

naručilac

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

obrađivač



**MonteCEP / Kotor**

*DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE  
- DIO SEKTORA 56 -*

**PRELIMINARNA ANALIZA / OKTOBAR 2011**





DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE  
/ DIO SEKTORA 56



Naručilac:  
**MINISTARSTVO  
ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA CRNE GORE**

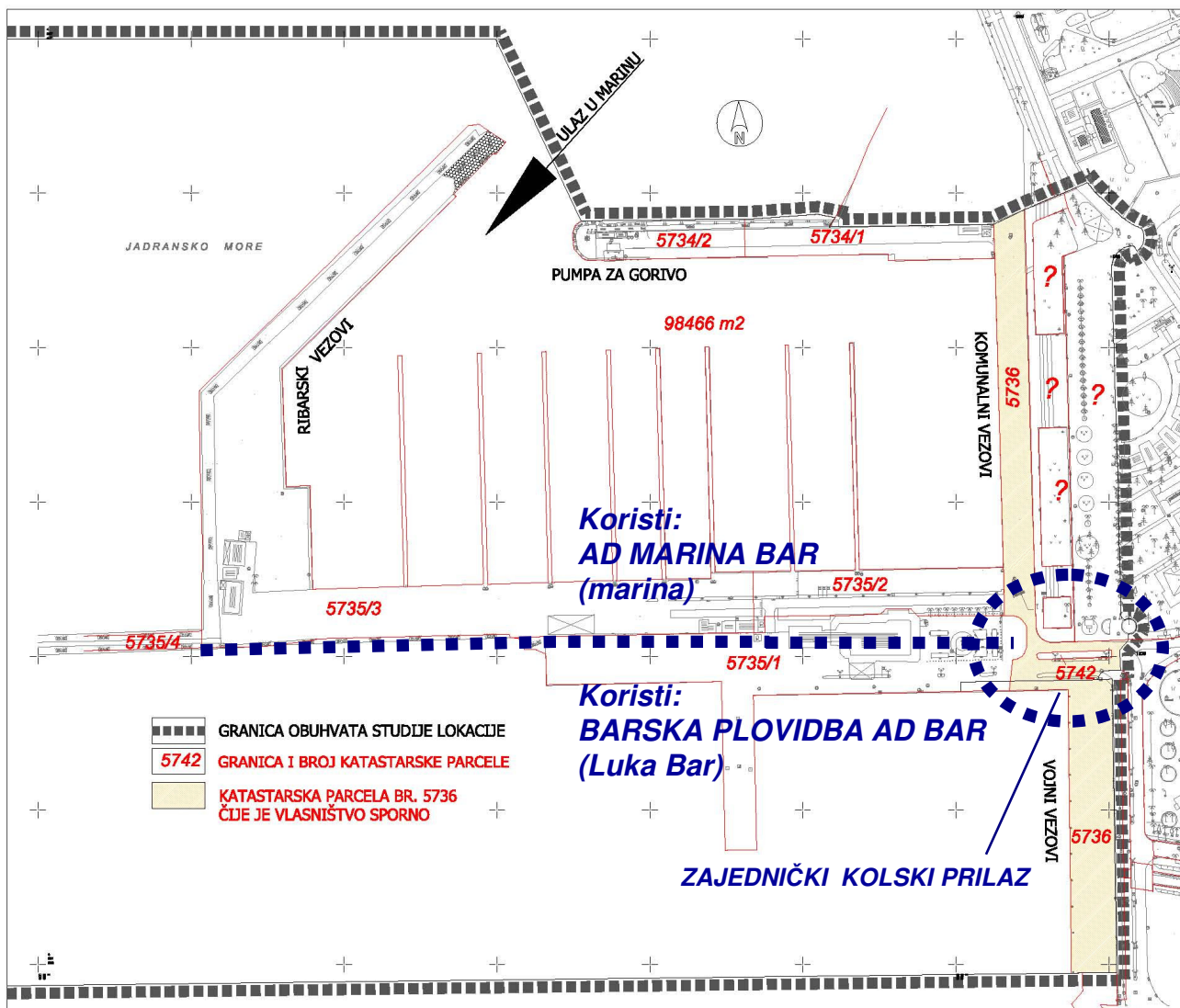
Obrađivač:  
**MonteCEP dsd, Kotor**

Radni tim MonteCEPa:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer  
Zorica Šljukić, dipl.ing.arh.  
Snežana Dimitrijević, dipl.ing.saob.  
Zorana Milošević, dipl.ing.arh.  
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.



# I - POSTOJEĆE STANJE



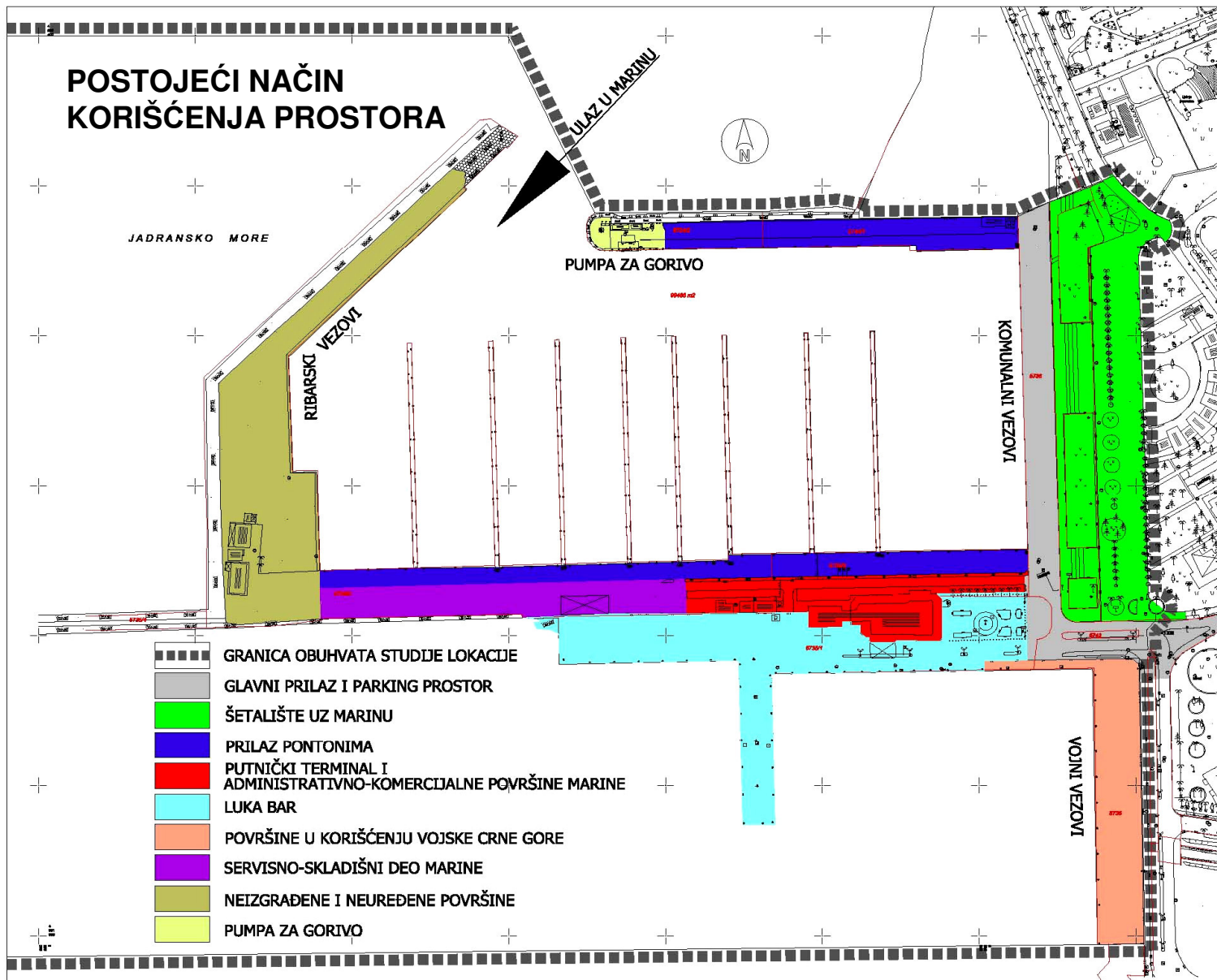
## PODLOGA za IZRADU DSL

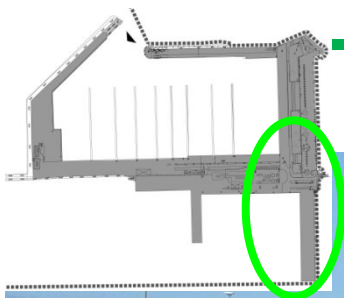
- 1. NEKOMPLETIRANA KATASTARSKO-TOPOGRAFSKA PODLOGA**  
– nisu date katastarske parcele za ceo obuhvat DSL
- 2. NEAŽURNI PODACI SA VISINAMA I DUBINAMA U ZAHVATU PLANA**
- 3. PITANJE PREPARCELACIJE**  
kat. parcele br. 5736 koje se postavlja u Mišljenju PREDUZEĆA BARSKA PLOVIDBA AD BAR – “neodrživost stanja prikazanog u listovima nepokretnosti gdje se objekti koji su nesumnjivo vlasništvo Barska plovidba AD Bar (plinska/toplotna stanica, te dio parkinga neposredno uz Putnički terminal) vodi kao vlasništvo AD “Marina Bar” ... Apelujemo na neophodnost preparcelacije kat.parcela br.5735 i 5736 KO Novi Bar ... Trenutno, objektu Putničkog terminala može se pristupiti samo preko zemljišta koje je u režimu korišćenja od strane AD “Marina Bar”, što dugoročno ugrožava obavljanje naše osnovne djelatnosti, kao i samo funkcionisanje graničnog prijelaza.”

DSL - Dio sektora 5b



# I - POSTOJEĆE STANJE





## I - POSTOJEĆE STANJE



GLAVNI KOLSKI PRILAZ PODRUČJU



VOJNI VEZOVI

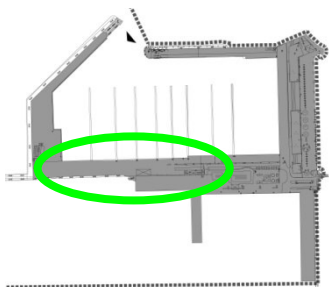


PUTNIČKI TERMINAL-POGLED SA ŠETALIŠTA

### PROBLEMI U POSTOJEĆEM NAČINU KORIŠĆENJA PROSTORA I NJIHOV UTICAJ NA BUDUĆE REŠENJE ORGANIZACIJE MARINE

#### I. A – NAČIN KORIŠĆENJA DELA PODRUČJA OKO GLAVNOG KOLSKOG PRILAZA MARINI:

- DA LI RAZDVOJITI PRILAZ PUTNIČKOM TERMINALU OD PRILAZA MARINI?  
Prema dostavljenom mišljenju *Lučke kapetanije Bar*:  
“Luka Bar treba da bude jedna cjelina, a Marina Bar izvan nje i posebna cjelina, a sve sa aspekta IPS Coda, koji je država Crna Gora ratifikovala i u obavezi je da ga primenjuje radi bezbjednosti lučkih postrojenja i brodova u luci.” – Kako ovo razdvajanje i poštovanje IPS Coda utiče na kopnene prilaze luci odnosno marini?
- TRETMAN DOKA KOJI SE TRENUTNO KORISTI OD STRANE MORNARICE VOJSKE CRNE GORE:  
Prema dostavljenom mišljenju *Ministarstva odbrane* predlaže se “da se prostor koji čini kat. parcela br. 5736 predvidi kao prostor posebne namjene. ... Tkđ. zaključkom Vlade Crne Gore ovaj prostor opredijeljen je za smeštaj brodova Mornarice Vojske Crne Gore.”



## I - POSTOJEĆE STANJE

### PROBLEMI U POSTOJEĆEM NAČINU KORIŠĆENJA PROSTORA I NJIHOV UTICAJ NA BUDUĆE REŠENJA ORGANIZACIJE MARINE

#### I. B – KARAKTER MARINE I PITANJE SERVISIRANJA PLOVILA I PLANIRANJA SUVIH VEZOVA:

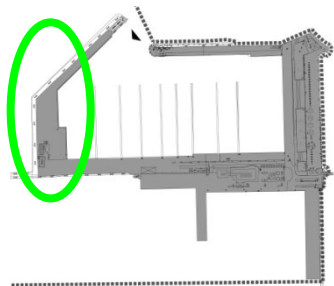
Trenutno se servisiranje odvija na glavnom doku, u delu odmah iza zgrade putničkog terminala.

■ Prostornim planom Morskog dobra, predložena je osnovna mreža marina u Crnoj Gori sa oko 2000 vezova, koju bi trebalo da čine dvije velike servisne marine kapaciteta 400-850 vezova (Bar i Arsenal u Tivtu).

■ GUP-om Bara, predviđena je **SERVISNA MARINA** - proširenjem i adekvatnim opremanjem ove postojeće. Servisne marine bi trebalo nautičarima da pruže, pored mogućnosti korišćenja vezova i sve potrebne sadržaje a posebno usluge remonta i popravki jahti, usluge tankovanja goriva i druge, zbog čega moraju imati dovoljno prostora na kopnu i moru.

■ Sa druge strane, prema dostavljenom mišljenju *Lučke kapetanije*: "Marinu Bar treba proširiti ali je ne treba pretvarati u servisnu marinu (pružanje usluga remonta i popravki jahti) jer to, po našem mišljenju, treba da obavlja brodogradilište u Bijeloj imajući u vidu IPS Code."

■ Stav AD Marina Bar jeste da treba proveriti mogućnosti servisiranja i skladištenja plovila na nekoj površini van obuhvata ove marine koja bi bila iznajmljivana od strane tog preduzeća.



RIBARSKI VEZOVI



NEIZGRAĐENA I NEUREĐENA POVRŠINA DOKA KOD ULAZA U MARINU

# I - POSTOJEĆE STANJE

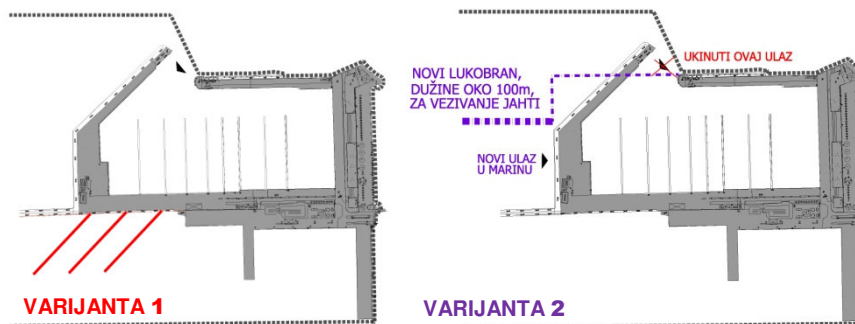
## PROBLEMI U POSTOJEĆEM NAČINU KORIŠĆENJA PROSTORA I NJIHOV UTICAJ NA BUDUĆE REŠENJA ORGANIZACIJE MARINE

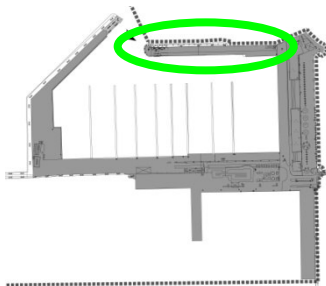
### I. C – KOMUNALNI I RIBARSKI VEZOVI I ŠIRENJE KAPACITETA MARINE:

■ Pitanje lociranja komunalnih i ribarskih vezova predstavlja jedan od glavnih problema sa kojim se susreće AD Marina Bar. Jedan od načina rešavanja ovog problema, a koji se predlažu, prikazan je na sledećoj slici:



■ Tkd., postavlja se pitanje mogućnosti obezbeđenja uslova za vezivanje većih brodova, tipa cruiser-a. Neki od predloga su:





LUKOBAN – POGLED SA ŠETALIŠTA



LUKOBAN – POGLED SA GRADSKOJ PLAŽI



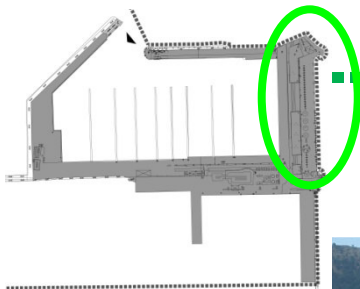
## I - POSTOJEĆE STANJE

### PROBLEMI U POSTOJEĆEM NAČINU KORIŠĆENJA PROSTORA I NJIHOV UTICAJ NA BUDUĆE REŠENJE ORGANIZACIJE MARINE

#### I. D – LOCIRANJE PUMPE ZA GORIVO I UREĐENJE LUKOBANA NA KOJEM SE ONA TRENUTNO NALAZI:

- Prema mišljenju AD Marina Bar treba zadržati postojeću lokaciju pumpe za gorivo.
- Lukobran na kojem se ona danas nalazi treba ojačati, podići mu visinu, i proveriti mogućnost njegovog proširenja ka gradskoj plaži. Tkđ. na delu lukobrana ka plaži treba predvideti servisni prilaz a nove sadržaje (u objektima spratnosti do P+1) orijentisati ka akvatoriji marine.





## I - POSTOJEĆE STANJE

### PROBLEMI U POSTOJEĆEM NAČINU KORIŠĆENJA PROSTORA I NJIHOV UTICAJ NA BUDUĆE REŠENJE ORGANIZACIJE MARINE

#### I. E – PROSTOR ŠETALIŠTA I MOGUĆNOSTI NJEGOVOG KORIŠĆENJA I UREĐENJA:

Ovaj deo marine prvenstveno se koristi kao parking površina i prostor na kojoj se razdvajaju prilazi dokovima. Međutim, on predstavlja važan potencijal za unapređenje načina korišćenja marine a naročito ostvarivanja kvalitetne veze sa neposrednim okruženjem, a to je gradsko šetalište duž kojeg su koncentrisani raznovrsni uslužno-trgovinski sadržaji.

U tom kontekstu se postavlja pitanje prožimanja sadržaja i komunikacionih tokova marine sa sadržajima i dešavanjima grada. Način rešavanja tog pitanja u mnogome utiče i na nivo izgrađenosti koji ovaj potez treba da poseduje a time i način njegovog oblikovanja i uređenja. Tkđ. pitanje uređenja ovog dela marine usko je povezano i sa načinom rešavanja potreba za parking mestima što će, s obzirom na planirano povećanje kapaciteta marine, biti jedan od glavnih problema za rešavanje.





## II.1 - IZVOD IZ PPPN MORSKO DOBRO

Unutar zahvata DSL, treba razraditi sadržaje date PPPN MD: kompleks servisne marine sa pratećim sadržajima, izgradjenu obalu – lungo mare sa uredjenim zelenilom i dio lučkog kompleksa (putničko / trajektno pristanište).

Propisane su i slijedeće smjernice:

U sklopu predmetnog kompleksa planirana je **servisna marina do 850 vezova**.

Marine, kao objekti nautičkog turizma, predstavljaju specijalizovane turističke luke čiji je akvatorij vještački zaštićen. Osposobljene su za prihvata, snabdijevanje posade i turista, održavanje i opremanje plovila nautičkog turizma, sa direktnim pješačkim pristupom svakom plovilu na vezu i mogućnosti njegovog korišćenja u svakom trenutku.

Marine u poslovnom, prostornom, gradjevinskom i funkcionalnom pogledu čine cjelinu ili u okviru šire prostorne i gradjevinske cjeline imaju izdvojeni prostor i potrebnu funkcionalnost kako bi se obezbijedila privatnost za njihove korisnike.

Servisne marine bi trebalo nautičarima da pruže, pored mogućnosti korišćenja vezova i sve potrebne sadržaje (a posebno usluge remonta i popravki jahti, usluge tankovanja goriva i druge usluge), zbog čega moraju imati dovoljno prostora na kopnu i moru. Pored toga servisne marine treba da ponude i smještaj, čuvanje, zimovnik te kompletno opsluživanje jahti, zatim prodaju novih i polovnih jahti, kao i centar za nabavku i prodaju kompletne nautičke opreme i neophodnih rezervnih dijelova.

Takva opremljenost podrazumijeva svu potrebnu infrastrukturu - priključke na struju i vodu, sanitarne čvorove, tuševе i sl., zatim vršenje usluge čuvanja plovih objekata, a kod marina višeg reda i smještaj turista - nautičara u smještajnim objektima marine.

Unutar predmetnog prostora planirati bogate javne površine, uređene staze, kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta, a u skladu sa potrebama funkcionalnih cjelina. Kolski saobraćaj potrebno je izmjestiti iz kompleksa i zadržati i ga na obodima marine.

Takođe, nužno je predvidjeti niz pratećih sadržaja i aktivnosti koje će se integrisati u Marinu i izbalansirati usluge privlačne korisnicima i posjetiocima tokom čitave godine (prodajni i poslovni prostori, restorani i kafei...).

Date su i neke specifičnosti za lokaciju marine Bar:

- predvidjeti maksimalnu iskorišćenost dokova odnosno fleksibilnost po kojoj bi, nakon izgradnje, dokovi mogli da se koriste po potrebi više
- plovila istovremeno, a u cilju optimalne iskorišćenosti akvatorijuma,
- u sklopu marine predvidjeti podzemni rezervoar za gorivo sa mogućnošću punjenja kako sa kopna tako i sa mora, kao i mogućnost napajanja plovila koja funkcionišu na elektro pogon,
- sagledati mogućnost da se prilikom planiranja i projektovanja ispune kriterijumi programa Plava zastavica za marine (Blue Flag).
- razmotriti mogućnost produženja i (proširenja) postojećeg doka, kako bi se taj dragocjeni prostor iskoristio za prateće sadržaje marine.

Predložena rješenja trebaju da sačuvaju i unaprijede kvalitet i vizure sa javnog prostora barskog šetalista i na taj način omoguće integrisanost prostora luke i marine sa neposrednim zaleđem.

Na prostorima luka vrši se **pružanje lučkih usluga u putničkom saobraćaju**. U sklopu ove djelatnosti obavljaju se sve aktivnosti kao što su: ukrcaj/iskrcaj putnika sa/na/iz/u brodove. Sve luke imaju operativnu obalu sa više gatova/dokova i različitim dubinama mora.

Planom treba predložiti unapređenje tehničko-tehnoloških elemenata prihvata putničkih brodova/trajekata te kompletiranje putničkog terminala.

**Urbano uredjenu i izgradjenu obalu** čini šetaliste uz more (lungo mare). Posebno treba voditi računa o što racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora, kao i zaštititi zatečene vrijedne mediteranske vegetacije.

Sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov **javni karakter dobra u opštoj upotrebi**.

Neophodno je na prostoru marine i pristaništa predvidjeti adekvatne mjere bezbjednosti kojom bi se ispunile obaveze iz relevantnih konvencija.

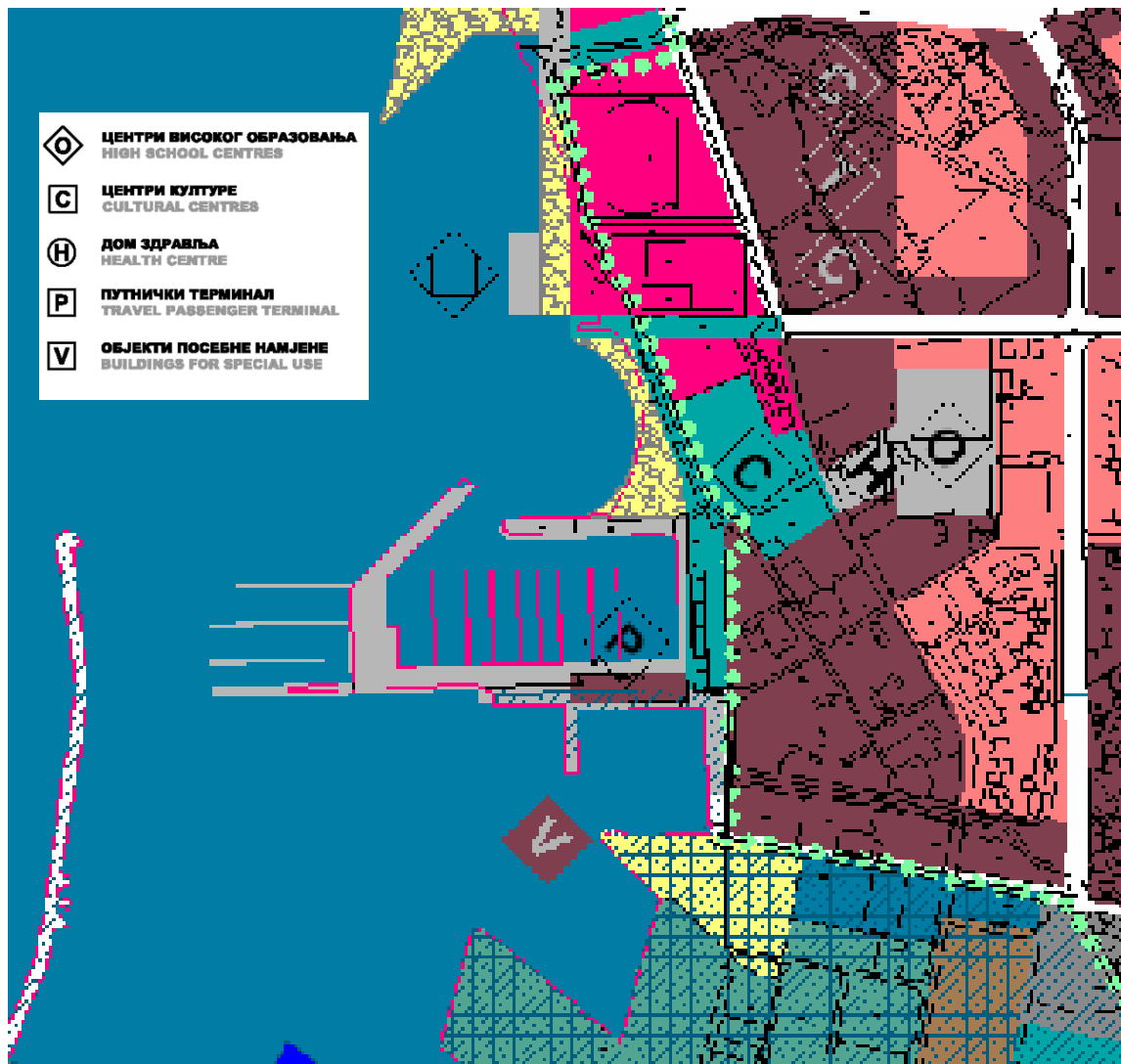


## II.1 - IZVOD IZ PPPN MORSKO DOBRO



## II.2 - IZVOD IZ GUP-a BARA 2020

DSL - Dio sektora 56



### PRETEŽNA NAMJENA

-  **СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА**  
LOW DENSITY HOUSING
-  **СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА**  
MEDIUM DENSITY HOUSING
-  **СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА**  
HIGH DENSITY HOUSING
-  **ТУРИСТИЧКО СТАНОВАЊЕ**  
TURIST SETTLEMENTS
-  **ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС**  
TURIST CENTRES
-  **ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ**  
CENTRES
-  **ТРГОВИНА И СЕРВИСИ**  
TRADE ZONE AND SERVICES
-  **КУПАЛИШТЕ**  
BEACHES
-  **ФУНКЦИОНАЛНО ЗАЛЕЂЕ**  
КУПАЛИШТА - BEACHES BACK STAI
-  **СЛОБОДНА ЗОНА - ЛУКА**  
FREE ZONE - HARBOUR
-  **ЛУЧКИ КОМПЛЕКС**  
HARBOUR ZONE
-  **УРБАНО ЗЕЛЕНИЛО**  
URBAN PARKS

## Poglavlje 1- Programski dio OCJENA POSTOJEĆEG STANJA PROSTORNOG UREĐENJA

### MARINA

Zbog prirodnih karakteristika tj. pitomosti tog dela obale koja je Volujicom zaštićena od vetrova sa mora, barsko priobalje je pogodno mesto za lociranje luka, a sa njima i drugih nautičkih objekata kao što su marine. Postojeća marina je locirana u blizini lučkog kompleksa tj. putničkog terminala. Obuhvata površinu od 15ha i poseduje sve prateće sadržaje (parking za drumska vozila, servisna postrojenja, i ostalo). Povećanjem standarda stanovništva i sve većim otvaranjem crnogorskog primorja stranim tržištima, kapacitet postojeće marine je prevaziđen. Imajući u vidu prihode koje ovakva postrojenja donose tokom cele godine jasno se izvodi zaključak da izgradnju ovog vida objekata treba podržati. Na osnovu toga predlaže se izgradnja nove marine, kako je i planirano prethodnim Planom. Lokacija bi bila kod ušća reke Željeznice u Jadransko more.

## Poglavlje 3- Generalna urbanistička rješenja PROJEKCIJA RAZVOJA PRIVREDNIH DJELATNOSTI

### PROGRAM I ORGANIZACIJA AKTIVNOSTI I SADRŽAJA TURIZMA BARSKE RIVIJERE

*Bar - Topolica – Šušanj*

Grad Bar je po rešenju Ministarstva turizma Republike Crne Gore razvrstan u turističko mesto A kategorije. Grad je istovremeno regionalni i opštinski administrativni centar, privredni i saobraćajni centar. Obala od teretne luke do ušća reke Željeznice biće u funkciji putničke luke (postojeće), tehničkog servisa plovila i sportskih i sportsko-rekreativnih klubova na vodi. Postojeća marina ostaće u funkciji dok se ne izgradi nova na ušću reke Željeznice, a tada će (uz potrebna proširenja prema severu) biti pretvorena u sportski kompleks terminala klubova jedriličarstva, skijanja na vodi, motonautike i rentiranja motornih plovila.

### POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

Površine za centralne djelatnosti služe pretežno smještanju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture. Dopušteni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno mogu se dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri i benzinske pumpe.

### POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

Površine za urbano zelenilo dijele se na gradske šume, parkove, i površine za rekreaciju. U gradskim šumama i parkovima izuzetno se mogu dopustiti ugostiteljski objekti za hranu i piće. U površinama za sport i rekreaciju dozvoljeni su objekti za sport, rekreaciju, ugostiteljski objekti za piće i hranu i prateći objekti za opsluživanje područja.

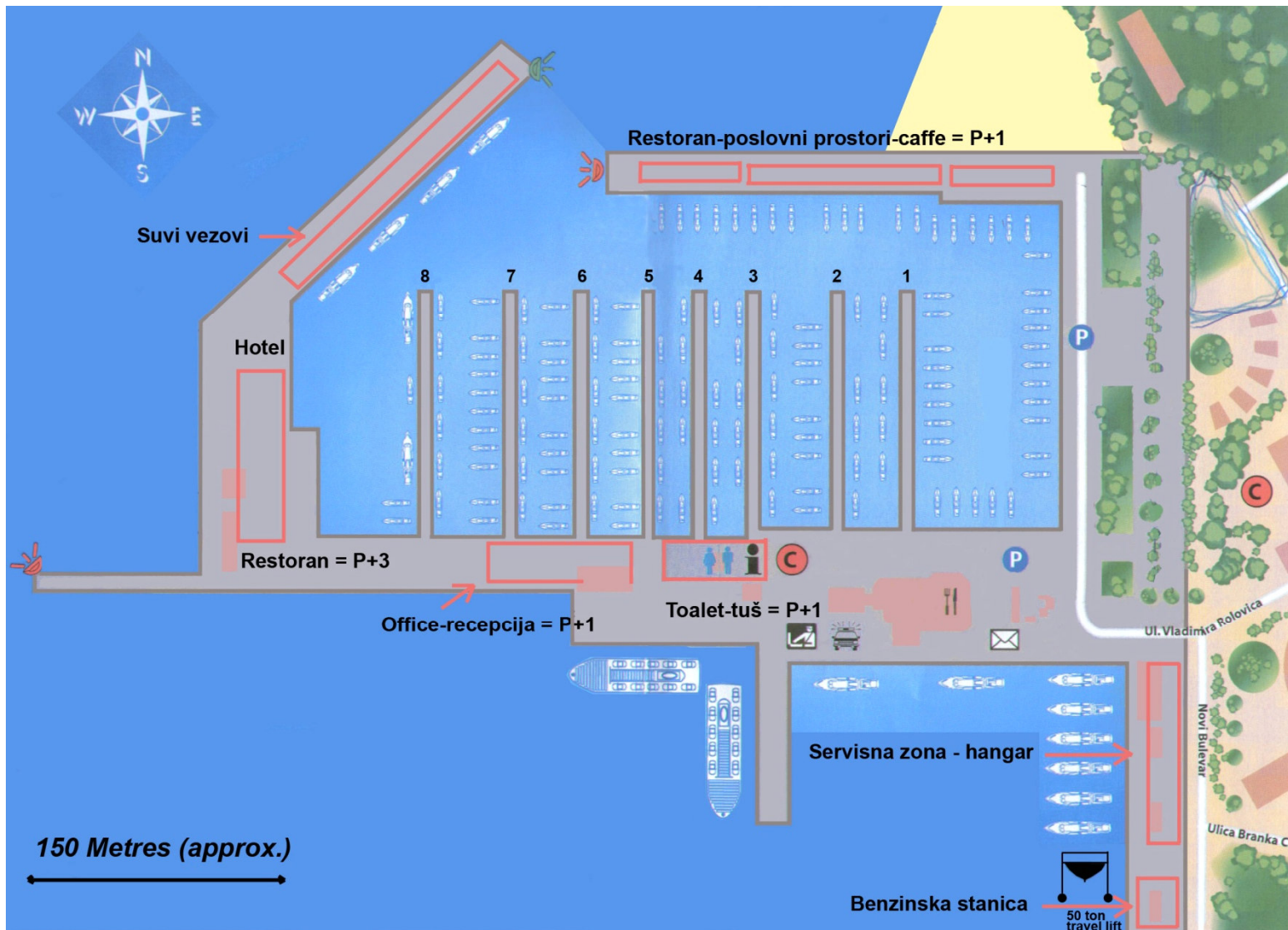
DSL - Dio sektora 56





# ..... III - PRELIMINARNA IDEJNA REŠENJA UREĐENJA MARINE

## 1. PREDLOG - AD MARINA BAR



# ..... III - PRELIMINARNA IDEJNA REŠENJA UREĐENJA MARINE

2. PREDLOG - MERITUS A.D.



Марины Бар  
"Lëskargot"



## postojeće stanje

1. akvatorija
2. betonski mol
3. betonski gat
4. pristanište za velika plovila
5. postojeća plaža
6. postojeći parking
7. administrativna zgrada

DSL - Dio sektora 56



# ..... III - PRELIMINARNA IDEJNA REŠENJA UREĐENJA MARINE

2. PREDLOG - MERITUS A.D.

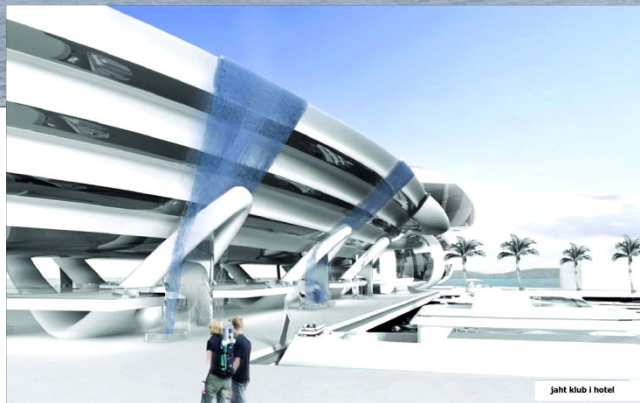


Марины Бар  
"Lèskargot"

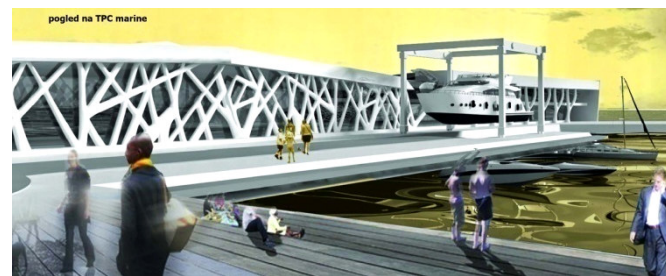


**novoprojektovano stanje**

1. jaht klub i nautički hotel
2. nautički turističko-poslovni centar / TPC
3. servisni deo
4. ulazna kapija
5. betonski mol
6. promenada
7. pristanište za velika plovila
8. postojeća zgrada administracije
9. ribarska marina
10. bazen akvatorije:
  - а. jedrilica 74m
  - б. jedrilica 74m
  - в. jedrilica 66m
  - г. privezište za plovila do 51m
  - д. privezište za plovila do 41m
  - ђ. privezište za jedrilice 74m
  - е. privezište za plovila do 29.5m
  - ж. privezište za plovila do 29.5m
  - з. privezište za plovila do 32.6m
  - и. privezište za plovila do 32.6m
  - ј. privezište za plovila do 29.5m
  - к. brodići
  - л. traveler lift



jaht klub i hotel



pogled na TPC marine

DSL - Dio sektora 5b





# ..... III - PRELIMINARNA IDEJNA REŠENJA UREĐENJA MARINE

## 3. PREDLOG – NAGRADJENO KONKURSNO REŠENJE UREDJENJA BARA

DSL - Dio sektora 56



# ..... III - PRELIMINARNA IDEJNA REŠENJA UREĐENJA MARINE

## 3. PREDLOG – NAGRADJENO KONKURSNO REŠENJE UREDJENJA BARA

