrediti u skladu sa usvojenim parametrima.
68	220	Igor Vinogradov Kp 4359/1	Na prostoru kat.parcele formirati zasebnu UP, ucrtati postojeći objekat mješovite namjene	<u>Usvaja se djelimično</u> Površina kat.parcele od 195m ² je suviše mala za formiranje UP, biće formirana UP sa susjednom parcelom, sa objektom mješovit namjene.
69	223	Stojanovic Srdja Kp 4227	U podlozi ucrtati postojeći stambeni objekat, granice UP planirati u granicama vlasničke parcele, pomjeriti pjsacku stazu na granicu UP	<u>Usvaja se djelimično</u> Postojeći objekat nije ucrtan u top.kat.podlozi koja je dostavljena Obradivacu, ali je planom predviđena izgradnja novog u skladu sa usvojenim parametrima.Izmještanje pjesacke staze nije moguće.

70	224	Kiseleva Nikolaevna Olga Kp 4342/43	U podlozi ucrtati postojeci stambeni objekat, granice UP planirati u granicama vlasnicke parcele, pomjeriti saobraćajnicu na granicu UP	<u>Usvaja se djelimicno</u> Postojeci objekat nije ucrtan u top.kat.podlozi koja je dostavljena Obradivacu, ali je planom predviđena izgradnja novog, na UP u granicama vlasnicke parcele. Izmjestanje saobraćajnice nije moguće.
71	225	Mezhetova Tamara Nurligajnova Kp 4363	Izmjestiti planiranu saobraćajnicu, u granicama vlasnicke parcele formirati UP mjesovite namjene , ucrtati postojeci objekat	<u>Ne usvaja se</u> Postojeci objekat nije ucrtan u top.kat.podlozi koja je dostavljena Obradivacu. Povrsina kat.parcele od 110m2 je suviše mala za formiranje UP.
72	228	Radonjic Jelena Kp 4167/23	Na prostoru kat.parcele formirati zasebnu UP	<u>?</u> Kat.parcela nije prepoznata na topografsko katastrskoj parceli
73	236	Dervisi Dzemat Kp 4224/1	Primjedba br 54	<u>Usvaja se</u>
74	235	Milan Obucina Kp 4309	Saobraćajnicu palnirati u postojecem koridoru kako bi se iz vlasnicke parcele izuzeo manji prostor.	<u>Ne usvaja se</u> Planirana saobraćajnica je jedna od glavnih u mrezi saobraćajnica i njen koridor se ne može suzavati.
75	237	Jacimovic Dusko Kp 4297	Ucrtati postojeće objekte koji su sagrađeni prije 25 god	<u>Usvaja se djelimicno</u> U skladu sa usvojenim parametrima, planom je legalizovan postojeci objekat površine 65m2 u osnovi.
76	244	Nikezic Ibrahim Kp 4398/8	UP formirati u granicama vlasnicke parcele, predviđeti izgradnju objekta,	<u>Usvaja se</u> Primjedba nije jasna, kp 4398/8 nije prepoznata na top.kat.podlozi
77	326	Dervisi Basrija Kp 4201	UP formirati u granicama vlasnicke parcele kao što je bilo u Nacrtu plana, poziciju regulacione i gradjevine linije ostaviti kao što je predloženo u Predlogu plan	<u>Usvaja se djelimicno</u> Planirana je UP na dijelu kat.parcele, s obzirom da je ostali dio kat.parcele predviđen za izgradnju saobraćajnice

78	372	Ilic Predrag Kp 4108/2	UP formirati u granicama vlasnicke parcele, legalizovati Planom postojeći objekat	<u>Usvaja se</u>
----	-----	-----------------------------------	---	------------------