

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
***TOPOLICA-I* BAR**
IZMJENE I DOPUNE

FAZA

PLAN
SVESKA 02
PLAN

PLAN
MJERE ZASTITE

ODGOVORNI PLANER

Arh.MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

BASKETING doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 071-09/09

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR IZMJENE I DOPUNE

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

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA
*BASKETING*doo-BAR

SADRZAJ SVESAKA PLANA

SVESKA-01 POSTOJECE STANJE

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

SVESKA-02 PLANIRANO STANJE

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

SVESKA-03 INFRASTRUKTURA

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

SVESKA-04 STRATESKA PROCJENA UTICAJA

- X DIO – STRATESKA PROCJENA UTICAJA ZAHVATA NA ZIVOTNU SREDINU

GRAFICKI PRILOZI

- POSTOJECE STANJE
 - TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN R I : 1000
 - POSTOJEĆE STANJE R I : 1000
- IZVOD IZ GUP-a
 - NAMJENA POVRŠINA R I : 10000
 - KARTA NAGNUTOSTI TERENA R I : 10000
 - INŽENJERSKO-GEOLOŠKA KARTA R I : 10000
 - KARTA SEIZMIČKE MIKROREONIZACIJE R I : 10000
 - KARTA PODOBNOSTI TERENA R I : 10000
- IZVOD IZ POSTOJECEG DUP-a
 - NAMJENA POVRŠINA R I : 2000
- PLAN
 - NAMJENA POVRŠINA I SPRATNOST R I : 1000
 - NIVELACIJA I REGULACIJA R I : 1000
 - SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA R I : 1000
 - PEJZAZNA ARHITEKTURA R I : 1000
- HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA R I : 1000
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA R I : 1000
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA R I : 1000

Bar, septembar, 2009.g.

*basketING*doo-BAR

Nebojsa MILOSEVIC, dipl.ing.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR IZMJENE I DOPUNE

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

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA
BASKETING doo-BAR

SVESKA-02 S A D R Z A J

VI DIO - PLAN

- 6.1. PODRUČJE TOPOLICA-I
- 6.2. TOPOLICA-I U SISTEMU GUP-a BAR
- 6.3. FUNKCIJA TOPOLICE-I U IZGRADNJI BARA
- 6.4. KONCEPCIJA
- 6.5. ORGANIZACIJA
- 6.6. STANOVANJE
- 6.7. PRATEĆI OBJEKTI I SADRŽAJI
- 6.8. KONSTRUKTIVNI SISTEM
- 6.9. REKREACIJA I SPORT
- 6.10. SAOBRAĆAJ
- 6.11. PEJZAZNA ARHITEKTURA
- 6.12. PARCELACIJA
- 6.13. NIVELACIJA I REGULACIJA
- 6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- 6.15. PREGLED URBANISTICKIH PARCELA
- 6.16. USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA

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

VII DIO – MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

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

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

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR IZMJENE I DOPUNE

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

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA
BASKETING doo-BAR

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER
I RUKOVODILAC RADNOG TIMA

Arh. MILOŠEVIĆ NEBOJŠA, dipl.ing.

RADNI TIM

- MILOŠEVIĆ NEBOJŠA, dipl.ing.arh.
- VULICEVIĆ VUJICA, dipl.ing.arh.
- KARGOVSKI NEVENKA, dipl.ing.arh.
- KRGOVIĆ MAJA, dipl.ing.gradj.
- MILOŠEVIĆ IGOR, dipl.ing.saobr.
- STANIŠIĆ NOVAK, dipl.ing.elekt.
- NIKCEVIC TIHOMIR, dipl.ing.elekt.
- KALVESI KALTRINA, dipl.ing.elekt.
- RAJKOVIĆ VOJO, dipl.ing.gradj.
- LEKIĆ GOJKO, dipl.ing.geod.
- MILOŠEVIĆ NIKOLA, dipl.ecc.

Bar, septembar, 2009.god.

basketING doo-BAR
izvršni direktor

Nebojša MILOŠEVIĆ, dipl.ing.

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR
IZMJENE I DOPUNE

FAZA

PLAN
JAVNA RASPRAVA

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl. ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

BASKETING doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 07 I -09/09

KOMENTARI OBRADJIVACA NA IZVJESTAJ SA JAVNE RASPRAVE

DUP *TOPOLICA-I* BAR, IZMJENE I DOPUNE				
REDNI BROJ	INVESTITOR	OBJEKAT	PRIMJEDBA	KOMENTAR
1.	IRINA DABOVIC	F-40 Stara porodicka kuca	Rusenje postojeceg objekta igradnja novog spratnosti S+P+7+Pk P-250 m ² BGP 2.100 m ²	Planirana rekonstrukcija u skladu sa prethodnim planom se zadržava
2.	SISEVIC ZARKO	B-4	Postojeci objekat je P+4, po novom planu je upisano Su+P+3, trazi zamjenu spratnosti	Izvršena samo korekcija u nazivima etaza
3.	VUJOVIC MILORAD	F-43	Da li je bilo promjena u odnosu na stari DUP, i da se spratnost poveca sa P+1 na P+2	Planiran je objekat P+2 iste BGP
4.	SVETLANA KASTRATOVIC	H-2	Zasto je ukinut predlog iz proslog plana, koji je predvidjao dogradnju i nadogradnju	I ovim planom je planirana dogradnja i nadogradnja u skladu sa prethodnim planom.
5.	JOVANOVIC PREDRAG	B-16	Dobio je dogradnju naprijed i nadogradnju, a hteo bi i dogradnju sa zadnje strane gde je trafostanica, ima saglasnost elektroprivrede	Planirana je rekonstrukcija objekta. Trafostanica je zasebna UP predvidjena je prethodnim planovima
6.	CICA PAVLOVIC ZLATICA POPIVODA	H-2	Medicinska ustanova *Eskulap* zeli da zastakli terasu na juznoj strani, razlog je velika vlaga	Planirana rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima
7.	DRAGOLJUB RADULOVIC	Ulica Popa Dukljanina broj 11	Trazi dogradnju terase u dvorisnom dijelu	Odluka da se ukine veci broj dogradnji.

DUP *TOPOLICA-I* BAR, IZMJENE I DOPUNE

REDNI BROJ	INVESTITOR	OBJEKAT	PRIMJEDBA	KOMENTAR
8.	KLEUT TANJA	C-2	Zastupnik firme *USEFA* Predali su inicijativu ali ona nije razmatrana.	Planirana rekonstrukcija u skladu sa prethodnim planom se zadržava
9.	CALASAN ZELJKO	C-13A	Predlaže da se spratnost poveća	Planirana rekonstrukcija u skladu sa prethodnim planom se zadržava
10.	*DAG consulting* Upravnik zgrade MARKO GILJACA	C-5 Ul. M. Tita 9-11. CKB T-com	Zasto se ukinula stecena dogradnja i nadogradnja i pravo upisano u LN. Uradjen Idejni projekat Sprat galerija i terasa, Dokupili bi gr. zemljiste	Planirana rekonstrukcija i nadogradnja u skladu sa prethodnim planom se zadržava.
11.	VESNA CEJOVIC Vlasnik posl. prostora Adv.kancelarija		Protivi se nadogradnji objekta i traži rekonstrukciju istog koja treba da es jasno definise.	Nadogradnja objekta je bila predvidjena prethodnim planovima
12.	ALEKSANDAR RAICEVIC	C-12	Traži dogradnju terasa max 2 m cijelom duzinom zgrade sa istoka i zapada i po citavoj vertikali	Odluka da se ukine veci broj dogradnji.
13.	DRAGO VUJOVIC	E-3 GMG	Traži da se ucrta terasa na postojeći objekat Dostavio je i crtez	Planirana je dogradnja prizemlja objekta
14.	GORAN PAJKOVIC	B-15	Traži da se spratnost objekta P+4+Pk poveća na P+5+Pk ili P+6, planirali su da izvedu panoramski lift	Planiran je objekat P+4+Pk sa rekonstrukcijom fasade
15.	GORAN PAJKOVIC	C-10	Traži max. spratnost u skladu sa okruznim objektima i gabarite postaviti paralelno sa ul. M.Tita i B.Calovica	Planiran je objekat spratnosti P+5

DUP *TOPOLICA-I* BAR, IZMJENE I DOPUNE

REDNI BROJ	INVESTITOR	OBJEKAT	PRIMJEDBA	KOMENTAR
16.	MILOS STOJANOVIC *Zetogradnja* DOO Podgorica	A-5	Trazi izmjenu urbanisticko tehnickih uslova, i kaskadno postavljen objekat.	Planiran je objekat spratnosti P+7-10
17.	*Avantage Ava* doo Podgorica A.MUGOSA	Concept Mega luke Bar	Predlazu resenje Luke Bar	Zona *Luka Bar* nije u zahvatu plana Topolica-I
18.	STANKO LEKOVIC	Zona – F F-26	Poseduje stan u prizemlju i hoce da promjeni namjenu u poslovni prostor, kao i nadogradnju istog dijela	Svim stanovima u prizemlju na podrucju Topolica-I omoguceno je pretvaranje u poslovni prostor
19.	GOJKO SUSTER J.P. Vodovod	Zona – A UP 5 I 6	Trazi da se u datim UP izvedu trazene instalacije.	Plan Hidroenergetske infrastrukture je uskladjen sa planovima i zahtjevima JP.
20.	NEVENKA POPOVIC *Cosmetics shop*	C-14	Trazi dogradnju i prosirenje lokala	Planirana je rekonstrukcija prijemlja objekta C-14.
21.	VUJACIC DRAGAN		Trazi da se stambeni prostor pretvori u poslovni prostor	Svim stanovima u prizemlju na podrucju Topolica-I omoguceno je pretvaranje u poslovni prostor
22.	NOVAKOVIC RADOMIR *Cakan*doo Bar	H-1	Trazi uredjenje prostora oko zgrade, nadogradnju u prizemlju, dostavio je idejno rjesenje.	Planirana je rekonstrukcija prostora u skladu sa mogucnostima lokacije

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR
IZMJENE I DOPUNE

FAZA

PLAN
TEKSTUALNI DIO

ODGOVORNI PLANER

Arh.MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

BASKETING doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 07 I -09/09

VI DIO - PLAN

- 6.1. PODRUČJE TOPOLICA-I
- 6.2. TOPOLICA-I U SISTEMU GUP-a BAR
- 6.3. FUNKCIJA TOPOLICE-I U IZGRADNJI BARA
- 6.4. KONCEPCIJA
- 6.5. ORGANIZACIJA
- 6.6. STANOVANJE
- 6.7. PRATEĆI OBJEKTI I SADRŽAJI
- 6.8. KONSTRUKTIVNI SISTEM
- 6.9. REKREACIJA I SPORT
- 6.10. SAOBRAĆAJ
- 6.11. PEJZAZNA ARHITEKTURA
- 6.12. PARCELACIJA
- 6.13. NIVELACIJA I REGULACIJA
- 6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- 6.15. PREGLED URBANISTICKIH PARCELA
- 6.16. USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA

*** GRAFIČKI DIO

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| - NAMJENA POVRŠINA, | R 1: 1000 |
| - GRANICE, ZONE I PARCELACIJA | R 1: 1000 |
| - NIVELACIJA I REGULACIJA | R 1: 1000 |
| - SAOBRAĆAJ | R 1: 1000 |
| - PEJZAZNA ARHITEKTURA | R 1: 1000 |

6.1. PODRUČJE TOPOLICE-I

Izgrađenost Topolice-I, servisna opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata i sistema, kvalitet izgrađenih objekata, položajni i drugi uslovi čine dobru osnovu za planiranje i gradnju novih objekata.

Topolicu-I, obuhvaćenu planom, čini površina od 51,32 hektara, bez marine, sa planiranim brojem stanovnika od cca 12.000.

Prema rezultatima popisa 2003. godine, prosječna porodica na području Topolice-I je 3,20 članova, dok je za obračun planiranog broja stanovnika računato 3,50 člana po jednom domaćinstvu.

Pored stambenih i stambeno-poslovnih objekata, planirana je gradnja pratećih sadržaja, programiranih za potrebe Plana, grada Bara i šireg područja a zavisno od vrste objekta. Područje Topolice-I, definisano je digitalno, granicama, u skladu sa odlukom o izradi izmjena i dopuna plana.

Dosadašnjim aktivnostima i gradnjom objekata, na području Topolice-I, stvoreni su uslovi kvalitetne izmjene i dopune DUP-a.

6.2. TOPOLICA-I U SISTEMU GUP-a BARA

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

Topolica-I je područje Bara, sa naglašenim područnim centrom i poslovnim objektima, programirana kao zasebna cjelina.

S obzirom da razvoj Bara prelazi lokalne okvire, to interes za stambenim, poslovnim i drugim objektima stalno raste.

Planirana gradnja novih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih objekata i objekata pratećih sadržaja, omogućit će praćenje potražnje.

Završavanjem izgradnje, Topolica-I će moći da funkcioniše samostalno podmirujući svoje potrebe i potrebe šireg okruženja.

Izgrađeni i planirani prateći sadržaji područja Topolice-I su šireg značaja i treba da zadovolje potrebe šireg okruženja.

Izgrađeni i planirani objekti na području plana stvaraju uslove formiranja funkcionalnog naselja sa potrebnim sadržajima.

6.3. FUNKCIJA TOPOLICE-I U IZGRADNJI BARA

U narednom periodu razvoja grada Bara, planirani broj stanova, planirana površina poslovnog prostora i pratećih sadržaja razrješit će znatan broj potreba, kako u stanovima tako i u pratećim sadržajima.

U razvoju Bara, završavanjem izgradnje planiranih objekata, sa već izgrađenim objektima, Topolica-I, će pružati kvalitetne servisne usluge stanovništvu.

Mogućnost organizovane izgradnje, koju pruža Topolica-I, treba iskoristiti za kvalitetnu, racionalnu i sadržajnu izgradnju.

Organizovana gradnja i uređenje prostora Topolice-I omogućava stvaranje zaokruženog gradskog područja.

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

Završavanjem izgradnje područja Topolice-I, formira se zaokružena gradska cjelina koja će u narednom periodu, svojim sadržajima i kapacitetima vršiti ulogu gradskog centra.

6.4. KONCEPCIJA

Plan posebnu pažnju posvećuje programskom i prostornom organizovanju planiranih sadržaja sa ciljem dobre međusobne povezanosti i funkcionisanje naselja kao cjeline.

Planirani kapaciteti programirani su prema urbanističkim normativima i prema GUP-u, uz poštovanje izgrađenih objekata.

Stambeni, stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti i objekti pratećih sadržaja, organizovani su tako, da sa pješačkim saobraćajem i parternim uređenjem omogući formiranje prospekata.

Izgradnja područja Topolice-I, praćena je gradnjom servisa, čiji nivo prevazilazi lokalne potrebe i služi širem gravitacionom području.

Centar područja Topolice-I, formiran je uz ulice Vladimira Rolovića i Jovana Tomasevica, sa prodorom na obalu, gdje se u zonama "C" i "D" formiraju pješačke zone, sa planiranom gradnjom novih objekata i povezivanjem sa gradskom Marinom.

U okviru postojeće i već formirane urbanističke matrice područja Topolice-I, vršene su određene intervencije u kolskom i pjesackom saobraćaju, u pratećim objektima, programskom i prostornom organizovanju, u cilju formiranja prospekata kao integralnog dijela parternih rješenja i fizičkih struktura.

Kolski saobraćaj organizovan je prema GUP-u, sa rješavanjem unutrašnjeg kolskog saobraćaja i parking prostora.

Pješački saobraćaj prati kolski i slobodno se razvija unutar zona.

Uz obalu je formirana pješačka zona u *zoni D* plana, sa osloncem na Marinu i pružanjem pored dvorca Kralja Nikole prema sportskom rekreativnom centru Madžarica.

Slobodne površine uređene su prostorima za igru djece i ozelenjene u skladu sa planom pejzazne arhitekture.

U granicama prostornih mogućnosti, težilo se postizanju optimalnih rješenja međusobne povezanosti i optimalnom organizovanju zona područja Topolice-I.

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

6.5. ORGANIZACIJA

Područje Topolice-I organizovano je po zonama, međusobno vezanih namjenom, sadržajem i organizaciono.

Namjena površina, saobraćaj i program rađeni su prema GUP-u, programskom zadatku i odluci o izradi izmjena i dopuna DUP-a Topolice-I.

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

Stanovanje je riješeno u stambenim i stambeno-poslovnim objektima spratnosti P+4, P+7-8 sa maksimalnom spratnošću od 10 spratova /u zoni-A do 17/.

Centralne aktivnosti i prateći sadržaji riješeni su u stambeno-poslovnim i poslovnim objektima i raspoređeni su u svih osam zona plana.

- Zona "A" je stambeno-poslovna zona, stanovanje i apartmansko stanovanje sa poslovnim prostorom i pratećim sadržajima i katolicka crkva.
- Zona "B" je stambeno-poslovna zona sa pratećim sadržajima.
- Zona "C" je stambeno-poslovna zona sa objektima centra.
- Zona "D" je stambeno-poslovna zona sa objektima centra.
- Zona "E" je stambeno-poslovna zona sa objektima centra.
- Zona "F" je stambeno-poslovna zona sa pratećim sadržajima.
- Zona "G" je stambeno-poslovna zona sa školskim objektima, dječijim vrtićem, telekomom, robnom kućom, pravoslavnom crkvom i pratećim sadržajima.
- Zona "H" je stambeno-poslovna zona sa pratećim sadržajima.
- Zona "K" je poslovna zona sadrži dom kulture, muzejske objekte, galeriju i hotel **** /kategorije četiri zvjezdice/.

Organizacija centra izvršena je duž ulice Vladimira Rolovića, sa dobrim vezama sa zonama i njenim sadržajima. Topolica-I je dobro povezana sa ostalim područjima grada i vrši ulogu gradskog centra.

6.6. STANOVANJE

Prema podacima popisa stanovništva 2003.g., prosječna porodica na području Topolice-I je 3,20, a za potrebe urbanističkog planiranja kapaciteti naselja računati su sa prosječnom porodicom od 3,50 člana.

Ukupan broj planiranih i izgrađenih stanova je 3.100 - 3.300, u kom broju učestvuje 2.100 izgrađenih stanova.

Ukupan broj stanova računat je kao planski broj, koji se može mijenjati u zavisnosti od strukture stanova, koja je planom tretirana fleksibilno.

Postojeći broj stanovnika je računat na 8.800, sa gustom od 160 stanovnika/ha.

Planirani broj stanovnika je 12.000, koji je računat sa 3,5 stanovnika po porodici, što daje bruto gustinu 220 stanovnika po hektaru.

Bruto građevinska površina postojećih i planiranih stanova je cca-550.000 m² što daje 45,00 m² po stanovniku bruto građevinske površine.

Karakteristike stambene izgradnje su unutrašnja organizacija, smještajne mogućnosti, racionalnost i mogućnost promjene strukture.

Kako je struktura stanova tretirana fleksibilno, potrebno je pri realizaciji plana vršiti kontrolu strukture, koja treba da se kreće u sledećim okvirima:

- 20 % stanova od dvije do tri postelje
- 65 % stanova od tri do pet postelja
- 15 % stanova preko pet postelja

Primjenjeni stambeni gabariti su projektantski provjereni i omogućavaju zadovoljenje različite strukture stanova, koji u krajnjoj fazi realizacije, treba da bude u skladu planiranih normi.

Struktura stanova bazira na broju postelja, kao mjerilu veličine stana, sa mogućnošću studioznijeg rješavanja veličine i sadržaja stana.

Novi stambeno-poslovni objekti planirani su na slobodnim lokacijama.

6.7. PRATEĆI OBJEKTI I SADRŽAJI

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

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

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

Na području Topolice-I prateći sadržaji, poslovni objekti i prostori male privrede su naglašeni sa namjerom da podmire lokalne potrebe i potrebe šire okoline.

Prateći objekti i sadržaji raspoređeni su po zonama, a grupisanje i lociranje vršeno je prema namjeni, sadržaju i vrsti objekta ili prostora.

Prateći objekti i sadržaji obrađeni su programski, sadržajno i organizaciono.

6.8. KONSTRUKTIVNI SISTEM

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

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

Konstruktivni elementi objekata moraju se pružati od temelja do krova, bez miješanja različitih konstruktivnih sistema.

Primjena jedinstvenog konstruktivnog sistema objekata, omogućava racionalnu, brzu i ekonomičnu gradnju.

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

6.9. REKREACIJA I SPORT

Pješački saobraćaj i sportski tereni u okviru školskih objekata i Madžarice, površine za igru djece i zelene površine pružaju mogućnost svakodnevne rekreacije.

Zahvaćena površina detaljnim urbanističkim planom prožeta je pješačkim saobraćajem, rješenjem pješačkih površina i uređenjem pješačke zone, što omogućava rekreativnu šetnju i zadovoljenje pravaca interesovanja korisnika.

U neposrednoj blizini stambenih objekata planirana je gradnja površina za igru djece i odraslih dim. 15,0 x 15,0 m i 36,0 x 18,0 m. Površinama za igru djece treba posvetiti posebnu pažnju, kako organizaciji i obradi tako i u pogledu opremanja i tipizacije.

U okviru školskih objekata, planirana je gradnja sportskih terena namijenjenih učenicima, koje može koristiti i vanškolska omladina.

Za aktivnije bavljenje sportom služi sportsko rekreativni prostor Madžarica.

Slobodne površine su obrađene i ozelenjene sa uređenim prostorom za boravak i odmor korisnika.

6.10. SAOBRAĆAJ

6.10.1. POSTOJEĆE STANJE

Područje izmjena i dopuna DUP-a*Topolica-I* obuhvata površinu od 51,32 ha. Površina pod saobraćajnicama, trotoarima i pješačkim stazama iznosi 240.000 m². Kolski saobraćaj, pristupni kolski saobraćaj sa parkiranjem, parkinzi, pješački saobraćaj i pješačke zone čine saobraćaj zone zahvata plana Topolica-I. Kolski saobraćaj organizovan je prema saobraćajnoj šemi i uslovima GUP-a Bara. Bulevar revolucije, Bulevar 24. Novembar, Bulevar JNA, saobraćajnice prvog reda, sabirne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice formiraju kolski saobraćaj. Širine saobraćajnica regulisane su prema GUP-u i vrsti saobraćajnica. Parkinzi su organizovani uz pristupni kolski saobraćaj i na većim parking prostorima.

Saobraćajnice Bulevar 24. Novembar, Bulevar Revolucije i Bulevar JNA po svom geometrijskom i funkcionalnom karakteru pripadaju saobraćajnicama primarne putne mreže sa definisanom horizontalnom, vertikalnom i svjetlosnom signalizacijom, omogućavaju dobru povezanost sa svim magistralnim pravcima i strukturama grada i oslanjaju se na saobraćajnice regionalnog dometa.

U ljetnjim mjesecima postojeće saobraćajnice imaju veću frekventnost koja se u tom periodu postiže, ali svojim kapacitetima omogućavaju nesmetano odvijanje saobraćaja.

Veze sa kontaktnim zonama ostvarene su u istom građevinskom nivou uz primjenu horizontalne, vertikalne i svjetlosne signalizacije.

Stepen motorizacije prema GUP-u iz 2007.g. je 1,50 putničkih automobila po domaćinstvu, tako da se problem parkiranja mora se ozbiljnije rješavati.

Pješački saobraćaj je riješen kao prateći saobraćaj uz kolski, slobodni pješački saobraćaj, pješačka proširenja i pješačke zone. Pješačke staze su izvedene u zoni izgrađenih objekata kolektivnog stanovanja kao i u zonama škola, vrtića i opštine.

Pjesacke saobraćajnice, trotoari i pješačke staze su izvedene od betona, behoton i betonskih ploca. Jedan dio staza i trgova je izveden od kamena, mermera i granita.

Površina pod trotoarima, pješačkim stazama i stazama oko objekata iznosi 111.000 m². Sve ulice su asfaltirane i u prilično dobrom stanju a parking prostor je izveden sa podlogom od asfalta ili betonskih raster ploca.

Parkinzi su organizovani uz pristupni kolski saobraćaj i na većim parking prostorima.

Stacionarni saobraćaj se uglavnom svodi na površinsko parkiranje vozila u zoni kolektivne izgradnje i centralnih funkcija i utisak je da u ovom obimu izgradnje jedva zadovoljava potrebe zahvata plana.

Površina pod parkinzima iznosi cca-26.000 m² (2.000 PM).

Postojeća saobraćajna mreža u zahvatu plana je realizacija prethodnih planova i odlikuje se jakim obodnim saobraćajnicama (tri navedena bulevara) sekundarnim saobraćajnicama u sredisnjem dijelu plana /ulice V.Rolovica i J.Tomasevica/ i servisnim saobraćajnicama unutar zona uz koje su organizovani parking prostori. Poprečni profili ovih saobraćajnica su zadovoljavajući i mogu biti okosnica daljeg planiranja saobraćaja u bloku.

Kvalitet bulevara, ulica i pripadajućih servisnih ulica je veoma dobar.

Diferenciranost postojećeg i planiranog saobraćaja zaslužuje pažnju doslednog sprovođenja kroz faze realizacije plana.

POSTOJEĆA JADRANSKA MAGISTRALA

Imajući u vidu nepogodne karakteristike trase magistralnog puta kroz Sutomore, planirana je poprecna, paralelna saobraćajnica u Sutomoru iznad magistrale. Ova saobraćajnica bi preko denivelisanog ukrstaja sa magistralom ostvarivala vezu sa autoputem. Od Sutomora bi se dalje vodila, prateći karakteristike terena i plan razvoja grada, sve do Susnja. Mostom preko rijeke Zeljeznice dalje bi se vodila kroz naselje Bjelisi, maksimalno koristeći koridore postojećih saobraćajnica kako bi se izbjeglo rusenje objekata. Odgovarajućim vezama ostvarilo bi se adekvatno povezivanje određenih naselja na ovu saobraćajnicu, a preko nje i sa ostalim djelovima grada.

Izgradnjom brze saobraćajnice trasa postojećeg magistralnog puta M-2.4, bi se rasteretila i dobila bi lokalni karakter na dijelu kojim prolazi kroz Sutomore i Bar. Koridor drumske veze I razreda, koji je planiran i Planom iz 1985. godine, treba voditi uz sam nasip postojeće pruge. Širina ovog koridora ne bi trebalo da prelazi 15-20 metara. Ovim bi se u mnogo manjoj mjeri pribjeglo rusenju ili izmještanju objekata koji su nelegalno izgrađeni u zoni planiranog koridora.

Ova saobraćajnica, pored funkcije vođenja tranzitnog saobraćaja (kao rješenje u periodu dok se ne realizuje izgradnja obilaznice iznad grada), imala bi i funkciju prikupljanja saobraćajnih tokova iz naselja iznad gradskog centra (Bjelisi). Istu funkciju, ali sa suprotne strane imala bi saobraćajnica koja ide paralelno sa prugom.

Ovim rješenjem bi se broj prelaska preko pruge redukovao na jedan, u zoni uzeg gradskog centra, što bi sa već postojećim nadvoznjakom kod Biskupade omogućavalo nesmetanu komunikaciju ova dva dijela Bara. Naravno, putni prelaz bi bio dimenzionisan tako da u potpunosti prihvati saobraćajne tokove sa obje strane. Na ovaj način moglo bi se realizovati denivelisano ukrstanje pruge i puta, budući da bi to bilo racionalno sa stanovišta odnosa troškova izgradnje i efekata (veći broj prelaza sa manjim obimom saobraćaja sakupio bi se u jednu-dvije tačke a tako dobijen obim saobraćaja zadovoljio bi principe ekonomičnosti izgradnje relativno skupog denivelisanog ukrstaja). Konfiguracija terena, kao i visinski položaj željezničke pruge nameću izgradnju podvoznjaka ispod pruge. Tip denivelisanog prelaza, kao i tehnički detalji povezivanja postojeće i planirane saobraćajne mreže, predmet je dalje razrade plana.

SISTEM SEKUNDARNIH DRUMSKIH SAOBRAĆAJNICA

Ulicu, koja se vodi sa sjeverne strane željezničke pruge, treba shvatiti kao intermodalni koridor koji bi mogao da posluži za vođenje infrastrukturne mreže. Nasip pruge trenutno djeluje kao brana atmosferskim i otpadnim vodama. Izgradnjom kolektora za atmosferske padavine, kao i za otpadne vode, iste bi se sakupljale na jednom mjestu i putem ovog koridora, sistemom cijevi, sprovodila direktno u more ili u sistem za preradu otpadnih voda. Koridor ove saobraćajnice bi se dalje vodio trasom iznad postojeće pruge sve do željeznickog tunela kod Rta Ratac, gdje bi se spojio sa postojećim magistralnim putem M-2.4. Bulevar Revolucije se proizvoda saobraćajnicom iste kategorije do željezničke pruge, koju prelazi denivelisano, i kasnije se nastavlja saobraćajnicom iste kategorije do novoplanirane u Bjelisima. Sistem ove dvije saobraćajnice predstavljace glavni ulazni pravac ovog naselja u sam centar grada.

Od planiranih saobraćajnica kao bitnija se izdvaja saobraćajnica prvog reda planirana lijevom obalom rijeke Zeljeznice. Ova saobraćajnica se odvaja od brze saobraćajnice, prelazi prugu denivelisano i vodi do marine planirane lijevo od usca rijeke.

Do gradskog centra tj do Bulevara, saobraćajnica bi bila prve kategorije, dok bi se do marine vodila kao saobraćajnica nize kategorije.

Sa druge strane, Bulevar Revolucije bi se takodje spustio do planirane marine i na taj nacin bi se ostvario izlaz na more cjelokupnog uzeg gradskog jezgra. Saobraćajnica koja se planira dolinom rijeke Zeljeznice bice glavni ulazni pravac za putnicke automobile u grad, jer se njom ostvaruje veza brze saobraćajnice i centra grada. Adekvatnim vezama ostvarice se direktne veze kako sa centrom grada, tako i sa brzom saobraćajnicom. Bulevar 24. novembar je glavna infrastrukturna kicma Grada koja povezuje stambene zone podrucja Susnja, Centra i Privredne zone, kao i sva tri bulevara koji idu na More. Sekundarna ulicna mreza ce upotpuniti mrezu primarnih saobraćajnica cineci optimalnim sistem dramskih saobraćajnica. Sistem sekundarnih saobraćajnica se zasniva na postojećoj mrezi saobraćajnica koja ce biti rekonstruisana i dopunjena nekim novim trasama. Veoma je bitno da se osmisle mehanizmi koji bi za cilj imali zastitu planiranih koridora od svih oblika ugrozavanja, a narocito od izradnje objekata uz saobraćajnicu.

PARKIRANJE

Problem parkiranja je veoma izrazen pogotovo u uzem gradskom centru uz objekte javne namjene. Postojeće površine su nedovoljne da prihvate cjelokupan stacionarni saobraćaj koji gravitira javnim sadržajima. Površine za parkiranje uz javne centralne sadržaje iznose, na kontinuirano izgrađenom području grada Bara, 1,37 ha, odnosno 0,09 % površine posmatranog područja. Nepostojanje većeg broja javnih garaza i parkirališta cinu ovaj problem jos vecim. Iz ovih razloga se za parkiranje koriste površine koje po svojoj namjeni to nijesu. Siroki bulevari u uznoj gradskoj zoni su jednim svojim dijelom postali parkirališta. Na njima se obavlja koso parkiranje i na taj nacin onemogućava normalno i bezbjedno odvijanje saobraćaja na preostalom dijelu kolovoza. Ovaj problem se jos vise ispoljava u mjesecima ljetnje sezone kada je povecan broj motornih vozila u gradu. Potrebe za parkiranjem utvrdjene su za centralne gradske aktivnosti, dok su za otale oblike koriscenja prostora predložene normativne vrijednosti. Problem parkiranja razmatran je na prostoru koga zahvata kontinuirano područje grada Bara, a posebno u njegovoj centralnoj zoni koja je približne površine 32,25 ha (2,20 % površine kontinuiranog područja). Prema prognozama prethodnog Plana ukupan broj parking mjesta vezanih za centralne sadržaje trebalo bi da dostigne 950. Medjutim ovaj broj nece biti dovoljan, imajući u vidu postojeće stanje i porast stepana motorizacije u planskom periodu. Ovaj broj treba uvecati za 200 mjesta kako bi u ljetnjoj sezoni bilo dovoljno kapaciteta za stacionarni saobraćaj. Problem funkcionisanja parkiranja u periodu turističke sezone, koji se ispoljava u centralnoj gradskoj zoni manje je posljedica ukupnog deficita parking mjesta, vec razlozi leze u neadekvatnom prostornom rasporedu kapaciteta. O ovome treba voditi racuna prilikom lociranja novih kapaciteta, sto ce biti uradjeno prilikom dalje izrade plana.

PJESACKI I BICIKLISTICKI SAOBRAĆAJ

Prostorni razmjestaj objekata javnih namjena, kao i pitomost barske obale, definisali su glavne pravce razvoja pjesackih i biciklistickih staza. Pjesacke koridore je potrebno formirati u uskom gradskom centru, pored javnih sadržaja koji su veoma aktivni u turistickoj sezoni i uz morsku obalu. Pojedini djelovi koridora vec postoje. Potrebno je nastaviti sa kompletiranjem ovih koridora kako bi se oni svojom funkcionalnoscu u potpunosti odgovorili namjeni. Biciklisticke staze je potrebno locirati u blizini morske obale. Vodila bi od luckog kompleksa u Baru pa sve do kraja sutomorskog zaliva. Radi uštede prostora potrebno je obezbijediti pjesacke i biciklisticke koridore, ali sa jasnom fizickom odvojenoscu kako se ne bi dovela u pitanje bezbjednost oba vida saobraćaja.

6.10.3. PLANIRANO STANJE

Postojeca saobraćajna mreza, primarnih saobraćajnih tokova, u okviru zone zahvata DUP-a *Topolica-I* je uskladjena sa GUP-om Bara 2007.g. kojim su definisana planska opredjeljenja za prostorni model, rang saobraćajnica, saobraćajni rezim, odnos saobraćajnica prema urbanistickim sadrzajima i drugim elementima znacajnim za funkcionisanje saobraćaja, u potpunosti se zadrzava.

Osnovne saobraćajnice u zahvatu plana čine ulica *Vladimira Rolovica* i ulica *Jovana Tomasevica*, oko kojih je i izvršena organizacija gradskog centra.

Postojeca i planirana sekundarna mreza se medju sobom ne razlikuje po vrsti, kategoriji i nacinu upotrebe, imaju odgovarajuci kapacitet i odgovaraju zahtjevima bezbjednosti.

Raskrsnicom sa kruznim tokom, na ukrstanju Bulevara revolucije i Bulevara JNA, definisana je razmjera kruznog precnika na osnovu prostornih i etetskih kriterijuma. Propusna moc planirane raskrsnice je uskladjena sa brojem voznih traka kruznog kolovoza i odstojanja kolizionih tacaka. U funkcionalnom smislu je planirana za opsluzivanje primarne ulicne mreze (planirane u okviru DUP-a i postojece u okviru kontaktnih zona) i kao jedan od ciljeva smanjenja brzine kretanja vozila. Oblikovanje raskrsnice planirano je projektnim linijama odredjenih geometrijskih zakonitosti ciji oblici i tok treba da prate strujanje vozila na sirem podrucju raskrsnice.

Ostale raskrsnice na bulevarima su definisane na osnovu prostornih i estetskih kriterijuma. Propusna moc raskrsnica je uskladjena sa brojem voznih traka. Oblikovanje raskrsnica je planirano projektnim linijama odredjenih geometrijskih zakonitosti ciji oblici i tok treba da prate kretanje vozila na sirem podrucju raskrsnice.

Trase planiranih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima.

Osovine saobraćajnica definisane su koordinatama i date u planu u $R=1:1000$.

Nivelacioni odnosi zasnovani su na kriterijumu efikasnog odvodnjavanja povrinskih voda, tok nivelete je uskladjen zahtjevima da se nivelacija prilagodi planiranim urbanistickim sadrzajima uz uslov postavljanja granicnih nivelacionih parametara. Poprecni nagibi saobraćajnice i trotoara se mijenjaju u zavisnosti od uslova oticanja. Granicni elementi saobraćajnica predvidjeni su urbanistickim uslovima, pa je minimalan radijus horizontalnih krivina jednak vrijednosti koja obezbjedjuje prohodnost mjerodavnog vozila.

Saobraćajnice treba opremiti odgovarajucom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Ulice su pod režimom jednosmjernog ili dvosmjernog kretanja vozila. U ulicama primarne mreže zabranjeno je ulično parkiranje vozila. U ulicama mreže nižeg ranga od primarnog dozvoljeno je parkiranje uz ulicu. Ukrštanje ulica primarne mreže sa ulicama istog ranga ili ulicama sekundarne mreže regulisati semaforima koji treba da budu zonski kontrolisani. Odvodnjavanje saobraćajnica je riješeno atmosferskom kanalizacijom.

Saobraćajnice i pjesacke staze treba da budu opremljene odgovarajucom rasvjetom.

Kontakt sa okruženjem

Veza sa ostalim kontakt zonama ostvaruje se preko raskrsnice primarnih saobraćajnica sa jasno definisanom horizontalnom, vertikalnom i svjetlosnom signalizacijom.

Planom su sagledane saobraćajne veze sa neposrednim okruženjem, Zonama DUP-a *Topolica-III*, *Topolica-Bjelisi*, *Topolica-II* i *Privredna zona Bara*.

Usaglasene su postojece i planirane raskrsnice na kontaktnim zonama.

Na kontaktnom terenu sa morem, gradska marina i plaza, planirana je pješacka staza u nastavku šetališta uz more.

Kolovozna konstrukcija

Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica utvrditi projektima shodno rangu saobraćajnice, saobraćajnom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati.

Postojeću kolovoznu konstrukciju revitalizovati tamo gdje je potrebno.

Predlog slojeva kolovozne konstrukcije i konstrukcije parkinga definisati Projektima saobraćajnica, u skladu sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem poznavanjem karakteristika tla kao i raspoloživim materijalima.

Predlog kolovozne konstrukcija je data od strane obrađivača shodno predviđenom saobraćajnom opterećenju i poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima.

Primjeniti fleksibilnu kolovoznu konstrukciju sastavljenu od sledećih slojeva:

- d= 4,0 cm - asfaltbeton AB I I - kolovozni zastor
- d= 6,0 cm - bituminizirani noseći sloj BNS22 - gornji noseći sloj
- d= 10,0 cm - drobljeni kamen / tucanik - donji noseći sloj II
- d= 26,0 cm - granulirani šljunak / tampon - donji noseći sloj I
- d= 46,0 cm - ukupna debljina

Ukupna površina pod kolovozom iznosi 151.500 m²

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je kombinacija centralnih aktivnosti, funkcije stanovanja i pratećih sadržaja. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rješava u okviru svoje urbanističke parcele, ukoliko to uslovi lokacije dozvoljavaju.

Planom je predviđeno da se mjesta za parkiranje vozila obezbjede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar zona, u dvorištima objekata i garažama u objektima.

Ovim izmjenama i dopunama DUP-a nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u istom bloku, zoni).

Na novim urbanističkim parcelama, gdje god postoji mogućnost planirati podzemne garaze, a prilikom projektovanja garaža poštovati sledeće elemente :

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta min. 2,3 x 4,8 m;
- podužni nagib pravih rampi, max. 12,0 % za otkrivene i 15,0 % za pokrivene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnoscu zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka dva-tri parking mesta) zasaditi drvo.

Parking mjesta na parkiralištima predvidjeti sa dimenzijama 2,50 x 5,0 m, min-4,80 m.

Parkiranje je organizovano prema stepenu motorizacije GUP-a Bara, od 1,5 putničkih automobila po domaćinstvu odnosno 1 pm/30 m² poslovnog prostora.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dat je adekvatno rjesenjima i namjenama, tako da ukupna površina parkinga iznosi 39.500 m², odnosno 3.160 parking mjesta.

Taksi saobraćaj

Lokacije taksi stanica na području DUP-a treba da odredi opštinski sekretarijat za uređenje protora /saobraćaja/ u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po vazecim propisima i poželjno je da budu zasnovane po principu prvi ušao - prvi izašao.

Javni prevoz putnika

Javni gradski prevoz planirati svim primarnim saobraćajnicama u zahvatu plana /Bulevar 24. novebra, Bulevar revolucije, Bulevar JNA, ulica J.Tomasevica/

Stajališta javnog prevoza treba postavljati po pravilu iza raskrsnica, po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom po vazecim propisima. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadstrešnica.

Biciklistički saobraćaj

Izgradnja zasebnih, odvojenih biciklističkih staza u zahvatu plana nije planirana.

S obzirom da kroz samo naselje ne prolaze saobraćajnice primarne mreže, biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Biciklističke staze je moguće izdvojiti (vizuelno naglasiti) u sklopu pjesackih zona, različitom parternom obradom i neophodnom horizontalnom signalizacijom.

Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista, komercijalni sadržaji, plaža i dr obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

Pješački saobraćaj

Površine rezervisane za kretanje pješaka planirane su uz sve postojeće i planirane saobraćajnice ulične mreže, trotoarima, obostrano ili jednostrano, min. širine 1,50 m.

Trotoari su obavezan dio poprečnog profila pa njihov položaj, dimenzije i prateća oprema, treba da omoguće punu fizicku zaštitu pjesaka od mehanizovanog saobraćaja. Širina trotoara predviđena je u funkciji inteziteta pjesaka, ivicnog programa i lokacije.

Trotoare uz saobraćajnice i formirane pješačke staze za šetnju kroz zelenilo uraditi od materijala koji je u skladu sa projektovanim parternim rješenjem.

Pješačke staze kroz zelene površine projektovati najmanje širine 3,0 m tako da mogu istovremeno da prime pješački i biciklistički saobraćaj.

Površina pod trotoarima uz ulice i pješačkim stazama i trgovima iznosi 123.000 m².

Predlog konstrukcije trotoara definisati Projektima uređenja u skladu sa predviđenim opterećenjem poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima.

Predlog konstrukcije trotoara od strane obradivaca :

d= 10,0 cm - betonske ploče MB30

d= 3,0 cm - međusloj od peska

d= 12,0 cm - granulirani šljunak

d= 25,0 cm - ukupna debljina

Odnos kolovoza i trotoara se regulise poprečnim nagibima i oivicenjima. Ova dva detalja odmjeravaju se prema potrebama za odvodnjavanje kolovoza i bezbjednost korisnika.

Odvodnjavanje sa pješačkih površina ostvariti prirodnim padom /cca-1,00 %/ i atmosferskom kanalizacijom.

Uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama

Pri realizaciji pješačkih prelaza, za potrebe savlađivanja visinske razlike trotoara i kolovoza, za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0,90 m.

Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

6.11. PARCELACIJA

Prostor Plana je podjeljen na zone, a na lokacijama na kojima je planirana izgradnja objekata određene su urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Saobraćajne površine su posebno označene ali nemaju svoje urbanističke parcele.

U granicama DUP-a, izvršena je parcelacija i preparcelacija tako da svaki objekat posjeduje posebnu urbanističku parcelu.

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

Urbanističke parcele se određuju tako da objekat može da funkcioniše, dok se u fazi izgradnje objekta vrši privremeno zauzimanje potrebnog odnosno moguceg zemljišta.

Parcele dobijene parcelacijom i preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije i preparcelacije.

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

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu Plan parcelacije i preparcelacije.

6.12. NIVELACIJA I REGULACIJA

Nivelaciono rješenje je utvrđivanje nivelacionih tehničkih uslova uređenja prostora na osnovu planskog dokumenta, odnosno na osnovu pravila urbanističke struke.

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

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3,0 m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4,0 m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Regulaciono rješenje plana je vezano na izgrađeni i planirani kolski saobraćaj i definisano je regulacionim i građevinskim linijama.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih na druge namjene.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju (osovinu saobraćajnice), a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat ili do koje je dozvoljena izgradnja, što je definisano urbanističko-tehničkim uslovima za svaki tip izgradnje.

Građevinska linija je linija na iznad i ispod površine zemlje i vode definisana graficki i numericki.

6.13. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

6.13.1. POSTOJEĆE STANJE

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.

Topolica-I čini dio gradskog područja sa zahvaćenom površinom od 51,32 hektara sa izraženim specifičnostima i naglašenom ulogom u sadašnjem i budućem razvoju Bara. Prostor Topolice-I je blago nagnut od istoka prema zapadu, bez većih karakteristika izraženih u konfiguraciji terena.

Područje Topolice-I je relativno male nadmorske visine, /srednja nadmorska visina oko 4,50 m/ sa visokim nivoom podzemnih voda.

Ukupna površina postojećeg zelenila iznosi 107.500 m², što je cca-21,0 % ukupne površine zahvata plana sa stepenom ozelenjenosti od cca-10,0 m²/st.

U pojedinim zonama zahvata plana postoje određene karakteristične lokacije koje su posebno tretirane ovim planom.

- U sklopu Zone-A postoji djelimično uređena površina koja je rezervisana za spomen prostor ratnog logora.
- U sklopu Zone-E postoji uređena zelena površina sa dječijim igralištem /bivši rasadnik/ koja je denivelisan u odnosu na postojeću saobraćajnicu.
- U sklopu Zone-K postoje uređene zelene površine uz objekte kulture /dom kulture, galerija, mali dvorac/ kao i manji uređeni gradski park uz objekat *Dvorac kralja Nikole-I* sa raznim vrstama ukrasnog drveća.

- U ostalim zonama postoje uređene zelene površine oko objekata.

Na prostoru Detaljnog urbanističkog plana Topolica-I se ne nalaze prirodna dobra od interesa za republiku, koja uživaju posebnu zaštitu.

Na prostoru zahvata plana ne postoje maslinjaci niti voćnjaci.

Koncepcija razvoja Topolice-I insistira na sveobuhvatnom tretmanu gradskog područja Bara po svim njegovim funkcijama, uvažavajući njihove međuzavisnosti i interaktivnosti u programskoj strukturi razvoja. Pored razvoja gradskih kapaciteta, koncepcija razvoja značajno mesto posvećuje rješavanju problema zaštite životne sredine, što je uslovljeno ekološkim propisima Crne Gore, kao i međunarodnim obavezama očuvanja životne sredine Mediterana.

6.13.2. SISTEM ZELENILA PO GUP-U BARA

CILJEVI

Planiranje novih ili regeneracija već postojećih zelenih površina u načelu trebalo bi da zadovolji nekoliko osnovnih ciljeva: zaštita biodiverziteta i prirodnih vrijednosti kao bitnog elementa prirodne posebnosti i kvaliteta prirodne sredine; približavanje evropskim standardima i kriterijumima u pogledu nivoa ozelenjavanja prostora; povećanje atraktivnosti obalnog područja i naselja, sa posebnim akcentom na očuvanje i unaprijeđenje područja koja predstavljaju pejzažne i ambijentalne cjeline; preduzimanje odgovarajućih biotehničkih mjera za sanaciju i unaprijeđenje degradiranih dijelova prostora; postizanje ravnoteže između izgrađenih i zelenih površina u naseljima, u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova, lakšeg oticanja atmosferskih voda, smanjenja efekata zagađenja i drugih ekoloških razloga; i poštovanje estetskih kriterijuma i pravila, u smislu harmonije odnosa boja i oblika, koji će rezultirati privlačnim i prijatnim prostorima.

Na osnovu opštih ciljeva, koji obuhvataju zaštitu i unapredjenje cjelokupnog sistema zelenih površina, kao značajnog prirodnog potencijala Bara, definisan je veći broj posebnih ciljeva, od kojih su najvažniji: očuvanje i unapredjenje postojećih površina pod zelenilom; poboljšanje kontinualne teritorijalne povezanosti svih prostora pod zelenilom, formiranje zelenih koridora; zaštita vrednijih stabala, maslinjaka, lokaliteta pod šumom i prirodnih i kulturno-istorijskih elemenata visokokvalitetnih estetskih obeležja; podizanje novih zelenih površina; očuvanje i unaprijeđenje svih prirodnih prostora, sa ciljem da se poboljša njihov doprinos kvalitetu života u urbanoj sredini i ambijentalnim vrijednostima; primjena mjera ozelenjavanja i podizanja pojasa zelenila u funkciji zaštite, radi umanjenja potencijalnih negativnih uticaja na životnu sredinu, kao i unaprijeđenja ukupne slike predjela; izrada katastra zelenih površina. Posebni zadaci i ciljevi u velikoj mjeri zavise od postojećih ekoloških uslova, stanja vegetacije i stepena održavanja.

VRSTE ZELENILA

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

UREDJENO NASELJSKO/GRADSKO ZELENILO

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

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

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

Zelene površine specijalne namjene: groblja, arboretum, rasadnici.

ZAŠTITNO ZELENILO

Izvorista i ugrozena područja: zaštitna zona izvorišta, zelenilo za održavanje stabilnosti tla; zaštita potencijalno ugroženih područja; zaštitno zelenilo oko izvora zagađenja; i sanacija degradiranih prostora (erodiranih površina, klizišta, odlagališta otpada, i sl.).

Zastita prirodnih vrijednosti: zaštićena prirodna dobra i zone zaštite; maslinjaci; zelenilo u zaštitnoj zoni kulturno-istorijskih spomenika; šetalište uz obalu; i zelenilo u okviru turističkih kompleksa morskog dobra; prirodna i kulturna dobra predložena za zaštitu.

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

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

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

Ulično zelenilo formira se uz saobraćajnice radi razdvajanja pješććkih tokova i obodnih objekata od kolskog saobraćaja u cilju stvaranja povoljnijih sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova urbanog prostora. Ovo zelenilo ima prvenstveno zaštitni karakter, ali je njegov poseban značaj i u povezivanju svih kategorija zelenila u jedinstven sistem. Zelenilo oko javnih objekata (objekti administrativnog karaktera, uprave kulturni centri, objekti, banke itd.), održava se uglavnom parcijalno i samoinicijativno, pa je i održavanje veoma različito ali je poželjno da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina.

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

Blokovsko zelenilo se nalazi u okviru zatvorenih i poluzatvorenih blokova i u okviru mješovitog stanovanja. Ove površine uglavnom koriste stanari. Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban koliko sa estetske toliko i sa biološke strane.

U kompleksu škola i predškolskih ustanova posebna pažnja ja na uređenju dvorišta namijenjenog igri djece u vrijeme odmora kao prostora sa obaveznim sadržajima za fizičko vaspitanje djece.

Zelene površine zdravstvenih ustanova utiču na psihološko stanje bolesnika i njihov brzi oporavak, tako da treba da budu dostupne svim bolesnicima i licima koje su u posjeti.

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

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

Zelenilo u okviru turističkih kompleksa je vazan element ukupne turističke ponude, koji ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

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

Zelenilo unutar individualnog stanovanja ima značajnu ulogu u ukupnom zelenom fondu jer porodično stanovanje zauzima najveću površinu u sklopu građevinskog područja.

Zelenilu specijalne namjene, se u savremenim konceptima uređenja naselja, poklanja sve veća pažnja. Groblja se po pravilu uređuju kao parkovske površine, kako bi se dobio grandiozniji izgled prostora, koji treba da ostane uredan i intenzivno uređivan. To se odnosi kako na postojeća groblja tako i na groblja za koje je planirano „gašenje“.

Mini-botanički vrtovi i arboretumi su mjesta gdje se uzgajaju razne vrste biljaka u naučne i pedagoške svrhe i u kategoriji zelenih površina posebne namjene imaju izuzetni značaj. Pored njih, u ovoj kategoriji zelenila su rasadnici, koji se dijelom mogu smatrati i zaštitnim zelenilom, ali se prvenstveno tretiraju u okviru komercijalnih namjena.

Zelenilo zaštitnih pojaseva ima poseban značaj u skladu je sa potrebama namjene koja se štiti i razlikuju se po obliku, širini i dužini pojaseva kao i hortikulturnom uređenju.

Pored svoje osnovne namjene, djelovi zaštitnih pojaseva mogu se pretvarati u izletišta ili park-šume i imaju veoma veliki značaj sa aspekta zaštite životne sredine.

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

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

MJERE ZAŠTITE I UNAPRIJEDJENJA ZELENIH POVRŠINA

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

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

Okosnicu centralnog gradskog tkiva čini *Dvorski park*, s obzirom na svoju estetsku i ambijentalnu vrijednost, sa statusom zaštićenog hortikulturnog objekta i gradskog parka. Zahvaljujući postojećim hortikulturnim rješenjima, u ovom dijelu grada zadovoljava se osnovni princip kontinuiteta zelenih površina što predstavlja značajnu osnovu za njeno upotpunjavanje i proširivanje. Predviđa se rekonstrukcija i uređenje ovog kompleksa u skladu sa istorijskom oblikovnom formom i postojećom funkcijom. Uz uslov nenarušavanja vrijednog biljnog fonda, potrebno je sprovesti obnavljanje biljnog materijala kao i njegovo dopunjavanje autohtonim biljnim vrstama. Na ovaj kompleks nadovezuje se zelena površina oko Doma Revolucije, a zatim kroz aveniju palmi do parka-borove šume, koji se prostire do centralne zgrade Luke Bar. Ovaj kompleks se linearnim zelenilom u vidu drvoreda, povezuje sa gradskim jezgrom, a duž obale upotpunjuje ga uređena promenade, koja predstavlja okosnicu planiranog sistema zelenila. Da bi se pojačala funkcija čitavog ovog prostora i omogućila veća pristupačnost i preglednost, planira se uređenje drvoreda od Doma zdravlja do Žukotrlice. Sa druge strane ovog kompleksa, pored rijeke Željeznice, planira se dodatno oplemenjivanje prostora zelenilom kao i šetalištem. U izboru vegetacionog materijala poštuje se primjer dobre prakse, za zeleni pojas prema moru pod palmama, a od gradske saobraćajnice i pored rijeke zasadi maslina uz prisustvo i drugih vrsta sa terapijskim i zdravstvenim efektom značajnim za sportske i rekreativne aktivnosti.

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

Trgovi i skverovi kao najprometnije zelene površine u naseljima, daju poseban pečat urbanom pejzažu grada i imaju poseban značaj u oblikovanju grada.

U hortikulturnom uređenju dominantno je učešće cvjetnica u gustom sklopu, uz njegovane travnjake kao podlogom a mogu se kao element pojaviti i vodene površine koje upotpunjuju ukupan sklop.

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

U okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti 30 % zelenih površina.

Kompleksi škola i predškolskih ustanova moraju biti oplemenjeni odgovarajućim uređenim zelenim površinama u okviru dvorišta i prostora za igru. Ove prostorne cjeline unutar kompleksa treba da zauzimaju najmanje 40% površine kompleksa. Zelene površine treba da imaju i funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih saobraćajnica i susjeda.

U izboru biljnih vrsta treba voditi računa da ne generišu mesnate i otrovne plodove, da nemaju bodlje i da odgovaraju uslovima sredine. Zelene površine u sklopu radnih zona i drugih poslovnih kompleksa treba da cine minimalno 30% ukupne površine kompleksa. Širina zaštitnog pojasa kao i izbor zelenila zavisi od karaktera proizvodnje, vrste i koncentracije štetnih materija, nivoa buke, protivpožarnih zahtjeva i drugih faktora koji se utvrđuju procjenom uticaja na životnu sredinu. U okviru protivpožarnih zahtjeva i drugih faktora koji se utvrđuju procjenom uticaja na životnu sredinu. U okviru zelenih površina mogu se planirati tereni za rekreaciju i prateći objekti u kompleksu koji svojom namjenom ne zagađuju okolinu, a takodje bi trebalo da posluži u isticanju ili pak maskiranju pojedinih proizvodnih objekata. U sistemu rekreativnih i sportskih objekata definisani su: sportski centar regionalnog i opštinskog nivoa, specijalizovani sportsko-rekreacioni centri i sportska igrališta kao izdvojene funkcionalne cjeline. Zelenilo unutar sportsko rekreacionih kompleksa, treba da cini minimum 30% od ukupne površine, uređeno u pejzažnom stilu sa maks. učešćem visokog drveća. Obodom podizati gusto zelenilo sa upotrebom visokog zelenila u skladu sa ozelenjavanjem okolnih površina. U zonama duž obale, koje su samo dijelom uređene kao šetališta, planira se uređenje zelenih koridora sa pješackim i biciklističkim stazama, koji treba da čine dio buduće kontinualne pješacke linije duž čitave obale Morskog dobra. Uređenje prostora oko zastićenih prirodnih objekata kao i prostora zaštite kulturno-istorijskih spomenika, radi se pojedinačno prema kategorijama zaštite i posebnim propozicijama koji su sastavni dio posebnih akata o njihovom proglašenju.

6.13.3. PLANIRANO STANJE

Postojeći zeleni fond, na prostoru zahvata detaljnog urbanističkog plana Topolica-I, je poštovan, zavisno od prostornih mogućnosti i kvaliteta zelenila.

Projektom su dati principi i smjernice ozelenjavanja slobodnih površina, određeni su pravci i mjesta drvoreda, konceptijski su rješene grupacije visokog i niskog rastinja sa akcentom na formiranje kompozicija budućeg zelenila.

Izbor biljnih vrsta urađen je na temelju ekoloških uslova sredine. Zastupljene kategorije zelenila su palme, visoki, srednji i niski četinari i lišćari, zimzeleno i listopadno šiblje i sl. Pri izradi pejzažne arhitekture i ozelenjavanja prostora vodilo se računa o kompoziciji stvaranju siluete i prijatnog ambijenta. Raznovrsni sadni materijal, sa različitim periodima cvjetanja, formira impresivnu sliku zelenila. Slobodne površine ozeleniti autohtonim sadnicama visokog i niskog rastinja prema projektima ozelenjavanja, uz poštovanje principa i zahtjeva datih detaljnim urbanističkim planom.

Prema datom programskom zadatku, pri planiranju pejzažne arhitekture prostora vodilo se računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept planiranog zelenila u daljem projektovanju treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Pejzažna arhitektura je u saglasnosti sa mjerama za zaštitu i očuvanje zivotne sredine.

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

- U pogledu parternog uređenja, predvidja se stvaranje prepoznatljivih ambijenata: malih parkova i pjaceta, kao repera naselja sa potrebnim sadržajima
- U zelenim površinama primjeniti dijela umjetnosti: parkovske skulpture, fontane i sl.
- Posebnu pažnju treba posvetiti izboru i rasporedu gradskih zelenih površina.

I. Smjernice za uređenje zelenih površina

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

GUP nalaže formiranje sistema zelenih površina gradskog i prigradskog karaktera.

Gradsko i prigradsko zelenilo međusobno se povezuje drvoredima koje treba podići u svim gradskim ulicama. Prigradsko zelenilo čine makija, maslinjaci, šumske kulture, zeleni pojas duž drumskih saobraćajnica i u okviru istih gdje postoje veći šumski kompleksi i maslinjaci mogu se urediti šetališta, izletišta i sl.

Ukupna površina planiranih zelenih površina iznosi 107.500 m².

Obezbijeđen nivo ozelenjenosti naselja 21,0 % i stepen ozelenjenosti od 10,0 m²/st.

Kada se govori o ljepoti grada i kvalitetu življenja u njemu, zelenilo zauzima značajno mjesto. Planirane i postojeće zelene površine treba da doprinesu poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu naselja. Zbog toga i metodologija urbanog planiranja treba da polazi od temeljnih načela da je cilj organizacije prostora unapređenje uslova života i kvaliteta životne sredine, naročito, kada su izloženi nagloj urbanizaciji kao što je to slučaj u mnogim mjestima na Crnogorskom primorju.

Funkcija urbanog zelenila je veoma značajna i složena, ono unosi prirodni duh među oštre arhitektonske linije i vještačke materijale (asfalt, beton, cigla, metal, staklo), povezuje razučeni prostor, ističe pojedine objekte u gradskoj strukturi, oplemenjuje čovjeka i sredinu u kojoj se nalazi. Napominjemo da pored dekorativno-estetske uloge, zelene površine obavljaju niz značajnih funkcija kao što su: higijensko-sanitarne, inžejersko-tehničke, kulturno-prosvjetne i psihološke. Treba takodje istaći pozitivni uticaj zelenila na poboljšanje mikroklimata naselja, ublažavanje klimatskih ekstrema, smanjenje buke, aerozagađenja, pozitivnih strujanja vazduha, kao i fitoncidnih i bakteri-cidnih svojstava pojedinih biljnih vrsta, koja su od vitalnog značaja za razvoj populacije. Voda kao značajan element pejzaža ne smije biti zapostavljena, u tom smislu treba posvetiti pažnju izgradnji fontana, bazena, vodoskoka i sl. elemenata, što korisnicima parkovskih površina smanjuje mogućnost vizuelne percepcije i doživljavanja prostora.

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

Zelene površine opšte namjene

- Linearno zelenilo - drvored
- Parkovsko zelenilo
- Zelenilo duž vodotoka
- Skver
- Zelenilo trgovačko-administrativnih objekata

Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo dječjih vrtica
- Zelenilo školskih ustanova
- Zelenilo objekata sa kolektivnim stanovanjem

II. Zelene površine opšte namjene

Linearno zelenilo (drvoredi)

Ozelenjavanje saobraćajnica, pješačkih staza sprovodi se linearnom sadnjom. Ovo zelenilo rješava se tako da cini vezu vangradskog sa zelenilom gradskog područja. Ima veliki uticaj na opštu sliku urbanog pejzaža, utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Da nizovi drvoreda ne bi bili monotoni planirati promjenu sadnog materijala, smjenjivanjem sadnica različitih habitusa. Formiranjem drvoreda postiže se zasjena mjesta duž pravca kretanja. Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,50 m. Sade se u jame dimenzije 80 X 70 cm. Treba takođe voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom. Drvored može biti od sledećih vrsta:

Quercus ilex, Ligustrum japonica, Lagerstroemia indica, Olea europea, Albizzia julibrissin Magnolia grandiflora i razne vrste palmi.

Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica.

U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara ali pod uslovom da nema podzemnih instalacija, a drugi način je da se u projektima uređenja privatnih vrtova planira linearna sadnja duž granica parcela prema ulicama.

Ukoliko se sadnja izvodi u trotoarima treba obezbijediti dovoljan prečnik sadne jame i birati niže vrste drveća npr. Quercus ilex, Ligustrum japonica, Magnolia grandiflora...

Zaštitno zelenilo se formira kao višefunkcionalan biljni kompleks u granicama plana sa funkcijom zaštite od negativnih klimatskih uticaja, prečišćavanja i dotoka svježeg vazduha, poboljšanja organizacije rekreacije stanovnika i formiranja umjetničkog lika naselja. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je znacajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije, a koristiti uglavnom autohtone vrste.

Parkovsko zelenilo

Na prostoru DUP-a planirano je nekoliko parkovskih površina u cilju podizanje kvaliteta života na ovom prostoru. Parkovi su površine dostupne svima i treba da su uređene u službi stanovnika i posjetioca i njihovih potreba za odmorom i pasivnom rekreacijom.

Parkovske površine treba da budu na neki način izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako se spratnošću vegetacije dobije što bolji tzv. *biološki zid* od negativnih uticaja okoline.

Sadržaj gradskog parka zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima u gradu a može biti različit i prema tome da obuhvata: dječije igralište, otvorene površine, različite vodene površine (fontane, vještačka jezera i sl.), restorani, bine ili pozornice i sl.

Sve staze gradskog parka najčešće se prave od čvrstog materijala, asfalta ili kamena. Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti, samim tim treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne. Osjetljivije vrste treba smjestiti u unutrašnjost parka.

Zelenilo javnih ustanova i administrativnih centara

Ove površine su najčešće organizovane kao javne zelene površine i sadrže vrlo dekorativni sadni materijal. Iako je osnovni karakter ovih zelenih površina dekorativno-estetski mora se naglasiti da one imaju i određenu sanitarnu funkciju.

Travnjaci se ovdje podižu na ograničenom prostoru, a najčešće služe samo kao vizuelna podloga za sadnju pojedinih dekorativnih žbunastih ili cvjetnih vrsta.

Blokovsko zelenilo

Na prostoru DUP-a planirano je blokovsko zelenilo, što je veoma korisno za podizanje kvaliteta života na ovom prostoru. Blokovsko zelenilo predstavlja površine koje su dostupne svima i treba da su uređene u službi stanovnika i posjetioca i njihovih potreba za odmorom, pasivnom rekreacijom, a mogu biti i mjesta održavanja nekih manifestacija ili sličnih sadržaja u dnevnim i večernjim satima, naročito u toku sezone.

Prostor između objekata unutar bloka planom je opredijeljen za rekreativne i društvene sadržaje. Prostor unutra bloka upotpunjen je u smislu unošenja novih stremljenja organizacije življenja unutar bloka koja se oslikavaju kroz iznalaženje modela koji teži ka ujednačenju i integraciji potreba svih korisnika prostora, što se ostvaruje kroz pravilan odnos i potpuno prožimanje aktivne i pasivne rekreacije.

Blokovsko zelenilo, u zavisnosti od njegove veličine i položaja može biti različito i prema tome da obuhvata : dječije igralište, otvorene površine, različite vodene površine (fontane), česme itd.

Sve staze najčešće se prave od čvrstog materijala, asfalta ili kamena.

Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti, pa treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne.

Skver

Za ovu kategoriju zelenila najbitnije je izabrati vrste koje se najbolje odupiru uticajima gradske sredine. Ove površine mogu pozitivno da utiču na arhitektonsko i estetsko ujednačavanje prostora. Čitav prostor skvera ne treba pokrivati zelenilom, već naprotiv zbog neometanog prolaska i zadržavanja potrebno je da postoji mnogo slobodnog prostora. Ovdje se veoma praktično pokazala sadnja u velikim izdignutim dekorativnim žardinjerama sa mogućnošću sjedenja na njihovom obodu.

Zelene površine duž vodotoka

Sadnja po obalama akumulacija, ribnjaka i rijeka formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intenzivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake proljetnje poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada. Planom je predviđen zaštitni pojas oko postojećeg izgrađenog korita rijeke Željeznice, u širini do min.10,0 metara, obostrano. Ovaj pojas je neophodno ostaviti zatravnjen, bez prisustva guste vegetacije.

Izbor zasada po obodu ovog pojasa od raznovrsnog drveća (bor, topola, hrast, jova) u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

III. Zelene površine ograničene namjene

Zelene površine oko objekata

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

Planom je predviđeno uređene pješačkih staza zelenilom i pratećim urbanim mobilijarom.

Kompozicija zelenila, raznovrsni sadni materijal, u neposrednoj blizini objekata se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima sa različitim periodima cvjetanja tako da formiraju povoljnu sliku zelenila.

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

Na svaka dva parking mjesta planirano je zasadjanje drveća.

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

Zelenilo objekata kolektivno stanovanje i stanovanje sa djelatnostima

Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje koristi za poslovni prostor.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.

Ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima.

Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

Zelene površine oko škole

Kompleks oko škole treba da sadrži više različitih djelova: školsko dvorište (uz glavni prilaz školi), otvorene površine za fizičku kulturu, ekonomsko dvorište, školski vrt i slobodne zelene površine. Školska sredina ima odlučujući uticaj na društveno i fizičko zdravlje djece, koja u njoj provode najveći dio dana, stoga je nesumnjiv značaj pravilne organizacije školskog prostora. Pri rješavanju slobodnih prostora školskog kompleksa treba zadovoljiti dvije osnovne funkcije: stručno oglednu i fiskulturno-rekreativnu.

Školsko dvorište je najfrekventniji dio kompleksa. Koristi se pri dolasku u školu, kao i za vrijeme pauza između časova. Po nekim normativima predviđa se 4,0 m² po učeniku sa pogodno odabranim zastorom. Na pojedinim mjestima poželjno je ukidanje zastora i ostavljanje prostora za sadnju visokog listopadnog drveća šire krošnje za zasjenu od sunca i zaštitu od vjetrova.

Otvorene površine za fizičko vaspitanje predstavljaju neophodnu dopunu fiskulturne sale u toplijim mjesecima. Potrebno ih je izolovati pogodnim zelenilom od okolnih ulica i školskih prozora. Položaj igrališta treba da bude orijentisan u pravcu sjever-jug.

Školski vrt predstavlja neophodnu dopunu nastave iz biologije. Za nastavu iz botanike obično se organizuje: povrtnjak, cvjetnjak i dendro vrt. Uz školski vrt, na pogodnim mjestima, potrebno je predvidjeti platoe za ljetne učionice sa niskim elementima za sjedenje: zidovima, klupama, drvenim trupcima.

Ekonomsko dvorište se obično sastoji od ekonomskog prilaza sa manjim i većim proširenjem. Ovaj dio treba izolovati od ostalih površina gustom sadnjom.

Zelene površine najčešće se postavljaju obodno, gdje će imati funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih saobraćajnica i susjeda. Ovaj tampon treba da bude dovoljno širok i gust, sastavljen od četinarskog i listopadnog drveća i šiblja.

Zelene površine oko vrtica

Da bi obezbijedio očekivane funkcije, otvoreni prostor dječije ustanove mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove (da je osunčan i ocjedit) i da ima:

Dovoljnu veličinu i naglašenu konfiguraciju terena,
Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena,
Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa min mogućnošću povrede.

Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Osim autohtonog sadnog materijala, biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove.

Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intezivno održavanje.

IV. Karakteristicne zelene površine

U pojedinim zonama zahvata plana gdje postoje određene karakteristične lokacije koje su posebno tretirane ovim planom.

- U sklopu Zone-A postoji djelimično uređena površina koja je rezervisana za spomen prostor ratnog logora.
- Izmjenama i dopunama plana u Zoni-A, u skladu sa prethodnim planom, planirana je gradnja stambeno-poslovnog kompleksa /apartmansko stanovanje, stambeno - poslovni objekti i poslovni prostori/.
- Izmjenama i dopunama plana, rezervisana je površina za spomen prostor ratnog logora, očuvanjem postojećeg zelenila, kao i uređenje novih zelenih površina oko lokacije objekata i uređenje i natkrivanje kanala *Rena*.
- U sklopu Zone-E postoji uređena zelena površina sa dječijim igralištem /bivši rasadnik/ koja je denivelisana u odnosu na postojeću saobraćajnicu.
- Prethodnim planom je predviđena izgradnja objekta visoko-školske ustanove
- Izmjenama i dopunama plana, nije predviđena izgradnja objekata, već je planirano uređenje prostora sa očuvanjem i oplemenjivanjem postojećeg zelenila, kao i izrada dječijeg igrališta i fontane sa pješackim stazama.
- U sklopu Zone-K postoje uređene zelene površine uz objekte kulture /dom kulture, galerija, mali dvorac/ kao i manji uređeni gradski park uz objekat *Dvorac kralja Nikole-I* sa raznim vrstama ukrasnog drveća.
- Izmjenama i dopunama plana u Zoni-K, u skladu sa prethodnim planom, planirano je uređenje i oplemenjivanje postojećeg zelenila sa izradom umjetničkih skulptura, fontane, pješackim stazama sa rasvjetom i sl.
- U ostalim zonama je planirano očuvanje, uređenje i oplemenjivanje postojećeg zelenila sa izradom dječijih igrališta, umjetničkih skulptura, fontane, pješackim stazama sa rasvjetom i sl.

6.13.4. OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA

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

UKRASNO DRVEĆE

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

UKRASNO BILJE

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

LJEKOVITO BILJE

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

6.14. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

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

Programski su obrađeni urbanističko-tehnički uslovi po zonama sa prikazom postojećih i novoplaniranih objekata.

Na prostoru plana od 51,32 ha, izgrađeno je 2.080 stanova, planirana je gradnja 1.017-1.176 novih stambenih jedinica, što sa postojećim brojem iznosi ukupno 3.097-3.256 stambenih jedinica.

Postojeći broj stanovnika je 8.800, a kapacitet područja Topolice-I je 12.000 stanovnika, računat sa izgrađenim i novoplaniranim stambenim jedinicama.

Izgrađena površina poslovnog prostora i novoplanirana površina poslovnog prostora, treba da zadovolji potrebe prostora za trgovinu, ugostiteljstvo, uslužne djelatnosti, prateće prostore i sadržaje, čime prestaje potreba za privremenim objektima na području Topolice-I, čije se uklanjanje može riješiti supstitucijom.

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

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

Naročitu pažnju posvetiti organizaciji, projektovanju i izgradnji /rekonstrukciji/ dogradnje i nadogradnje objekata. Tehnička dokumentacija za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju, odobrenje za nadogradnju i realizacija dogradnje i nadogradnje, moraju obuhvatiti čitav objekat, grupaciju objekata, a najmanje jednu lamelu.

Rekonstrukciju jedne zasebne cjeline /jedinice/ moguće je vršiti uz prethodno urađeno idejno rješenje rekonstrukcije citavog objekta i usvojeno od nadležnog sekretarijata.

Nadogradnju objekata, građenih prije katastrofalnog zemljotresa 1979. godine, vršiti od lakih materijala, sa ciljem da se ne ugrozi stabilnost objekata.

Projektovanjem rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekata, sačuvati autentičnost postojećih fizičkih struktura i intervencije uklopiti u fasadu čitavog objekta, uz poštovanje autorskih prava, kao i izvršiti potrebnu provjeru stabilnosti, sa dokazom konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekata.

Urbanističku parcelu, čini površina zemljišta pod objektom i zemljište potrebno za organizaciju gradilišta i funkcionisanje objekta.

Prostor plana karakteriše ravnomjernost geološkog sastava, sa visokim nivoom podzemnih voda, koja se javlja na jedan metar od površine terena.

Za potrebe projektovanja i izvođenja objekata, vršiti geomehanička ispitivanja terena, za novoprojektovane objekte.

Projektovanjem i izvođenjem objekata, obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Parkiranje je organizovano prema stepenu motorizacije GUP-a Bara, od 0,565 - 0,590 putničkih automobila po domaćinstvu.

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

6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI RASPORED PLANA PO ZONAMA

*** ZONA "A"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	63.800,00 m ²
- BGP OBJEKATA	126.800,00 m ²
*** ZONA "B"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	41.300,00 m ²
- BGP OBJEKATA	47.600,00 m ²
*** ZONA "C"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	39.800,00 m ²
- BGP OBJEKATA	38.800,00 m ²
*** ZONA "D"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	24.600,00 m ²
- BGP OBJEKATA	16.100,00 m ²
*** ZONA "E"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	34.350,00 m ²
- BGP OBJEKATA	38.200,00 m ²
*** ZONA "F"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	93.650,00 m ²
- BGP OBJEKATA	141.500,00 m ²
*** ZONA "G"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	115.300,00 m ²
- BGP OBJEKATA	60.300,00 m ²
*** ZONA "H"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	45.100,00 m ²
- BGP OBJEKATA	57.200,00 m ²
*** ZONA "K"	
- NAMJENA	POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	55.300,00 m ²
- BGP OBJEKATA	21.000,00 m ²
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA	513.200,0 M ²
UKUPNA BGP OBJEKATA	547.500,0 M ²
INDEKS ZAUZETOSTI IZ	0,20
INDEKS IZGRADJENOSTI IIZ	1,07

6.14.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

ZONA "A"

PARAMENTRI ZONE

*** ZONA "A"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	63.800,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	15.500,00 m ²
- BGP UKUPNA	126.000,00 m ²
- BGP POSLOVNA	38.000,00 m ²
- BGP STAMBENA	75.000,00 m ²
- POVRŠINA SUTERENA	2.000,00 m ²
- POVRŠINA GARAZA	11.000,00 m ²
- BROJ NOVIH STANOVA	305-355
- BROJ APARTMANA	130,0
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,24
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,97
- BROJ PARKINGA	290,00
- POVRŠINA PARKINGA	3.600,00 m ²
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	22.700,00 m ²
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	14.000,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	8.100,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

U sklopu zone "A" rezervisana je površina za spomen prostor ratnog logora.

U zoni "A" restoransko-kafanski prostor, sa otvorenom terasom, bivšeg hotela "Agava", planiran je za rušenje.

*** PLAN

Izmjenama i dopunama plana, planirana je izgradnja objekata Katolicke crkve i Zupnicke kuće koje su obradjeni prema zahtjevu barske katoličke crkve.

Izmjenama i dopunama plana, planirano je uređenje spomen prostora ratnog logora.

Izmjenama i dopunama plana, planirano je natkrivanje kanala "Rena".

Izmjenama i dopunama plana, planirana je izgradnja stambeno-poslovnih objekata i apartmansko-poslovnih objekata.

GRUPACIJA OBJEKATA A-1, A-2 I A-3

- Površina pod objektom	8.000,00 m ²
- BGP prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	8.000,00 m ²
- BGP podzemne etaze	2.000,00 m ²
- BGP nadzemne etaze	64.000,00 m ²
- BGP objekta ukupna	66.000,00 m ²
- BGP garaze	11.000,00 m ²
- broj garaznih mjesta	250 - 300
- BGP stambena	27.000,00 m ²
- broj stanova	200 - 250
- BGP poslovna	28.000,00 m ²
- broj poslovnih prostora	80 - 120
- spratnost	S+P+4 – S+P+17
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori /agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo/ ulazi, garaze

** Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje koje se u jednom dijelu može koristiti kao poslovni prostor ili kao hotel poslovni apartmani, poslovni prostori, poslovni centar, wellness centar, garaze

** Odnos površina Stambena / Poslovna / Garaze --- cca-38% / 44% / 18%

Stambena --- 35-40,0 %

Poslovna ---- 40-50,0 %

Garaze ----- 15-20,0 %

*** NAPOMENA

POVRŠINE I BROJEVI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA SU ORIJENTACIONE. TACNE POVRŠINE I BROJEVI CE SE UTVRDITI PROJEKTNOM DOKUMENTACIJOM U SKLADU SA DATIM PARAMETRIMA POVRŠINA U UKUPNOJ BGP - 66.000 M².

*** OBJEKAT *A* /broj-1/	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	1.900,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	1.900,00 m ²
- BGP ukupna	15.500,00 m ²
- BGP stambena	7.000,00 m ²
- BGP poslovna	8.500,00 m ²
- broj stanova	70 - 80
- spratnost	S+P+16
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika
** Prizemlje-Namjena ---	poslovni prostori, ulazi, garaze
** Spratovi-Namjena ---	stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor poslovni centar, wellness centar, garaze

*** OBJEKAT *B* /broj-2/	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	950,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	950,00 m ²
- BGP ukupna	12.000,00 m ²
- BGP stambena	6.000,00 m ²
- BGP poslovna	6.000,00 m ²
- broj stanova	50 - 60
- spratnost	S+P+15
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika
** Prizemlje-Namjena ---	poslovni prostori, ulazi, garaze
** Spratovi-Namjena ---	stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor poslovni centar, wellness centar, garaze

*** OBJEKAT *C* /broj-3/	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	850,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	850,00 m ²
- BGP ukupna	13.000,00 m ²
- BGP stambena	11.000,00 m ²
- BGP poslovna	2.000,00 m ²
- broj stanova	90 - 100
- spratnost	S+P+17
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika
** Prizemlje-Namjena ---	poslovni prostori, ulazi, garaze
** Spratovi-Namjena ---	stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor poslovni centar, wellness centar, garaze

*** OBJEKAT *D* /prateći objekti/ STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	1.900,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	1.900,00 m ²
- BGP ukupna	8.800,00 m ²
- BGP poslovna	5.800,00 m ²
- BGP stambena	3.000,00 m ²
- broj stanova	10 - 15
- spratnost	S + P + 5
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori, ulazi, garaze

** Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor
poslovni centar, wellness centar, garaze

*** OBJEKAT *E* /prateći objekti/ STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	400,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	400,00 m ²
- BGP ukupna	3.200,00 m ²
- BGP poslovna	3.000,00 m ²
- BGP stambena	200,00 m ²
- broj stanova	2 - 3
- spratnost	P + 4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori, ulazi, garaze

** Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor
poslovni centar, wellness centar, garaze

*** OBJEKAT *F* /prateći objekti/ GARAZA-WELLNESS

- površina pod objektom	2.000,00 m ²
- površina prizemlja, garaza i ulazi	2.000,00 m ²
- BGP ukupna	13.000,00 m ²
- BGP poslovna	2.000,00 m ²
- BGP garaza	11.000,00 m ²
- broj garaznih mjesta	250 - 300
- spratnost	P + G
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Prizemlje-Namjena --- garaza, ulazi

** Spratovi-Namjena --- garaza, wellness centar

*** OBJEKAT broj A-4

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	400,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	400,00 m ²
- BGP ukupna	5.200,00 m ²
- BGP stambena	4.800,00 m ²
- broj stanova	40-50
- spratnost	P + 10
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

** Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

*** OBJEKAT broj A-5

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	1.050,00 m ²
- površina prizemlja poslovni prostori i stam.ulazi	1.050,00 m ²
- BGP ukupna	9.450,00 m ²
- BGP stambena	8.400,00 m ²
- broj stanova	85-90
- spratnost	P+7 - P+10
- krovovi	kosi, nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

** Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

*** OBJEKAT broj A-6

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	2.300,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	2.300,00 m ²
- BGP ukupna	22.300,00 m ²
- BGP stambena	20.000,00 m ²
- broj stanova	50 - 60
- spratnost	P + 7 - 10
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

*** OBJEKAT broj A-7

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	2.300,00 m ²
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	2.300,00 m ²
- BGP ukupna	22.300,00 m ²
- BGP stambena	20.000,00 m ²
- broj stanova	50 - 60
- spratnost	P + 7 - 10
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

*** OBJEKAT broj A-8

KATOLIČKA CRKVA

- površina u osnovi	1.300,00 m ²
- BGP 1.300 x 2 =	2.600,00 m ²
- spratnost	P + 1
- krovovi	kosi, kupole
- pokrivač	kanalica, bakar, olovo i sl.
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Lokacija katoličke crkve obradjena je prema zahtjevu barske katoličke crkve.

*** OBJEKAT broj A-9

ŽUPNIČKA KUĆA

- površina prizemlja	220,00 m ²
- BGP ukupna	440,00 m ²
- spratnost	P + 1
- krovovi	kosi
- pokrivač	kanalica, bakar, olovo i sl.
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Lokacija zupnicke kuće obradjena je prema zahtjevu barske katoličke crkve.

*** ZONA "B"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	41.300,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	10.050,00 m ²
- BGP UKUPNA	47.600,00 m ²
- BGP postojeća	43.400,00 m ²
- stambena	23.100,00 m ²
- prateći i poslovni prostori	20.300,00 m ²
- BGP nova	4.200,00 m ²
- nova stambena	1.150,00 m ²
- nova prateći i poslovni prostori	3.050,00 m ²
- broj novih stanova	27-31
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,24
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,15
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	11.800,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	2.850,00 m ²
- BROJ PARKINGA	230
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	10.300,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	6.300,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

Zona "B" je uglavnom izgrađena poslovnim i stambeno-poslovnim objektima.

U sklopu zone "B" nije planirana gradnja novih objekata.

Na pojedinim postojećim objektima planirana je nadogradnja spratova.

*** PLAN

Izmjenama i dopunama plana, planirana je izgradnja stambeno-poslovnih objekata, kao i rekonstrukcija postojećih objekata.

*** OBJEKAT broj B-1

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	380,00 m ²
- BGP poslovna	350,00 m ²
- BGP stambena	1.640,00 m ²
- BGP ukupna	1.990,00 m ²
- spratnost	P+4 - P+4+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Na objektu je završena nadogradnja sprata i potkrovlja na jugozapadnom dijelu objekta, radi proširenja postojećih stanova planirana prethodnim izmjenama plana.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-2

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	960,00 m ²
- BGP postojeća	6.700,00 m ²
- BGP poslovna postojeća	790,00 m ²
- BGP stambena postojeća	5.910,00 m ²
- BGP nova poslovna	300,00 m ²
- BGP nova stambena	300,00 m ²
- BGP ukupna poslovna	1.090,00 m ²
- BGP ukupna stambena	6.210,00 m ²
- BGP ukupna objekta	7.300,00 m ²
- spratnost	P+6-7
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Planirana je dogradnja i nadogradnja objekta, radi proširenja stanova i poslovnih prostora u prizemlju.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-3

FAKULTET

- površina pod objektom	770,00 m ²
- BGP prizemlja	770,00 m ²
- BGP tipskog sprata	570,00 m ²
- BGP ukupna	3.050,00 m ²
- spratnost nova	P - P+4
- krovovi	ravni i kosi nagiba 15°
- pokrivač	al.lim
- obrada fasade	mermer, staklo, rustika

** Izvedena je rekonstrukcija objekta sa nadogradnjom sprata sa kosim krovovima planirana prethodnim izmjenama plana.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-4

STAMBENI

- površina pod objektom	320,00 m ²
- BGP stambena	1.290,00 m ²
- BGP ukupna	1.290,00 m ²
- broj stanova	25,0
- spratnost	S+VP+3
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

** Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj B-5

STAMBENI

- površina pod objektom	260,00 m ²
- BGP stambena	780,00 m ²
- BGP ukupna	780,00 m ²
- broj stanova	16,0
- spratnost	S+VP+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

** Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj B-6

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	420,00 m ²
- BGP poslovna	360,00 m ²
- BGP stambena	1.740,00 m ²
- BGP ukupna	2.100,00 m ²
- broj stanova	32,0
- spratnost	P+4
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Izvedena je rekonstrukcija objekta sa rekonstrukciju prizemlja i fasade objekta, sa formiranjem terasa (lođa) na dnevnim sobama, kao i nadogradnja dijela IV-sprata koja je planirana prethodnim izmjenama plana.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-7

POSLOVNI

- površina pod objektom	600,00 m ²
- površina prizemlja	600,00 m ²
- BGP postojeća	2.400,00 m ²
- BGP nova	500,00 m ²
- BGP ukupna	2.900,00 m ²
- spratnost postojeća	P+3-4
- spratnost nova	P+4
- krov	ravan
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je nadogradnja IV-sprata u dijelu ravnog krova, namjenjena poslovnom prostoru, tako da citav objekat dobije spratnost P+4.

** Nadogradnjom sprata izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

*** OBJEKAT broj B-8

POSLOVNI

- površina pod objektom	1.060,00 m ²
- površina prizemlja	1.060,00 m ²
- BGP postojeća	2.860,00 m ²
- BGP nova prizemlja	100,00 m ²
- BGP ukupna prizemlja	1.160,00 m ²
- BGP nova IV-sprata	700,00 m ²
- BGP nova ukupna	800,00 m ²
- BGP ukupna	3.660,00 m ²
- spratnost postojeca	P - P+3
- spratnost nova	P - P+4
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je nadogradnja IV-sprata iznad visokog dijela objekta /poslovanje/, kao i dogradnja prizemlja objekta /zatvorena terasa/ ispred jugozapadnog dijela objekta *Restoran Gurman* namjenjena poslovnom prostoru.

Nadogradnjom izvršiti rekonstrukciju pripadajućeg dijela prizemlja i fasade prizemlja.

*** OBJEKAT broj B-9

STAMBENO-POSLOVNI

OBJEKAT broj B-9 se sastoji od dvije lamele B-9A i B-9B

*** OBJEKAT broj B-9A	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	330,00 m ²
- BGP postojeća	1.600,00 m ²
- BGP stambena	1.450,00 m ²
- BGP poslovna postojeća	150,00 m ²
- BGP nova poslovna	100,00 m ²
- BGP ukupna	1.700,00 m ²
- spratnost	S+VP+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je dogradnja visokog suterena objekta namijenjena poslovanju.
** Izvršiti rekonstrukciju sa dogradnjom poslovnih prostora i rješenjem fasade.
** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-9B	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	330,00 m ²
- BGP postojeća	1.600,00 m ²
- BGP stambena	1.450,00 m ²
- BGP poslovna postojeća	150,00 m ²
- BGP nova poslovna	100,00 m ²
- BGP ukupna	1.700,00 m ²
- spratnost	S+VP+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je dogradnja visokog suterena objekta namijenjena poslovanju.
** Izvršiti rekonstrukciju sa dogradnjom poslovnih prostora i rješenjem fasade.
** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-10	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	400,00 m ²
- površina prizemlja	400,00 m ²
- BGP poslovna	400,00 m ²
- BGP stambena	2.600,00 m ²
- BGP ukupna	3.000,00 m ²
- spratnost	P+6-7
- krov	ravan
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Ispod objekta je izgradjeno sklonište.
** Na Objektu nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj B-11	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	660,00 m ²
- BGP objekta postojeća	3.300,00 m ²
- BGP poslovna/stambena	3.300,00 m ²
- BGP nova	660,00 m ²
- BGP ukupna	3.960,00 m ²
- spratnost	P+4+Pk
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Prizemlje je namjenjeno poslovnom prostoru.

** Na spratovima omogućiti promjenu namjene poslovnog prostora u stambeni.

** Izvršiti rekonstrukciju fasade.

*** OBJEKAT broj B-12	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	480,00 m ²
- BGP postojeća	2.080,00 m ²
- BGP poslovna postojeća	800,00 m ²
- BGP stambena postojeća	1.280,00 m ²
- BGP nova poslovna	32,00 m ²
- BGP ukupna	2.112,00 m ²
- spratnost	P - P+M+3-4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Djelimično je izvedena dogradnja prizemlja /sjeverni dio/, koja je planirana na dva kraja objekta, namijenjena poslovanju, u skladu sa prethodnim planom.

** Izvršiti rekonstrukciju fasade.

*** OBJEKAT broj B-13	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	1.300,00 m ²
- BGP postojeća	5.200,00 m ²
- BGP poslovna postojeća	2.600,00 m ²
- BGP stambena postojeća	2.600,00 m ²
- BGP nova stambena	850,00 m ²
- BGP nova poslovna	450,00 m ²
- BGP ukupna	6.500,00 m ²
- broj novih stanova	8 - 9
- postojeća spratnost	S+P+3
- nova spratnost	S+P+4
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je nadogradnja sprata namijenjena poslovnom prostoru i stanovanju.

** Izvršiti rekonstrukciju prizemlja sa rješenjem fasade u skladu sa prethodnim planom.

** Za objekat *Barske plovidbe* izvršiti adaptaciju i rekonstrukciju čitavog objekta, u postojećim gabaritima.

*** OBJEKAT broj B-14	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	930,00 m ²
- BGP poslovna	860,00 m ²
- BGP stambena	2.410,00 m ²
- BGP ukupna	3.270,00 m ²
- broj stanova	36,0
- spratnost	P - P+M+3-4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika
** Izvršiti rekonstrukciju fasade.	
** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.	

*** OBJEKAT broj B-15	POSLOVNI
- površina pod objektom	330,00 m ²
- BGP postojeća	1.650,00 m ²
- BGP nova	330,00 m ²
- BGP ukupna	1.980,00 m ²
- postojeća spratnost	P+4
- nova spratnost	P+4+Pk
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika
** Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjena poslovnom prostoru.	
** Izvršiti rekonstrukciju prizemlja sa dogradnjom vertikalne komunikacije i rješenjem fasade.	

*** OBJEKAT broj B-16	POSLOVNI
- površina pod objektom	180,00 m ²
- BGP postojeća	55,00 m ²
- BGP nova	305,00 m ²
- BGP ukupna	360,00 m ²
- postojeća spratnost	Prizemlje
- nova spratnost	P+1
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo i rustika
** Planirana je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja objekta, namjenjena poslovanju	

*** OBJEKAT broj B-17

CRKVA

** Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj B-18

POSLOVNI

- ukupna površina prizemlja	240,00 m ²
- BGP postojeća	240,00 m ²
- površina rekonstrukcije prizemlja	150,00 m ²
- BGP nadogradnje sprata	150,00 m ²
- BGP ukupna objekta	390,00 m ²
- postojeća spratnost	Prizemlje
- nova spratnost	P - P+1
- krovovi	ravni, kosi
- obrada fasade	kamen, staklo i rustika

** U toku je Rekonstrukcija prizemlja objekta, sa nadogradnjom sprata u skladu sa prethodnim planom.

*** OBJEKAT broj B-19

POSLOVNI

- postojeća BGP prizemlja	136,00 m ²
- postojeća BGP sprata	156,00 m ²
- dogradnja stepeništa 2x17=	34,00 m ²
- nadogradnja sprata BGP	174,00 m ²
- BGP ukupna	500,00 m ²
- postojeća spratnost	P+1
- nova spratnost	P+2
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo i rustika

** U toku je Rekonstrukcija prizemlja objekta, sa nadogradnjom drugog sprata u skladu sa prethodnim planom.

*** ZONA "C"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	39.800,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	9.050,00 m ²
- BGP UKUPNA	38.800,00 m ²
- BGP postojeća	34.900,00 m ²
- postojeca stambena	27.550,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	7.350,00 m ²
- BGP nova	3.900,00 m ²
- nova stambena	0,00 m ²
- nova prateći i poslovni prostori	3.900,00 m ²
- broj novih stanova	0,0
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,23
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,97
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	10.900,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	4.600,00 m ²
- BROJ PARKINGA	370,00
- POVRŠINA PJEŠAČ. SAOBRAĆAJA	10.100,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	5.100,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

Ovu zonu čine stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti.

*** PLAN

U zoni "C" planirana je rekonstrukcija objekata, dogradnja, nadogradnja i gradnja novih objekata.

** Planiranu rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju objekata koji su obuhvaćeni postojećim *URBANISTICKIM PROJEKTOM za djelove ZONA C, D i E* tretirati u skladu sa ovim Urbanistickim Projektom.

*** OBJEKAT broj C-1

POSLOVNI

- površina prizemlja	560,00 m ²
- BGP postojeća	1.680,00 m ²
- spratnost	S+P+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-2

POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.310,00 m ²
- nova površina prizemlja	350,00 m ²
- ukupna površina prizemlja	1.660,00 m ²
- BGP postojeća	1.610,00 m ²
- BGP nova	1.340,00 m ²
- ukupna BGP	2.950,00 m ²
- spratnost postojeća	P, P+galerija
- spratnost nova	P+G - P+I+Pk
- krovovi	kosi 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je dogradnja prizemlja, nadogradnja sprata i potkrovlja.

** Objekat "C-2" projektantski obraditi kao jedinstveni objekat.

*** OBJEKAT broj C-3

STAMBENO-POSLOVNI

- BGP postojeća prizemlja	360,00 m ²
- BGP nova prizemlja	160,00 m ²
- BGP ukupna prizemlja	520,00 m ²
- BGP ukupna galerija	360,00 m ²
- BGP ukupna poslovna	520,00 m ²
- BGP stambena	720,00 m ²
- BGP ukupna	1.600,00 m ²
- postojeća spratnost	P - Su+P+G+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je dogradnja prizemlja objekta /zatvorena terasa/ prema ulici M.Tita. namjenjena poslovnim prostorima.

** Dogradnjom izvršiti rekonstrukciju pripadajućeg dijela prizemlja i fasade prizemlja.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-4

STAMBENI

- BGP prizemlja	585,00 m ²
- BGP stambena	2.985,00 m ²
- BGP ukupna	2.985,00 m ²
- broj stanova	30
- spratnost	S+P+3
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Objekat je izgradjen i rekonstruisan

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-5

STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	420,00 m ²
- BGP stambena	1.140,00 m ²
- BGP poslovna	120,00 m ²
- BGP postojeća	1.240,00 m ²
- BGP nova	420,00 m ²
- BGP ukupna	1.660,00 m ²
- spratnost	S+P+2+Pk
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je rekonstrukcija i nadogradnja objekta, namjenjena stanovanju

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-6

STAMBENI

- BGP prizemlja	420,00 m ²
- BGP stambena	2.100,00 m ²
- BGP ukupna	2.100,00 m ²
- spratnost	S+P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-7

	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP postojeća prizemlja	135,00 m ²
- BGP nova prizemlja	45,00 m ²
- BGP postojeća	315,00 m ²
- BGP nova	225,00 m ²
- BGP ukupna	540,00 m ²
- spratnost	P+I+Pk
- krovovi	ravni i kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Djelimično je izvedena dogradnja i nadogradnja objekta /južni dio objekta/ u skladu sa prethodnim planom.

** Planirana dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata i potkrovlja.

*** OBJEKAT broj C-8

	STAMBENI
- BGP prizemlja	420,00 m ²
- BGP stambena	2.100,00 m ²
- BGP ukupna	2.100,00 m ²
- spratnost	S+P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-9

	STAMBENI
- BGP prizemlja	420,00 m ²
- BGP stambena	2.100,00 m ²
- BGP ukupna	2.100,00 m ²
- spratnost	S+P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-10

	POSLOVNI
- površina pod objektom	400,00 m ²
- BGP poslovna	800,00 m ²
- BGP stambena	1.600,00 m ²
- ukupna BGP	2.400,00 m ²
- spratnost	P+5
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	staklo, al.lim
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je izgradnja novog Stambeno-Poslovnog Objekta.

** Prizemlje i I-sprat su namijenjeni poslovanju a ostali spratovi stanovanju.

*** OBJEKAT broj C-11	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	1.120,00 m ²
- BGP poslovna	1.400,00 m ²
- BGP stambena	4.100,00 m ²
- BGP ukupna	5.500,00 m ²
- spratnost	VP+1+Pk - P+M+4-6
- krovovi	rani, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Na objektu je završena dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata i potkrovlja na poslovnom prostoru "Jadroagent", planirana prethodnim izmjenama plana.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-12	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	550,00 m ²
- BGP ukupna stambena	1.650,00 m ²
- spratnost	S+P+2+Pk
- krovovi	ravni, kosi
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je rekonstrukcija objekta sa rekonstrukcijom fasade.

** Stambeni prostor u prizemlju objekta se može rekonstruisati u poslovni prostor.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-13A	POSLOVNI
- BGP postojeća prizemlja	55,00 m ²
- BGP nova prizemlja	40,00 m ²
- BGP ukupna prizemlja	95,00 m ²
- BGP nova	135,00 m ²
- BGP ukupna	190,00 m ²
- spratnost postojeća	VP
- spratnost nova	P+1
- krovovi	kosi min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata u skladu sa prethodnim planom.

*** OBJEKAT broj C-13B	POSLOVNI
- površina prizemlja	22,00 m ²
- BGP ukupna	44,00 m ²
- spratnost	P+1
- krovovi	kosi min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Objekat je zaseban, odvojen dilatacijama od postojećih, namijenjen poslovanju.

*** OBJEKAT broj C-13C POSLOVNI

- BGP postojeća prizemlja	55,00 m ²
- BGP nova prizemlja	40,00 m ²
- BGP ukupna prizemlja	95,00 m ²
- BGP nova	135,00 m ²
- BGP ukupna	190,00 m ²
- spratnost postojeća	VP
- spratnost nova	P+1
- krovovi	kosi min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Planirana je dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata.

*** OBJEKAT broj C-13D POSLOVNI

- površina prizemlja	95,00 m ²
- BGP ukupna	190,00 m ²
- spratnost	P+1
- krovovi	kosi min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Planirana je izgradnja novog objekta prizemlje i sprat.

** Objekat je namjenjen poslovanju /ugostiteljstvu ili trgovini/.

*** OBJEKAT broj C-14 STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	280,00 m ²
- BGP ukupna	1.680,00 m ²
- BGP poslovna	280,00 m ²
- BGP stambena	1.400,00 m ²
- broj stanova	10-15
- spratnost	P+5
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Izvedena je rekonstrukcija objekta sa nadogradnjom sprata sa kosim krovovima planirana prethodnim izmjenama plana.

** Prizemlje je namjenjeno trgovini i uslužnom zanatstvu.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-15

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	510,00 m ²
- BGP ukupna	5.200,00 m ²
- BGP poslovna	750,00 m ²
- BGP stambena	4.450,00 m ²
- broj stanova	34-42
- spratnost	P+8+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Prizemlje je namijenjeno poslovanju /trgovini i uslužnom zanatstvu/.

** I-sprat je namijenjen poslovanju i stanovanju.

** Ostali spratovi su namijenjeni stanovanju.

*** OBJEKAT broj C-16

STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	800,00 m ²
- BGP ukupna	5.600,00 m ²
- BGP poslovna	800,00 m ²
- BGP stambena	4.800,00 m ²
- broj stanova	48-60
- spratnost	P+6
- krovovi	lucni
- pokrivač	tegola
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Objekat je izgradjen u skladu sa prethodnim planom

** Prizemlje je namijenjeno trgovini i uslužnom zanatstvu.

** Na objektu nijesu planirane intervencije.

*** ZONA "D"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	24.600,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	4.630,00 m ²
- BGP UKUPNA	16.100,00 m ²
- BGP postojeća	11.600,00 m ²
- postojeća stambena	7.910,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	3.690,00 m ²
- BGP nova	4.500,00 m ²
- nova stambena	0,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	4.500,00 m ²
- broj novih stanova	0,0
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,17
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,65
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	7.150,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	1.700,00 m ²
- BROJ PARKINGA	130
- POVRŠINA PJEŠACKOG SAOBRAĆAJA	6.550,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	5.000,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

U zoni "D" izgrađeni su stambeni objekat, lučka kapetanija, dva poslovna objekta i stambeno-poslovni objekat "D5".

*** PLAN

Planirana je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih objekata.

** Planiranu rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju objekata koji su obuhvaćeni postojećim *URBANISTICKIM PROJEKTOM za djelove ZONA C, D i E* tretirati u skladu sa ovim Urbanističkim Projektom.

*** OBJEKAT broj D-1

POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.200,00 m ²
- nova površina prizemlja	360,00 m ²
- ukupna površina prizemlja	1.560,00 m ²
- BGP postojeća	1.550,00 m ²
- BGP nova	1.750,00 m ²
- ukupna BGP	3.300,00 m ²
- spratnost postojeća	P, P+galerija
- spratnost nova	P+G - P+I+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Djelimično je izvedena rekonstrukcija objekta planirana prethodnim izmjenama plana.

** Planirana je dogradnja prizemlja, nadogradnja sprata i potkrovlja.

Objekat D-1 projektantski obraditi kao jedinstveni objekat.

*** OBJEKAT broj D-2

POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	440,00 m ²
- nova površina prizemlja	210,00 m ²
- ukupna površina prizemlja	650,00 m ²
- BGP postojeća	580,00 m ²
- BGP nova	1.120,00 m ²
- BGP poslova turistička	800,00 m ²
- BGP poslovna	900,00 m ²
- BGP ukupna	1.700,00 m ²
- spratnost postojeća	P - P+galerija
- spratnost nova	P+G - P+I+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

** Djelimično je izvedena rekonstrukcija objekta planirana prethodnim izmjenama plana.

** Planirana je dogradnja prizemlja, nadogradnja sprata i potkrovlja.

** Objekat D-2 projektantski obraditi kao jedinstveni objekat.

*** OBJEKAT broj D-3

STAMBENO-POSLOVNI

- BGP postojeća prizemlja	530,00 m ²
- BGP ukupna	2.120,00 m ²
- broj stanova	18,0
- spratnost postojeća	S+P+3
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°

** Planirana je rekonstrukcija kompletnog prizemlja i pretvaranje stambenog prostora u poslovni. Jedan dio prizemlja je već rekonstruisan u poslovni prostor.

Neophodno je ispitati stabilnost postojećeg objekta, obzirom, da objekat nije građen za seizmički aktivno područje.

*** OBJEKAT broj D-4

POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	300,00 m ²
- BGP postojeća	900,00 m ²
- BGP nova	300,00 m ²
- BGP ukupna	1.200,00 m ²
- spratnost postojeća	P+2
- spratnost nova	P+3
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je nadogradnja sprata namjenjenog poslovnom prostoru.

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

*** OBJEKAT broj D-5

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	725,00 m ²
- BGP poslovna	660,00 m ²
- BGP stambena	5.785,00 m ²
- BGP ukupna	6.445,00 m ²
- broj stanova	48,0
- spratnost	P+G+5+tavan
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Prizemlje je namijenjeno uslužnom zanatstvu, trgovini i ugostiteljstvu.

** Objekat je izgrađen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj D-6

POSLOVNI

- površina prizemlja	520,00 m ²
- BGP ukupna	1.320,00 m ²
- spratnost	P+G - P+1 +Pk
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Objekat je namijenjen ugostiteljstvu i trgovini.

*** ZONA "E"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	34.350,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	6.750,00 m ²
- BGP UKUPNA	38.200,00 m ²
- BGP postojeća	14.200,00 m ²
- postojeca stambena	6.700,00 m ²
- postojeca prateći i poslovni sadržaji	7.500,00 m ²
- BGP nova	24.000,00 m ²
- nova stambena	17.500,00 m ²
- nova prateći i poslovni sadržaji	6.500,00 m ²
- nova sutereni	2.400,00 m ²
- broj novih stanova	40-50
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,20
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,11
- POVRŠINA PARKINGA	2.900,00 m ²
- BROJ PARKINGA	230
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	7.500,00 m ²
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	7.700,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	10.500,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

U sklopu zone "E" izgrađeni su stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti, dječiji vrtić, dom Revolucije, dom poljoprivredne škole, objekat CB Bar, objekat karantinske stanice i muzička škola.

*** PLAN

** Planirano je rusenje objekata, rekonstrukcija objekata, dogradnja, nadogradnja i izgradnja novih stambeno-poslovnih objekata.

** Planirano je rusenje postojećih objekata /objekat CB-Bara, dom poljoprivredne škole i dječiji vrtić / i na istim lokacijama izgradnja novih stambeno-poslovnih objekata.

** Planirana je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja objekata /objekat E-3 i objekat karantinske stanice E-9/.

** Planiranu rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju objekata koji su obuhvaćeni postojećim *URBANISTICKIM PROJEKTOM za djelove ZONA C, D i E* tretirati u skladu sa ovim Urbanistickim Projektom.

*** OBJEKAT broj E-1	DOM REVOLUCIJE
- površina pod objektom	620,00 m ²
- BGP prizemlja	620,00 m ²
- BGP ukupna	2.150,00 m ²
- spratnost	P+2
- krovovi	ravan, kosi
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Objekat je izgrađen, nису planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj E-2

*** POSTOJEĆI OBJEKAT broj E-2 POSLOVNI

Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta *CB BAR*.

- površina pod objektom	420,00 m ²
- BGP prizemlja	420,00 m ²
- spratnost	P+2
- BGP ukupna	1.260,00 m ²

*** PLANIRANI OBJEKAT broj E-2 STAMBENO-POSLOVNI

** Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta *CB BAR* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi objekat *CB BAR* je planiran u Zoni DUP-a *Topolica-Bjelisi*.

- površina pod objektom	600,00 m ²
- BGP suterena	600,00 m ²
- BGP prizemlja	600,00 m ²
- BGP poslovna	600,00 m ²
- BGP stambena	6.000,00 m ²
- BGP ukupna	7.200,00 m ²
- spratnost	S+P+10
- broj stanova	50-60
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Suterena je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

** Prizemlje je namijenjeno trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

** Spratovi su namijenjeni stanovanju.

*** OBJEKAT broj E-3

POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.060,00 m ²
- planirana dogradnja prizemlja	60,00 m ²
- BGP postojeća	2.120,00 m ²
- BGP nova	1.120,00 m ²
- BGP ukupna	3.240,00 m ²
- spratnost postojeća	S+P - S+P+1
- spratnost nova	S+P+1 - S+P+2
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** OBJEKAT E-3: Planirana je dogradnja Prizemlja na južnoj strani objekta i nadogradnja sprata, prvog odnosno drugog iznad postojećeg dijela objekta, namijenjenih poslovanju /trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru/.
Izvršiti rekonstrukciju prizemlja i riješiti fasadu objekta.

*** OBJEKAT broj E-3A

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	900,00 m ²
- BGP suterena	900,00 m ²
- BGP prizemlja	900,00 m ²
- BGP I-sprata	900,00 m ²
- BGP ekon. i poslov. suterena	900,00 m ²
- BGP poslovna, prizemlje i sprat	1.800,00 m ²
- BGP stambena, spratovi	5.400,00 m ²
- BGP ukupna /sa suterenom/	8.100,00 m ²
- spratnost	S+P+7
- broj stanova	30-40
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** OBJEKAT 3A: Izgradnja objekta je u toku.

** Suterena je namijenjena garažama, ekonomskom prostoru i poslovanju.

** Prizemlje i prvi sprat su namijenjeni poslovanju /trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru/.

** Ostali spratovi su namijenjeni stanovanju.

*** OBJEKAT broj E-4

*** POSTOJEĆI OBJEKAT broj E-4 DJECIJI VRTIC

** Planirano je rusenje postojećeg objekta *djeciji vrtic*.

- površina pod objektom	440,00 m ²
- BGP ukupna	440,00 m ²
- spratnost	Prizemlje

*** PLANIRANI OBJEKAT broj E-4 STAMBENO-POSLOVNI

** Planirano je rusenje postojećeg objekta *djeciji vrtic* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi objekat *djeciji vrtic* je planiran u neposrednoj blizini ove lokacije u Zoni-G DUP-a *Topolica-I*.

- površina pod objektom	400,00 m ²
- BGP prizemlja	400,00 m ²
- BGP poslovna	400,00 m ²
- BGP stambena	2.800,00 m ²
- BGP ukupna	3.600,00 m ²
- spratnost	S+P+7
- broj stanova	30-40
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je izgradnja novog objekta.

** Suteran je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

** Prizemlje je namijenjeno trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

** Spratovi su namijenjeni stanovanju.

*** OBJEKAT broj E-5 i E-6 STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	700,00 m ²
- BGP prizemlja	700,00 m ²
- BGP poslovni prostor	1.400,00 m ²
- BGP stambena	4.550,00 m ²
- BGP ukupna	5.950,00 m ²
- broj stanova	52
- spratnost	P+5-6 - P+7-8
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

** Objekat je izgrađen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj E-7

*** POSTOJEĆI OBJEKAT broj E-7 DOM UCENIKA

** Planirano je rusenje postojećeg objekta *doma učenika*.

- površina pod objektom	700,00 m ²
- spratnost	P - P+2
- površina sprata	480,00 m ²
- BGP ukupna	1.660,00 m ²

*** PLANIRANI OBJEKAT broj E-7 STAMBENO-POSLOVNI

** Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta *dom učenika* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi objekat *dom učenika* je planiran u Zoni DUP-a *Topolica-Bjelisi*.

- površina pod objektom	400,00 m ²
- BGP prizemlja	400,00 m ²
- BGP poslovna	400,00 m ²
- BGP stambena	2.800,00 m ²
- BGP ukupna	3.600,00 m ²
- spratnost	S+P+7
- broj stanova	30-40
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je izgradnja novog objekta.

** Suteran je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

** Prizemlje je namijenjeno trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

** Spratovi su namijenjeni stanovanju.

*** OBJEKAT broj E-8 STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	1.050,00 m ²
- BGP sprata	450,00 m ²
- BGP stambena	1.800,00 m ²
- BGP poslovna	1.050,00 m ²
- BGP ukupna	2.850,00 m ²
- spratnost	S+P - P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Izvedena je rekonstrukcija prizemlja objekta, planirana prethodnim izmjenama plana.

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

** Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj E-9

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	360,00 m ²
- BGP postojeća poslovna	360,00 m ²
- BGP postojeća stambena	360,00 m ²
- BGP postojeća	720,00 m ²
- BGP stambena nova	360,00 m ²
- BGP ukupna poslovna	360,00 m ²
- BGP ukupna stambena	720,00 m ²
- BGP ukupna	1.080,00 m ²
- broj novih stanova	2-4
- spratnost postojeća	P+1
- spratnost nova	P+2
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je nadogradnja sprata, namjenjenog stanovanju.

** Moguće je izvršiti promjenu namjene poslovnog prostora u stambeni i obrnuto.

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

*** OBJEKAT broj E-10

MUZIČKA ŠKOLA

- površina pod objektom	220,00 m ²
- BGP prizemlja	220,00 m ²
- BGP ukupna	440,00 m ²
- spratnost	S+P+1
- krov	čtetvorovodni
- fasada	rustika

** Objekat je izgradjen i zaštićen.

** Na Objeku nijesu planirane intervencije.

*** ZONA "F"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	93.600,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	18.900,00 m ²
- BGP UKUPNA	141.500,00 m ²
- BGP postojeća	126.500,00 m ²
- stambena	109.000,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	17.500,00 m ²
- BGP nova	15.000,00 m ²
- stambena	13.700,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	1.300,00 m ²
- broj novih stanova	314-365
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,20
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,51
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	34.900,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	10.600,00 m ²
- BROJ PARKINGA	850,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	13.100,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	16.200,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

** Zona "F" je najveća koncentracija stanova, sa dobrom iskorišćenošću zemljišta. U ovoj zoni je izgradjeno više od 90 % planiranih objekata.

*** PLAN

** Planirana je rekonstrukcija objekata, dogradnja, nadogradnja i izgradnja novih poslovnih i stambenih objekata.

*** GRUPACIJA-I objekti broj F-1, 2, 3, 4, 5 i 6

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	2.400,00 m ²
- BGP postojeća	17.400,00 m ²
- BGP nova	1.800,00 m ²
- BGP ukupna	19.200,00 m ²
- spratnost postojeća	P+4 - P+9
- spratnost nova	P+4+Pk - P+9+Pk
- broj novih stanova	24-30
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.

** Na Lameli-I je planirana dogradnja i nadogradnja na šlicu, prema sjeveru.

*** GRUPACIJA-II objekti broj F-7, 8, 9, 10, 11 i 12

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	2.400,00 m ²
- BGP postojeća	18.600,00 m ²
- BGP nova	1.400,00 m ²
- BGP ukupna	20.000,00 m ²
- spratnost postojeća	P+4 - P+10
- spratnost nova	P+4+Pk - P+10+Pk
- broj novih stanova	14
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.

** Prostor prizemlja, koji se koriste za smeće i kućne ostave, preporučuje se za pretvaranje u poslovni prostor.

** Planirano je zatvaranje dva pasaža u prizemlju objekata i pretvaranje istih u poslovne prostore ukupne BGP 120 m².

*** OBJEKAT broj F-13

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	400,00 m ²
- BGP poslovna	400,00 m ²
- BGP stambena	4.800,00 m ²
- BGP ukupna	5.200,00 m ²
- spratnost	P+9+Pk
- broj stanova	50-60
- krov	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

** Prizemlje je namjenjeno trgovini i uslužnom zanatstvu a spratovi stanovanju.

*** GRUPACIJA-III

objekti broj F-14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 i 25
STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	4.800,00 m ²
- BGP postojeća	38.800,00 m ²
- BGP nova	3.600,00 m ²
- BGP ukupna	42.400,00 m ²
- spratnost postojeća	P+4 - P+10
- spratnost nova	P+4+Pk - P+10+Pk
- broj novih stanova	48-60
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.

** Planirano je pretvaranje stambenih prostora u prizemlju objekta u poslovni prostor.

** U prizemlju je planirana dogradnja na Lameli-14, a na Lameli-18 proširenje frizerskog salona, sa obezbeđenjem prolaza kroz pasaž.

** U ulici 24.Novembra br. 10, zatvoriti pasaž širine 80 cm.

** Na Lameli-20, prema belevaru 24.Novembar, omogućiti proširenje stanova na račun terasa, po zahtjevu Mrgudović Mileve.

*** GRUPACIJA-IV

objekti broj F-26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 i 35
STAMBENA

- postojeća površina prizemlja	4.000,00 m ²
- BGP postojeća	23.000,00 m ²
- BGP nova	5.900,00 m ²
- BGP ukupna	28.900,00 m ²
- spratnost postojeća	P+3-4 - P+6
- spratnost nova	P+4+Pk - P+6+Pk+G
- broj novih stanova	40
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Planirana je dogradnja šliceva po vertikali, nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju i pretvaranje pasaža u poslovni prostor ("Veradent")

** Atraktivnost lokacije nameće potrebu promjene namjene prizemlja u poslovni prostor, adaptacijom i rekonstrukcijom objekta, uključujući i nadstrešnice nad ulazima.

** Na svim Lamelama iznad ulaza u poslovni prostor omogućiti izgradnju nastersnica sirine do 180 cm u skladu sa zajedničkim uslovima opštine Bar.

*** GRUPACIJA-V

objekti broj F-36, 37, 38, 39, 40, 41 i 42A 42B i 42C
STAMBENO-POSLOVNI

*** OBJEKAT broj F-36 STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.200,00 m ²
- postojeća BGP	7.200,00 m ²
- nova BGP	900,00 m ²
- BGP UKUPNO	8.100,00 m ²
- postojeća spratnost	P+M+4-6
- nova spratnost	P - P+4+M+4-6+Pk
- broj novih stanova	12-15
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenog stanovanju.

*** OBJEKAT broj F-37 STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	400,00 m ²
- BGP prizemlja poslovna i stambeni ulaz	400,00 m ²
- BGP stambena	3.200,00 m ²
- BGP ukupna	3.600,00 m ²
- broj stanova	40
- spratnost	P+7-8
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj F-38 POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	170,00 m ²
- BGP ukupno	510,00 m ²
- spratnost	P+1+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj F-39

POSLOVNI

- površina pod objektom	600,00 m ²
- BGP prizemlja postojeća	600,00 m ²
- BGP postojeća	2.600,00 m ²
- BGP nova	400,00 m ²
- BGP ukupna	3.000,00 m ²
- spratnost postojeća	P+3-4
- spratnost nova	P+4
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

** Poslovni objekat "Zavod za izgradnju Bara"ad-Bar.

** Planirana je nadogradnja IV-sprata u dijelu ravnog krova, namjenjena poslovanju "Zavod za izgradnju Bara"ad-Bar, tako da citav objekat dobije spratnost P + 4.

** Nadogradnjom sprata izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

*** OBJEKAT broj F-40

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	110,00 m ²
- postojeća BGP	220,00 m ²
- nova BGP	110,00 m ²
- BGP UKUPNO	330,00 m ²
- postojeća spratnost	P
- nova spratnost	P+2
- broj novih stanova	1-2
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Planirana je rekonstrukcija objekta i nadogradnja sprata namjenjenog stanovanju.

** Planirano je pretvaranje objekat u stambeno-poslovni objekat.

*** OBJEKAT broj F-41

TRAFOSTANICA 35/10 KV

- prizemni objekat BGP	360,00 m ²
------------------------	-----------------------

** Poslovni objekat Trafostanica *Topolica 35/10*.

** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj F-42A	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	940,00 m ²
- BGP prizemlja	
poslovna i stambeni ulaz	940,00 m ²
- BGP stambena	6.580,00 m ²
- ukupna BGP	7.520,00 m ²
- broj stanova	75
- spratnost	P+7-8
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.	

*** OBJEKAT broj F-42B	POSLOVNI
- površina pod objektom	500,00 m ²
- BGP prizemlja	500,00 m ²
- ukupna BGP	1.000,00 m ²
- spratnost	P+1
- krov	ravan, kosi
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.	

*** OBJEKAT broj F-42C	POSLOVNI
- površina pod objektom	170,00 m ²
- BGP prizemlja	170,00 m ²
- ukupna BGP	510,00 m ²
- spratnost	P+2
- krov	ravan, kosi
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.	

*** OBJEKAT broj F-43	POSLOVNI
- površina prizemlja	425,00 m ²
- BGP sprata	425,00 m ²
- BGP ukupno	1.275,00 m ²
- spratnost	P+2
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Planirana je izgradnja novog Poslovnog Objekta.	
** Objekat je namjenjen poslovanju /trgovini, ugostiteljstvu i uslužnom zanatstvu/.	

*** ZONA "G"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	115.300,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	19.000,00 m ²
- BGP UKUPNA	60.300,00 m ²
- BGP postojeća	31.000,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	31.000,00 m ²
- BGP nova	29.300,00 m ²
- stambena	18.100,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	10.200,00 m ²
- nova suteren	1.000,00 m ²
- broj novih stanova	144 - 180
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,16
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,53
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	36.500,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	6.900,00 m ²
- BROJ PARKINGA	550,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	26.600,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	26.300,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

** U zoni "G" izgrađena je gimnazija, osmogodišnja škola, dom zdravlja, pošta i robna kuća. Izgrađenost zone je relativno mala.

*** PLAN

** U ovoj zoni planirana je izgradnja stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, pravoslavne crkve i regulacija unutrašnjeg saobraćaja.

** Planirano je rusenje objekta *posta* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta.

** Planirana je izgradnja novih i poslovnih objekata, /pravoslavna crkva i dječiji vrtić/, i stambeno-poslovnih objekata /G-10. G-11. G-12. i G-13./.

** Planirana je rekonstrukcija i dogradnja objekata /prizemlje *Objekta G-9.* i dogradnja *osnovne škole/ rekonstrukcija i nadogradnja /*gimnazija* i *dom zdravlja*/.

*** OBJEKAT broj G-1

ROBNA KUĆA

- površina pod objektom	5.650,00 m ²
- BGP prizemlja	5.650,00 m ²
- BGP ukupno	12.050,00 m ²
- spratnost	P+G - P+1 - P+2
- krovovi	kosi
- krovni pokrivač	lim
- obrada fasade	staklo, beton, lim

** U slučaju zainteresovanosti vlasnika, odnosno Investitora, urbanističku parcelu obraditi posebnim Urbanističkim rješenjem.

** Idejno Urbanističko-ArHITEKTONSKO Rješenje će se uraditi na osnovu javnog Konkursa, a u skladu sa zakonskim propisima, smjernicama odnosno uslovima GUP-a Bar i ovog detaljnog urbanističkog plana.

*** OBJEKAT broj G-2

DOM ZDRAVLJA

- postojeća površina prizemlja	1.400,00 m ²
- BGP postojeća	2.800,00 m ²
- BGP nova	1.400,00 m ²
- BGP ukupna	4.200,00 m ²
- spratnost postojeća	P+1
- spratnost nova	P+2
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

** Planirana je nadogradnja sprata namjenjenog proširenju Doma zdravlja. Sa projektovanjem nadogradnje izvršiti rekonstrukciju i riješiti fasadu objekta.

*** OBJEKAT broj G-3

TELEKOM

- postojeća površina prizemlja	340,00 m ²
- BGP ukupna	1.020,00 m ²
- spratnost	P+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	staklo, rustika

** Objekat TELEKOM-a je završen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj G-4

GIMNAZIJA

- postojeća površina prizemlja	2.500,00 m ²
- postojeća BGP	5.800,00 m ²
- BGP nova	1.600,00 m ²
- BGP ukupna	7.400,00 m ²
- postojeća spratnost	VP - P+ I
- nova spratnost	VP, P+ I, P+2
- krovovi	ravni, kosi min. 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Djelimično je izvedena nadogradnja sprata, za izgradnju novih učionica i kabineta, planirana prethodnim izmjenama plana, koja se može završiti i u skladu sa ovim planom.

** Iznad ostalih prostora, mogu se izgraditi krovovi, ukoliko za to postoje uslovi.

*** OBJEKAT broj G-5

OSNOVNA ŠKOLA

- postojeća površina prizemlja	2.700,00 m ²
- postojeća BGP	4.550,00 m ²
- nova površina prizemlja	600,00 m ²
- ukupna površina prizemlja	3.300,00 m ²
- BGP nova	1.000,00 m ²
- BGP ukupna	5.550,00 m ²
- postojeća spratnost	P - P+ I
- nova spratnost	P - P+ I
- krovovi	ravni
- obrada fasade	staklo, rustika

** Planirana je dogradnja prizemlja učioničkog bloka dilatacija-D, kapaciteta 4 učionice.

** Planirana je dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata učioničkog bloka dilatacija-C, kapaciteta 4 učionice.

*** OBJEKAT broj G-6

DJEČJI VRTIĆ

- površina prizemlja	1.830,00 m ²
- površina prizemlja	1.130,00 m ²
- BGP ukupno	2.960,00 m ²
- spratnost	P - P+ I
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen rustika

Planirana je izgradnja kombinovane dječije ustanove, četiri jedinice dječijeg vrtića i dvije jedinice dječijih jaslica, sa pratećim prostorima.

*** OBJEKAT broj G-7

** Ovim planom nije planiran objekat G-7.

HRAM SVETOG JOVANA VLADIMIRA

*** OBJEKAT broj G-8

PRAVOSLAVNA CRKVA

- površina u osnovi	1.200,00 m ²
- spratnost	P - P+1
- BGP ukupna	2.400,00 m ²
- krovovi	kupole, kosi
- pokrivač	kanalica, bakar, olovo i slično
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

** Na urbanističkoj parceli izgrađen je parohijski dom, spratnosti P+1, površine 380,00 m². Izgrađena je hagijazma i gumno.

Na urbanističkoj parceli je započeta izgradnja pravoslavnog hrama, u skladu sa planom.

Urbanistička parcela pravoslavne crkve, označena brojem-3, zadržava se u postojećim granicama. Urbanističko-tehnički uslovi i lokacija pravoslavnog hrama utvrđeni su planom i identični su sa već datim uslovima.

Urbanisticku parcelu obraditi posebnim Urbanistickim rjesenjem, koji će definisati prateće sadržaje u funkciji pravoslavnog hrama, kao i uređenje urbanističke parcele koje će se uraditi na osnovu javnog Konkursa za izradu Urbanisticko-Arhitektonsko ldejnog rjesenje, a u skladu sa zakonskim propisima, smjernicama odnosno uslovima GUP-a Bar i ovog detaljnog urbanistickog plana.

*** OBJEKAT broj G-9

POSLOVNI

- BGP prizemlja	970,00 m ²
- površina pod objektom	970,00 m ²
- postojeća površina prizemlja	970,00 m ²
- postojeća BGP	4.850,00 m ²
- nova površina prizemlja	80,00 m ²
- ukupna površina prizemlja	1.050,00 m ²
- BGP nova	80,00 m ²
- BGP ukupna	4.930,00 m ²
- spratnost	P - P+G+3
- krovovi	ravni, kosi
- obrada fasade	staklo, kamen, rustika

** Objekat je poslovni, izgrađen.

** Planirana je dogradnja prizemlja Objekta na zapadnoj strani, *Royal* caffe-restoran sa pratećim prostorima.

** Na spratovima objekta nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj G-1 0

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	600,00 m ²
- BGP poslovna	540,00 m ²
- BGP stambena	3.660,00 m ²
- BGP ukupna	4.200,00 m ²
- broj stanova	36,0 - 42,0
- spratnost	P - P+8+Pk
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Poslovni prostori u prizemlju namjenjeni su ugostiteljstvu, uslužnom zanatstvu, trgovini i administraciji.

** Izgradnja objekta je u toku. Moguca je izgradnja potkrovlja.

*** OBJEKAT broj G-1 1

STAMBENO POSLOVNI

- površina prizemlja	600,00 m ²
- BGP poslovna	540,00 m ²
- BGP stambena	4.460,00 m ²
- BGP ukupna	5.000,00 m ²
- broj stanova	45-52
- spratnost	P - P+10+Pk
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Poslovni prostori u prizemlju namjenjeni su ugostiteljstvu, uslužnom zanatstvu, trgovini i administraciji.

** Izgradnja objekta je u toku. Moguca je izgradnja potkrovlja.

*** OBJEKAT broj G-1 2

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	600,00 m ²
- BGP poslovna	540,00 m ²
- BGP stambena	3.660,00 m ²
- BGP ukupna	4.200,00 m ²
- broj stanova	36,0 - 42,0
- spratnost	P - P+8+Pk
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Poslovni prostori u prizemlju namjenjeni su ugostiteljstvu, uslužnom zanatstvu, trgovini i administraciji.

** Izgradnja objekta je u toku. Moguca je izgradnja potkrovlja.

*** OBJEKAT broj G-13

*** POSTOJEĆI OBJEKAT broj G-13

POSTA

** Planirano je rusenje postojećeg objekta *posta*.

- površina pod objektom	1.000,00 m ²
- spratnost	Prizemlje
- BGP ukupna	1.000,00 m ²

*** PLANIRANI OBJEKAT broj G-13

STAMBENO-POSLOVNI

** Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta *posta* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi poslovni prostori *posta* su planirani u prizemlju ovog i drugih objekata u Zoni DUP-a *Topolica-I* i grada Bara.

- površina pod objektom	1.150,00 m ²
- BGP suterena	1.150,00 m ²
- BGP prizemlja	1.150,00 m ²
- BGP poslovna	1.050,00 m ²
- BGP stambena	9.300,00 m ²
- BGP ukupna	11.500,00 m ²
- spratnost	S+P+8
- broj stanova	100-120
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirana je izgradnja novog objekta.

** Suterena je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

** Investitor će, nakon izvršenih geotehničkim istražnim radovima, u skladu sa dobijenim rezultatima i svojim potrebama, donijeti odluku o izgradnji Suterena objekta.

** Prizemlje je namijenjeno poslovanju /trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru/.

** Spratovi su namijenjeni stanovanju.

*** ZONA "H"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	45.100,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	10.200,00 m ²
- BGP UKUPNA	57.200,00 m ²
- BGP postojeća	57.200,00 m ²
- stambena	47.300,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	9.900,00 m ²
- BGP nova	14.600,00 m ²
- stambena	13.500,00 m ²
- prateći i poslovni sadržaji	1.100,00 m ²
- broj novih stanova	100,00 - 115,00
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,23
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,27
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	12.700,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	4.300,00 m ²
- BROJ PARKINGA	350,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	10.100,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	7.750,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

** Zonu "H" čine stambeni i stambeno-poslovni objekti. Izgrađenost zone je velika, te je potrebno završiti planirane kapacitete u stambenim i poslovnim prostorima.

*** PLAN

**U ovoj zoni nije planirana je izgradnja novih objekata.

Na objektu broj H-1 planirana je dogradnja suterena i prizemlja objekta na zapadnoj strani *butik Cakan* sa pratećim prostorima.

Na objektu broj H-14 planirano je ukidanje planskih pasaza i dogradnja tehničkog prostora uz objekat H-14 za potrebe rtv-bar.

*** OBJEKAT broj H-1

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.545,00 m ²
- BGP nova površina prizemlja	20,00 m ²
- BGP postojeća	6.590,00 m ²
- BGP ukupna	6.610,00 m ²
- spratnost postojeća	S+P+G-8
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

** Objekat je stambeno-poslovni, izgrađen /tri kule/.

** Planirana je izrada nadstrešnice nad prizemljem na južnoj strani objekta, radi nadkrivanja postojećih ulaza.

** Planirana je dogradnja suterena i prizemlja objekta na zapadnoj strani *butik Cakan* sa pratećim prostorima.

** Na spratovima objekta nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj H-2

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	800,00 m ²
- BGP postojeća	4.760,00 m ²
- BGP nova	2.300,00 m ²
- BGP ukupno	7.060,00 m ²
- broj stanova	75-85
- spratnost	P+5+Pk
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

** Objekat je stambeno-poslovni, izgrađen.

** Planirana je rekonstrukcija objekta i nadogradnja sprata namjenjenog stanovanju.

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

*** OBJEKAT broj H-3

STAMBENI

- površina prizemlja	750,00 m ²
- BGP postojeća	4.320,00 m ²
- BGP nova	2.100,00 m ²
- BGP ukupno	6.420,00 m ²
- broj stanova	75-85
- spratnost	S+P+4+Pk
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

** Objekat je stambeno-poslovni, izgrađen.

** Planirana je rekonstrukcija objekta i nadogradnja sprata namjenjenog stanovanju.

** Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

- *** OBJEKAT broj H-4
- | | STAMBENI |
|--------------------------------|-------------------------|
| - postojeća površina prizemlja | 1.200,00 m ² |
| - BGP ukupna | 7.200,00 m ² |
| - broj stanova | 60 - 75 |
| - spratnost | P+4-6 |
| - krovovi | ravni |
| - obrada fasade | rustika |
- ** Objekti su stambeni, izgradjeni.
** Na objektima nijesu planirane intervencije.
-
- *** OBJEKAT broj H-5
- | | STAMBENI |
|--------------------------------|-------------------------|
| - postojeća površina prizemlja | 1.200,00 m ² |
| - BGP postojeća | 8.400,00 m ² |
| - broj stanova | 72 - 90 |
| - spratnost postojeća | S+P+4-7 |
| - krovovi | ravni |
| - obrada fasade | rustika |
- ** Objekti su stambeni, izgradjeni.
** Na objektima nijesu planirane intervencije.
-
- *** OBJEKAT broj H-6
- | | STAMBENO-POSLOVNI |
|---------------------------------|-------------------------|
| - BGP prizemlja postojeca | 720,00 m ² |
| - BGP prizemlja nova | 60,00 m ² |
| - BGP ukupna | 4.380,00 m ² |
| - BGP stambena | 3.660,00 m ² |
| - BGP poslovna i stambeni ulazi | 720,00 m ² |
| - broj stanova | 40-45 |
| - spratnost | P+4+Pk |
| - krovovi | ravni, kosi nagiba 15° |
| - pokrivač | meridijal |
| - obrada fasade | rustika |
- ** Objekat je stambeno-poslovni, izgradjen.
** Planirana je dogradnja prizemlja na istocnoj strani objekta.
-
- ***OBJEKAT broj H-7
- | | POSLOVNI |
|-----------------|-------------------------|
| - BGP prizemlja | 360,00 m ² |
| - ukupna BGP | 1.080,00 m ² |
| - spratnost | P+G – P+2 |
| - krovovi | kosi nagiba 15° |
| - pokrivač | kanalica, meridijal |
| - obrada fasade | kamen, rustika |
- ** Objekat je izgradjen, moguca je rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima.
-
- *** OBJEKTI broj H-8, H-9 i H-10
- ** Ovim planom nijesu planirani objekti H-8, H-9 i H-10.

*** OBJEKAT broj H- I 1	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	520,00 m ²
- BGP ukupna	5.720,00 m ²
- BGP stambena	5.200,00 m ²
- BGP poslovna i stambeni ulazi	520,00 m ²
- broj stanova	52,0
- spratnost	P+9+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	meridijal
- obrada fasade	rustika

** Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj H- I 2	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	620,00 m ²
- BGP ukupna	6.200,00 m ²
- BGP stambena	5.580,00 m ²
- BGP poslovna i stambeni ulazi	620,00 m ²
- broj stanova	56,0
- spratnost	P+8+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	meridijal
- obrada fasade	rustika

** Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije

*** OBJEKAT broj H- I 3	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	800,00 m ²
- BGP ukupna	4.800,00 m ²
- BGP stambena	4.000,00 m ²
- BGP poslovna i stambeni ulazi	800,00 m ²
- broj stanova	50,0
- spratnost	P+4+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	meridijal
- obrada fasade	rustika

** Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije

***OBJEKAT broj H- I 4	POSLOVNI
- BGP prizemlja sa galerijom	1.600,00 m ²
- BGP sprata	1.120,00 m ²
- BGP ukupna	3.840,00 m ²
- spratnost	P+G+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

** Planirano je zatvaranja tehnickih uredjaja, na zapadnoj strani objekta za potrebe prostora *RTV Bar*, koje nece ometati saobraćaj i funkcionisanje objekta.

** Na spratovima objekta nijesu planirane intervencije.

*** ZONA "K"

- NAMJENA	POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	55.300,00 m ²
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	10.100,00 m ²
- BGP UKUPNA	21.000,00 m ²
- BGP poslovna	21.000,00 m ²
- BGP postojeća	18.500,00 m ²
- BGP nova poslovna	2.500,00 m ²
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,18
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,37
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	8.000,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	2.600,00 m ²
- BROJ PARKINGA	210,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	12.200,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	22.450,00 m ²

** POSTOJEĆE STANJE

*** U ovoj zoni smješteni su objekti kulture i hotel kategorije **** /četiri zvjezdice/.
Objekte kulture čine: Dvorac Kralja Nikole, Mali dvorac, Kapela, Cvjećara,
Dom kulture, Ljetnja pozornica, Galerija.

** PLAN

Planirana je izgradnja ulice od J.Tomasevica do šetališta, širine 7,00 m l , sa dvostranim parkiranjem za cca - 150 vozila.

Planirana je Rekonstrukcija Doma kulture sa nadogradnjom scene.

Planirana Rekonstrukcija Ljetnje pozornice i Galerije u postojećim gabaritima.

Planirana je izgradnja Zatvorenog Bazena sa pratećim sadržajima.

*** OBJEKAT broj K-1

DOM KULTURE

- površina prizemlja	1.260,00 m ²
- BGP nova prizemlja	80,00 m ²
- BGP ukupna postojeća	2.520,00 m ²
- BGP ukupna planirana	2.680,00 m ²
- spratnost	P+1
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	kanalica, staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

** Objekat je završen, DOM KULTURE.

** Planirana je Rekonstrukcija, Adaptacija i Uredjenje objekta sa povećavanjem horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta /scena/.

*** OBJEKAT broj K-2

LJETNJA POZORNICA

- površina prizemlja	800,00 m ²
- BGP ukupna	800,00 m ²
- spratnost	Prizemlje
- krovovi	nema
- obrada fasade	rustika

** Objekat je završen, LJETNJA POZORNICA.

** Planirana je Rekonstrukcija, Adaptacija i Uredjenje objekta u postojećim gabaritima.

*** OBJEKAT broj K-3

KNJAZEVA BASTA

- površina prizemlja	300,00 m ²
- BGP ukupna	300,00 m ²
- spratnost	Prizemlje
- krovovi	lucni, kosi
- pokrivač	staklo, metal, kanalica
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Objekat je završen, KNJAZEVA BASTA /Cvjećara/.

** Na objektu su izvedene određene intervencije.

** Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-4

GALERIJA

- površina prizemlja	300,00 m ²
- BGP ukupna	600,00 m ²
- spratnost	P+ I
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	kanalica, staklo, aluminijum
- obrada fasade	rustika, staklo

** Objekat je završen, GALERIJA

** Planirana je Rekonstrukcija Objekta u postojećim gabaritima.

** Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-5

MALI DVORAC

- površina prizemlja	130,00 m ²
- BGP ukupna	260,00 m ²
- spratnost	P+ I
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	lim, kanalica
- obrada fasade	rustika, kamen

** Objekat je završen, MALI DVORAC.

** Na objektu nijesu planirane intervencije.

** Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-6

MALA GALERIJA

- površina prizemlja	80,00 m ²
- BGP ukupna	80,00 m ²
- spratnost	P+ galerija
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	staklo, metal,
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

** Objekat je završen, MALA GALERIJA

** Na objektu nijesu planirane intervencije.

** Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-7

DVORAC KRALJA NIKOLE

- površina prizemlja	600,00 m ²
- BGP ukupna	1.200,00 m ²
- spratnost	P+1
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	bakar, staklo, aluminijum
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

** Objekat je završen, DVORAC KRALJA NIKOLE

** Na objektu nijesu planirane intervencije.

** Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-8

HOTEL

- površina prizemlja	5.000,00 m ²
- površina sprata	3.000,00 m ²
- BGP ukupna	14.000,00 m ²
- spratnost	S+P+G+3
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	kanalica, staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

** Izvedena je rekonstrukcija hotela "PRINCESS" i hotel je dobio kategoriju ****.

*** OBJEKAT broj K-9

POSLOVNI

- površina prizemlja	1.500,00 m ²
- BGP ukupna	2.400,00 m ²
- spratnost	P - P+1
- krovovi	ravni, kosi, lucni
- pokrivač	staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

** Planirana je izgradnja novog objekta zatvoreni bazen za plivanje i sportove na vodi sa potrebnim pratećim sadržajima.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR IZMJENE I DOPUNE

6.15. REZULTATI PLANA

- ZAHVAĆENA POVRŠINA	5 13.200,00 m ²
- BROJ STANOVNIKA	
- postojeći	8.800,00
- planirani	12.000,00
- BRUTO GUSTINA	
- postojeća	160,00 stan/ha
- planirana	220,00 stan/ha
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	103.800,00 m ²
- UKUPNA BRUTO GRADJEVINSKA POVRŠINA	547.500,00 m ²
- STAMBENA	360.500,00 m ²
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	187.000,00 m ²
- BGP POSTOJEĆA	337.000,00m ²
- STAMBENA	220.000,00 m ²
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	117.000,00 m ²
- BGP NOVA	210.000,00 m ²
- STAMBENA	128.000,00 m ²
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	71.000,00 m ²
- GARAZE	11.000,00 m ²
- BROJ POSTOJEĆIH STAMBENIH JEDINICA	2.100,00 m ²
- BROJ NOVIH STAMBENIH JEDINICA	1.040,00 - 1.200,00
- UKUPNO STAMBENIH JEDINICA	3.100,00 - 3.300,00
- STAMBENA POVRŠINA PO STANOVNIKU	24,00 m ²
- INDEKS ZAUZETOSTI IZ	0,20
- INDEKS IZGRADJENOSTI IIZ	1,07
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	151.500,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	39.600,00 m ²
- BROJ PARKINGA	3.160,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	111.000,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	107.500,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE PO STANOVNIKU	10,00 m ²

6.16. ZAKLJUČAK

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

Izbor objekata za realizaciju vršiti u pravcu formiranja funkcionalnih cjelina, sa omogućavanjem nesmetanog korišćenja završenih objekata.

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
TOPOLICA-I BAR
IZMJENE I DOPUNE

FAZA

PLAN
DEMOGRAFSKO-
EKONOMSKA
ANALIZA

ODGOVORNI PLANER

Arh.MILOSEVIC NEBOJSA,dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

BASKETING doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 07 I -09/09

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR, IZMJENE I DOPUNE

DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA

DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA PLANA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

NACIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE PLANA

DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA PLANA

Topolica-I čini dio gradskog područja sa zahvaćenom površinom od 51,34 hektara sa izraženim specifičnostima i naglašenom ulogom u sadašnjem i budućem razvoju Bara. Prostor Topolice-I je blago nagnut od istoka prema zapadu sa srednjom nadmorskom visinom oko 4,50 m, bez karakteristika izraženih u konfiguraciji terena. Područje Topolice-I je relativno male nadmorske visine, sa visokim nivoom podzemnih voda. U prvoj fazi razvoja grada Topolica-I, vrši ulogu gradskog centra, sa podmirivanjem potreba šireg područja.

Područje, koje plan obuhvata, omeđeno je Sportsko-rekreativnim centrom "Madžarica i Bulevarom Revolucije sa sjevera, Bulevarom 24 novembar sa istoka, Bulevarom JNA sa juga, lučkim gatovima broj III i broj V, gradskom marinom i gradskom plažom sa zapada. Površina zahvata detaljnog urbanističkog plana, određena je granicama koje su utvrđene digitalno i iznosi 51,34 hektara.

Područje lokalnog planskog dokumenta *Topolica-I* je namijenjeno za stanovanje velikih gustina, turističke komplekse, centralne i javne funkcije (obrazovanje, zdrastvo, kultura) i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Centralne aktivnosti obrađene su na nivou GUP-a sa koncentracijom u gradskom dijelu, programirane da podmire potrebe Bara i šire okoline. Stanovanje po GUP-u organizovano je, prema vrsti naselja, sa malim gustinama od 60 do 120 stanovnika po hektaru, srednjim gustinama od 120 do 200 stanovnika po hektaru i visokim gustinama do 350 stanovnika po hektaru. Standard stanovanja u Baru treba da dostigne 22-25 m² po stanovniku.

Prema rezultatima popisa 2003. godine, prosječna porodica na području Topolice-I je 3,20 članova, dok je za obračun planiranog broja stanovnika računato 3,50 člana po jednom domaćinstvu.

Na prostoru plana od 51,32 ha, izgrađeno je 2.080 stanova, planirana je gradnja 1.017-1.176 novih stambenih jedinica, što sa postojećim brojem iznosi ukupno 3.097-3.256 stambenih jedinica.

Postojeći broj stanovnika je 8.800, a kapacitet područja Topolice-I je 12.000 stanovnika, računat sa izgrađenim i novoplaniranim stambenim jedinicama.

Pored stambenih i stambeno-poslovnih objekata, planirana je gradnja pratećih sadržaja, programiranih za potrebe Plana, grada Bara i šireg područja a zavisno od vrste objekta. Programska obrada Topolice-I, vršena je prema programskim postavkama GUP-a i prema urbanističkim normativima, sa prethodnim provjerama i analizama. Programski su obrađeni urbanističko-tehnički uslovi po zonama sa prikazom postojećih i novoplaniranih objekata.

Izgrađenost Topolice-I, servisna opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata i sistema, kvalitet izgrađenih objekata, položajni i drugi uslovi čine dobru osnovu za planiranje i gradnju novih objekata.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR, IZMJENE I DOPUNE

REZULTATI PLANA

- ZAHVAĆENA POVRŠINA	5 13.200,00 m ²
- BROJ STANOVNIKA	
- postojeći	8.800,00
- planirani	12.000,00
- BRUTO GUSTINA	
- postojeća	160,00 stan/ha
- planirana	220,00 stan/ha
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	103.800,00 m ²
- UKUPNA BRUTO GRADJEVINSKA POVRŠINA	547.500,00 m ²
- STAMBENA	360.500,00 m ²
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	187.000,00 m ²
- BGP POSTOJEĆA	337.000,00m ²
- STAMBENA	220.000,00 m ²
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	117.000,00 m ²
- BGP NOVA	210.000,00 m ²
- STAMBENA	128.000,00 m ²
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	71.000,00 m ²
- GARAZE	11.000,00 m ²
- BROJ POSTOJEĆIH STAMBENIH JEDINICA	2.100,00 m ²
- BROJ NOVIH STAMBENIH JEDINICA	1.040,00 - 1.200,00
- UKUPNO STAMBENIH JEDINICA	3.100,00 - 3.300,00
- STAMBENA POVRŠINA PO STANOVNIKU	24,00 m ²
- INDEKS ZAUZETOSTI IZ	0,20
- INDEKS IZGRADJENOSTI IIZ	1,07
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	151.500,00 m ²
- POVRŠINA PARKINGA	39.600,00 m ²
- BROJ PARKINGA	3.160,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	111.000,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	107.500,00 m ²
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE PO STANOVNIKU	10,00 m ²

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

Izbor objekata za realizaciju vršiti u pravcu formiranja funkcionalnih cjelina, sa omogućavanjem nesmetanog korišćenja završenih objekata.

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA

UREDJENJE SAOBRAČAJNICA ZELENIH I JAVNIH POVRŠINA

1. KOLSKE SAOBRAČAJNICE

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

$$\text{m}^2 \quad 8.000 \times 100,00 = 800.000,00$$

2. PJESACKE SAOBRAČAJNICE

Izgradnja gradskih pjesackih saobraćajnica, trotoara i pjesackih trgova u zoni zahvata plana planiranih poprecnih profila.

$$\text{m}^2 \quad 12.000 \times 60,00 = 720.000,00$$

3. ZELENE POVRŠINE

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

$$\text{m}^2 \quad 18.000 \times 30,00 = 540.000,00$$

SVEGA SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA 2.060.000,00 EURA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA

HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

1. VODOVOD

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

$$\text{m} \quad 1.800,0 \times 150,0 = 270.000,00$$

2. FEKALNA KANALIZACIJA

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

$$\text{m} \quad 1.800,0 \times 250,0 = 450.000,00$$

3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

$$\text{m} \quad 2.400,0 \times 350,0 = 840.000,00$$

SVEGA HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA 1.560.000,00 EURA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

1. TRAFOSTANICE

Izgradnja novih TS prema planu, tipa NDT5 2x630 Kva i NDT5 2x1000 kVA, sa komplet opremom i montazom.

kom 7 x 70.000,00 = 490.000,00

2. MREZA

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

m 2.400 x 40,00 = 96.000,00

3. JAVNA RASVJETA

Izrada Javne rasvjete na području plana

Obračun po metru dužnom saobraćaj-nice

m 3.600 x 100,00 = 360.000,00

4. IZRADA OBJEKATA VIŠEG NAPONSKOG NIVOA

Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa 120.000,00

SVEGA ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA 1.066.000,00 EURA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

1. TK KANALIZACIJA

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

m 3.600 x 40,00 = 144.000,00

SVEGA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA 144.000,00 EURA

TROSKOVI UREDJENJA I OPREMANJA ZAHVATA PLANA
REKAPITULACIJA

SAOBRAĆAJNICE ZELENE I JAVNE POVRŠINE 2.060.000,00

HIDROENERGETSKA INFRASTRUKTURA 1.560.000,00

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA 1.066.000,00

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA 144.000,00

UKUPNO 4.830.000,00 EURA

NACIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE PLANA

Izgrađenost Topolice-I, servisna opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata i sistema, kvalitet izgrađenih objekata, položajni i drugi uslovi čine dobru osnovu za planiranje i gradnju novih objekata.

Pored stambenih i stambeno-poslovnih objekata, planirana je gradnja pratećih sadržaja, programiranih za potrebe Plana, grada Bara i šireg područja a zavisno od vrste objekta. Dosadašnjim aktivnostima i gradnjom objekata, na području Topolice-I, stvoreni su uslovi kvalitetne izmjene i dopune DUP-a.

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

Naročitu pažnju posvetiti organizaciji, projektovanju i izgradnji rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje objekata.

Tehnička dokumentacija za dogradnju i nadogradnju, odobrenje za nadogradnju i realizacija dogradnje i nadogradnje, moraju obuhvatiti čitav objekat, grupaciju objekata, a najmanje jednu lamelu.

FAZNOST REALIZACIJE PLANA

Obzirom na izgrađenost prostora zahvata plana Topolice-I, servisnu opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata i sistema, moguće je odmah nakon usvajanja početi i sa realizacijom plana, odnosno projektovanjem, izgradnjom novih, kao i rekonstrukcijom, dogradnjom i nadogradnje postojećih objekata.

Projektovanje, izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih objekata moguće je početi na kompletnom prostoru zahvata plana Topolice-I.

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

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

Izgradnja objekata može da se odobrava na urbanističkim parcelama.

Izgradnju objekata treba da prati izgradnja potrebnih infrastrukturnih objekata i sistema. Izgradnja objekata može početi nakon izdavanja gradjevinske dozvole i izrade Glavnog projekta Objekta u skladu sa važećim zakonskim propisima.

PREPORUKE ZA ETAPNOST REALIZACIJE

Tehničke konstante u DUP-u kao rezultat Programskog zadatka, stavova, ciljeva i programa definišu prostor kroz sve komponente razvoja za određeni planski period.

Ponudjeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovano i realno ponašanje u prostoru kroz etape realizacije.

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

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

Ovaj plan, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa striktnu etapnost realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom.

UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVODJENJE PLANA

Uslovi su urađeni po urbanističkim blokovima (u tabelama) i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane, a za parcele na kojima se predviđa gradnja, nadogradnja ili dogradnja dati su i pregledni podaci o planiranim sadržajima (namjena, površina pod objektom, spratnost, BGP).

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

* * *

NARUCILAC PLANA
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN
TOPOLICA-I BAR
IZMJENE I DOPUNE

FAZA

PLAN
MJERE ZASTITE

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl. ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

BASKETING doo-BAR

Bar, septembar, 2009. god.
Projekat broj 07 I -09/09

VII DIO - MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

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

*** GRAFIČKI DIO

- PEJZAZNA ARHITEKTURA R - I : 1 000

VIII DIO - MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

OSNOVNE ODREDBE ZA IZRADU MJERA ZASTITE

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

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

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

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

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

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

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

Za predmetnu studiju lokacije, prilikom definisanja mjera zaštite životne sredine, korišćeni su zakonski i podzakonski akati, od kojih su najznacajni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. OPSTE MJERE ZASTITE

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

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

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

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

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

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

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

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

Konkretni stavovi proizilaze iz sledećeg stanja:

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

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

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

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

USLOVI ZASTITE ZIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

Planirano zelenilo prihvaceno je kao cjelina koja omogućava :

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

7.2. MJERE ZASTITE VAZDUHA

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

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

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

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

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

7.3. MJERE ZASTITE VODA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. MJERE ZASTITE ZEMLJISTA

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

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

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

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

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

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

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

ZASTITA OD ZEMLJOTRESA

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

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

7.5. MJERE ZASTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

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

U tom smislu neophodno je:

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

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

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

7.6. MJERE ZASTITE OD BUKE

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

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

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

7.7. MJERE RUKOVODJENJA OTPADOM

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

Potrebno je obezbijediti separaciju cvrstog otpada i to za :

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

Razdvojeni otpad treba cuvati u jasno oznacenim kontejnerima.

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

7.8. MJERE ZASTITE PEJZAZA

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

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

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

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

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

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

OBLIKOVANJE PROSTORA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Specificnost predmetnog prostora treba da cini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimicnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja stvaranja identiteta djelova kompleksa.

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

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

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

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

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

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

PROTIVPOZARNA ZASTITA

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

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

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

7.9. OSTALE MJERE ZASTITE

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

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

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

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

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

7.10. ZASTITA I RACIONALNO KORISCENJE NA PRINCIPIMA ODRZIVOG RAZVOJA

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

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

ZAKLJUČAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *