



Naručilac: Opština Bar
Obrađivač: CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam
Podgorica 2016 godine

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PEČURICE - turistički kompleks

PLAN

Na osnovu člana 47 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i člana 41 Statuta Opštine Bar (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 06/11) Skupština Opštine Bar, na XIV sjednici održanoj 18.07 2016. godine, donijela je

ODLUKU
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
»PEČURICE – TURISTIČKI KOMPLEKS«

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj: 1807-292
Bar, 18.07 2016. godine



PREDSJEDNIK
RADOMIR NOVAKOVIĆ

[Handwritten signature in blue ink]

Naručilac plana:
Opština Bar



Obrađivač plana:

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

VODEĆI TIM:

Odgovorni planer:

Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.
licenca br: 05-1125/06-2

Planer-urbanizam:

Aleksandra Tošić Jokić, dipl.inž.arh.,
licenca br. 1201-5716/1 od 25.06.2008.
Mr Radović Sonja, dipl.inž.arh.
licenca br: 1201-9019/1 od 24.11.2008.

Planer - infrastruktura:

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

RADNI TIM:

Urbanizam:

Ksenija Vukmanović, dipl.inž. arh.
licenca br: 05-1125/06-2

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

Mr Radović Sonja, dipl.inž.arh.
licenca br: 1201-9019/1 od
24.11.2008.

Demografsko-ekonomska analiza:

Zorica Babić, dipl.ecc.
licenca br. 10-6342/1 od 12.10.2009.

Infrastrukturni sistemi:

Simeun Matović, dipl. inž. građ.
licenca br. 05-1256/06 od 15.05.2006.

Ibrahim Bećović, dipl. Inž. građ.
licenca br. 01-527/2 od 10.11.2011.

Igor Strugar, dipl. inž. el.
licenca br. 10-1503/1 od 04.03.2009.

Vladimir Slavić, dipl.inž el (telekomunikaciona
infrastruktura)
licenca br: 10-1320/1

Plan zelenih i slobodnih površina:

Danica Mihaljević Davidović, dipl. pejz. arh.
licenca br. 01-791/2 od 18.10.2013g.

Grafička obrada:

Miroslav Vuković, inž. rač.

Koordinacija:

Mladen Vuksanović, specijalista
menadžment

Direktor:

Predrag Babić, dipl.inž.građ.

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rješenje o registraciji

Licenca preduzeća za izradu planske dokumentacije

Licence odgovornih planera za izradu planske dokumentacije

Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana Pečurice – turistički kompleks

Programski zadatak za izradu Detaljnog urbanističkog plana Pečurice-turistički kompleks

TEKSTUALNI DIO

1. OPŠTI DIO
 - 1.1. Pravni osnov
 - 1.2. Povod i cilj izrade plana
 - 1.3. Obuhvat i granice plana

2. DOKUMENTACIONA OSNOVA
 - 2.1. Izvod iz GUP-a Bar
 - 2.2. Izvod iz PPPPN Morsko dobro

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
 - 3.1. Prirodni uslovi
 - 3.2. Stvoreni uslovi
 - 3.3. Ocjena stanja

4. PLAN
 - 4.1. Prostorna organizacija
 - 4.2. Namjena površina
 - 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
 - 4.4. Mjere zaštite

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA
 - 5.1. Parcelacija
 - 5.2. Regulacija I nivelacija
 - 5.3. Urbanisticko – tehnicki uslovi za izgradnju objekata
 - 5.4. Uslovi za zastitu I unapredjenje zivotne sredine
 - 5.5. Preporuke za realizaciju

6. PLAN INFRASTRUKTURE
 - 6.1. Saobraćaj
 - 6.2. Energetska infrastruktura
 - 6.3. Elektronske komunikacije
 - 6.4. Hidrotehnička infrastruktura
 - 6.5. Pejzažno uređenje

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

KNJIGA 1

01	Geodetska podloga ažurirana i dosnimljena	1:1000
02	Izvod iz GUP-a Bar, namjena površina	1:5000
03	Izvod iz GUP-a Bar, zelene površine	1:5000
04	Izvod iz GUP-a Bar, saobraćaj	1:5000
05	Postojeće korišćenje prostora	1:2500
06	Kontaktna područja	1:5000

KNJIGA 2

07	Plan namjene površina	1:1000
08	Plan parcelacije i preparcelacije	1:1000
09	Plan regulacije i nivelacije	1:1000
10	Plan saobraćajne infrastrukture	1:1000
11	Plan hidrotehničke infrastrukture	1:1000
12	Plan elektroenergetske infrastrukture	1:1000
13	Plan elektronskih komunikacija	1:1000
14	Plan pejzažnog uređenja	1:1000

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0446582/ 007
02701111

Datum promjene podataka: 19.06.2012

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: osnivača, statuta

Datum zaključivanja ugovora: 19.02.2008

Datum donošenja Statuta: 19.02.2008

Adresa obavljanja djelatnosti: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta: 18.06.2012

Mjesto: PODGORICA

Sjedište: PODGORICA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala

domaći

strani

mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

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

PODGORICA-02695049

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Adresa:

DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA

Lica u društvu

Ime i prezime:

Predrag Babić - 2712966210017

Adresa:

OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA CRNA
GORA

Menadžer - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izvršni direktor - ()

- ()

Izdato 06.11.2013.god.



Načelnik

Milo Paunović



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

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

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

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

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

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

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

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

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

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

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

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

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-1125/06-2
Podgorica, 05.04.2006. godine

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

R J E Š E N J E

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

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

O b r a z l o ž e n j e

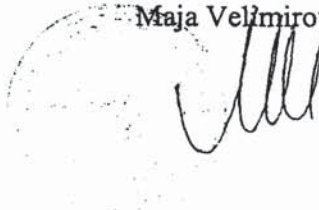
Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i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

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 1201-5716/1
Podgorica, 25.06.2008.godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Tošić Jokić Aleksandre, dipl. ing.arh.iz Podgorice za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata o lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

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

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 1201- 5716/1 od 24.06.2008.godine i priloženu dokumentaciju podnjetu od strane Tošić Jokić Aleksandre, dipl. ing. arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

MINISTAR

Branimir Gvozdenović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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



MINISTAR
Branimir Gvozdenović



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

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

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

RJEŠENJE

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

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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



MINISTAR

Branimir Gvozdenović



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

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

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

RJEŠENJE

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

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:

- Simeun Matović
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Broj:01-527/2
Podgorica, 10.11.2011. godine

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

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A
planera

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

O B R A Z L O Ž E N J E

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

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

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Obradila:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

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



PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 - 1503/1
Podgorica, 04.03. 2009. godine

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

MINISTAR

Branimir Gvozdenović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 – 1320/1
Podgorica, 23.02.2009. godine

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

RJEŠENJE

SLAVIĆ VLADIMIRU, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 20.02.2009.godine, Slavić Vladimir dipl.ing. el., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

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

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

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

MINISTAR

Branimir Gvozdenović





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

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

RJEŠENJE

Ovjerava se

L I C E N C A
odgovornog planera

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

O B R A Z L O Ž E N J E

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

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

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

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

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

Službeno lice:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Mirjana Bučan

Obradio:

Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Miroslav Aksentijević

Dostavljeno:

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



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

Branislav Glavatović

ODLUKA I PROGRAMSKI ZADATAK

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

Odluku o izradi

detaljnog urbanističkog plana

„PEČURICE – TURISTIČKI KOMPLEKS”

Predmet uređivanja

Član 1.

Ovom Odlukom uređuje se izrada lokalnog planskog dokumenta i to:

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

Izrada i područje lokalnog planskog dokumenta

Član 2.

Pristupa se izradi detaljnog urbanističkog plana „Pečurice – Turistički kompleks” (u daljem tekstu: lokalni planski dokument).

Lokalni planski dokument ima karakter javnog dokumenta.

Član 3.

Lokalni planski dokument zahvata područje priobalnog dijela prostorne zone Pečurice od magistralnog puta M2.4 Bar–Ulcinj do granice PP PPN za morsko dobro Crne Gore obuhvatajući potes Oćas, Komina, Val Maslina, Paljuškovo, Bušat i Lere.

Granica lokalnog planskog dokumenta je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 131 ha 44 a 54,24 m².

Finansijska sredstva za izradu i ustupanje izrade

Član 4.

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

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

Član 5.

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

Vrijeme i rok izrade lokalnog planskog dokumenta

Član 6.

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

Član 7.

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

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

Programski zadatak

Član 8.

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

Uskladenost lokalnih planskih dokumenata

Član 9.

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

Član 10.

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

Osnovne smjernice za izradu

Član 11.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za

ODLUKA O IZRADI LOKALNOG PLANSKOG DOKUMENTA

uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za turističke komplekse, sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Zabrana građenja tokom izrade

Član 12.

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

Nosilac pripremnih poslova i pripremni poslovi

Član 13.

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

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

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

Obezbjedenje saradnje

Član 14.

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

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

Objavljivanje odluke o izradi i pravo uvida

Član 15.

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

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

Član 16.

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

Stupanje na snagu

Član 17.

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

Član 18.

Stupanjem na snagu Odluke o izradi lokalnog planskog dokumenta prestaju da važe:

- Odluka o pristupanju izradi detaljnog urbanističkog plana „Bušat I“ („Službeni list RCG – opštinski propisi“, broj 21/04);
- Odluka o izradi detaljnog urbanističkog plana „Val maslina“ („Službeni list RCG – opštinski propisi“, broj 07/03);
- Odluka o izradi detaljnog urbanističkog plana „Komina“ („Službeni list RCG – opštinski propisi“, broj 21/04);

Broj: 031-548

Bar, 28. februar 2008. godine

Predsjednik Opštine Bar



ODLUKA O IZRADI LOKALNOG PLANSKOG DOKUMENTA

Član 11.

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

Osnovne smjernice za izradu

Član 12.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za turističko stanovanje i turistički kompleks, sa ciljem kvalitetnije valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu.

Zabrana građenja tokom izrade

Član 13.

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

Nosilac pripremnih poslova i pripremni poslovi

Član 14.

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

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

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

Obezbjedeње saradnje

Član 15.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da obezbijedi saradnju sa svim organima, privrednim društvima, ustanovama i drugim pravnim licima nadležnim za

poslove projekcije razvoja; vodoprivrede; elektroprivrede; saobraćaja; radio difuzije; zdravstva; odbrane zemlje; kulture; stambeno-komunalne djelatnosti; geodetske, geološke, geofizičke, seizmičke i hidro-meteorološke poslove, poslove statistike, poljoprivrede, šumarstva, turizma, zaštite prirode, zaštite spomenika kulture i zaštite životne sredine.

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

Objavlivanje odluke o izradi i pravo uvida

Član 16.

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

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

Član 17.

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

Stupanje na snagu

Član 18.

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

Broj: 031-625

Bar, 05. mart 2008. godine

Predsjednik Opštine Bar

Žarko PAVIĆEVIĆ



Programski zadatak

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

Detaljni urbanistički plan

Sadržaj

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

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

Razmjere izrade i geodetske podloge

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

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

Urbanistička parcela

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

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

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

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

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

Lokacija

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

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

Bliže određenje sadržaja

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

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

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

Urbanističko-tehnički uslovi

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

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

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

Generalni urbanistički plan

Osnovna opredjeljenja

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za turističke komplekse, sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

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

Turistički kompleksi i turističko stanovanje

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

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

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

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

Poslovanje

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

Javne površine

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od načaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim

rješenjima. Poseban značaj imaju ulice u zaštićenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju opštegradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duž njih oblikovati. Postojeće trgove u skladu sa njihovom namjenom (manifestacioni, porte, saobraćajni i dr.) uređivati na osnovu konkursa. Formiranje novih trgova obezbjeđuje se kroz elemente u rbanističkog p rojekta. Značajne raskrsnice, karakteristični prostori na saobraćajnicama (ljevkasta p roširenja, nekarakteristični profili) koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razrađuju se kroz elemente urbanističkog projekta, a za značajne objekte (prema položaju, sadržaju, volumenu) obavezno je raspisivanje konkursa.

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

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

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

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

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

Komunalni objekti i površine

Realizacija komunalnih objekata i površina (izvorista, prerada vode, precišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno-regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema p rogramima javnih k omunalnih p reduzeća u z prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Pijace, kupališta, rekreativne i druge površine u nutar namjena stanovanja, centara i drugih, mjesta i uslovi za posude za odlaganje komunalnog otpada, realizuju se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom.

Izveštaj o stanju uređenja prostora

Lokalni planski dokument je prva detaljna nurbanistička razrada područja u zahvatu. Osim potesa Nišice, podrčje je u najvećoj mjeri neizgrađeno. Zbog već iskazanog investicionog interesa, neophodna je izrada Plana u skladu sa novim Generalnim urbanističkim planom Bara u cilju kvalitetnije valorizacije građevinskog zemljišta prema daleko višim parametrima izgrađenosti usvojenim novim Generalnim urbanističkim planom Bara.

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

- Petrović Kisić Danijela, k.p. 3526, 3527, 3528, 3529 KO Kunje; površina cca. 8000 m², hotelsko-turistički kompleks; nema izgrađenih objekata.
- »Sabina investments limited« doo, k.p. 3512/17, KO Kunje; površina cca. 3.100 m², turističko naselje sa vilama; nema izgrađenih objekata.
- Grupa gradana k.p. 3525/2, 3525/4, 3525/5, 4072/1, 4072/2, 4072/3, 4072/4, 4072/5, 4072/6, 4072/7, 4072/8, 4072/10, 4072/11, 4072/13, 4072/14, 4072/15, KO Kunje; površina cca. 10.000 m², objekti u funkciji turističkog stanovanja; djelimično izgrađeno.

PROGRAMSKI ZADATAK

- „Monteflower“ d.o.o., k.p. 4076/22, KO Kunje;
površina cca. 8.730 m²; apartmansko naselje,
stambeni objekti, turističko poslovanje; nema
izgrađenih objekata.



Na osnovu člana 47 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. List CG», br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i člana 41 Statuta Opštine Bar («Sl. list CG - opštinski propisi», br. 06/11) Skupština Opštine Bar, na XIV sjednici održanoj 18.07 2016. godine, donijela je

O D L U K U
O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
»PEČURICE – TURISTIČKI KOMPLEKS«

Član 1

Donosi se planski dokument detaljni urbanistički plan »Pečurice – turistički kompleks« (u daljem tekstu: Plan).

Član 2

Plan zahvata površinu od 137, 97 ha . Granica zahvata definisana je u grafičkom dijelu plana.

Član 3

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

Član 4

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Grafički dio sadrži sledeće priloge:

- Geodetsko-katastarska podloga sa granicom plana – dosnimljena i ažurirana 1 : 1000
- Izvod iz »GUP-a Bar 2020 (namjena površina)« 1:2500
- Izvod iz »GUP-a Bar 2020 (zelenilo)« 1:10000
- Izvod iz »GUP-a Bar 2020 (saobraćaj)« 1:10000
- Postojeće korišćenje prostora 1:2500
- Kontaktna područja 1:5000
- Plan namjene površina :1000
- Plan parcelacije 1:1000
- Plan nivelacije i regulacije 1:1000
- Plan saobraćajne infrastrukture 1:1000
- Plan elektroenergetske infrastrukture 1 : 1000
- Plan elektronske komunikacije 1: 1000
- Plan hidrotehničke infrastrukture 1: 1000
- Plan pejzažnog uređenja 1: 1000

Član 5

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

Član 6

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

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Broj : 130-292
Bar, 18.07 2016. godine



PREDSJEDNIK
RADOMIR NOVAKOVIĆ

O b r a z l o ž e n j e

Predsjednik Opštine Bar donio je Odluku o izradi detaljnog urbanističkog plana »Pečurice – turistički kompleks«, br. 031-548 od 28.02.2008. godine i Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o izradi detaljnog urbanističkog plana »Pečurice – turistički kompleks«, br. 031-1722 od 16.06.2009. godine. Izmjenom i dopunom odluke, izrada plana nastavljena je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 31.08.2008. godine. Izrada plana povjerena je DOO »CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam« iz Podgorice.

U postupku izrade plana sprovedena je zakonska procedura. Nacrt plana je dostavljen nadležnom ministarstvu, koje je pribavilo mišljenja nadležnih institucija i dalo mišljenje na nacrt plana, nakon čega je Odlukom br. 031-2883 od 09.11.2009. godine utvrđen Nacrt plana.

Nacrt plana stavljen je na javnu raspravu u trajanju od 30 dana, od 09.11. – 09.12.2009. godine. Po završetku javne rasprave sačinjen je Izvještaj sa javne rasprave, koji je zajedno sa svim primjedbama na nacrt plana prosljeđen obrađivaču plana i objavljen na web sajtu Opštine Bar.

Nakon dorade, Nacrt plana stavljen je na javni uvid u trajanju od 15 dana, od 10.03. – 25.03.2014. godine. Po završetku javnog uvida sačinjen je Izvještaj, koji je zajedno sa svim primjedbama na nacrt plana prosljeđen obrađivaču plana i objavljen na web sajtu Opštine Bar.

Nakon razmatranja primjedbi i sugestija izrađen je Predlog plana.

Odlukom Predsjednika Opštine utvrđen je Predlog plana, koji je dobio saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 04-25/22-2015 od 15.02.2016. godine.

S obzirom da su ispunjeni svi zakonski uslovi, predlažemo da Skupština Opštine Bar donese Odluku o donošenju detaljnog urbanističkog plana »Pečurice – turistički kompleks«.

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

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov

Dokumentacija Detaljnog urbanističkog plana je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Pečurice – turistički kompleks u Baru
- Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana Pečurice – turistički kompleks u Baru, potpisanog između Naručioca – Opštine Bar i Obrađivača – CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica

a u skladu sa:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14),
 - Zakonom o zaštiti prirode („Sl. List CG“ br. 51/08, 21/09, 40/11 i 62/13)
 - Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List CG“ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13)
 - Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. List CG“ br. 13/07, 05/08 i 32/11)
 - Zakonom o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04)
 - Zakonom o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“ br. 49/10)
 - Zakonom o energetici („Sl. list CG“ br. 28/10, 40/11, 42/11 i 6/13)
 - Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List CG“, br. 28/93, 42/94, 26/07 i 28/11)
- GUP-om Bara (do 2020).
 - PPPN Morsko dobro

1.2. Povod i cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana

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

Osnovna namjena površina i koncepcija uređenja prostora obuhvaćenog Detaljnim urbanističkim planom Pečurice - turistički kompleks u Baru, predviđena Generalnim urbanističkim planom Bara, jeste: **turistički kompleks**.

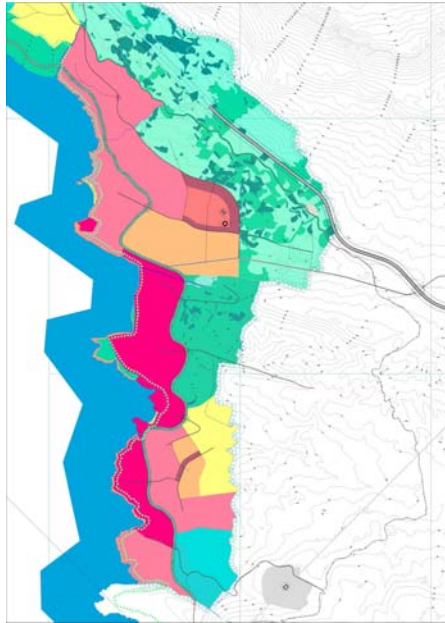
Prilikom izrade planskog rješenja veliki problem je predstavljala neažurirana topografsko katastarska podloga, u kojoj je evidentiran nedostatak velikog broja izgrađenih objekata, trase magistralnog puta Bar – Ulcinj, kao i nekoliko saobraćajnica u z hvatu Plana. Na pomenutoj podlozi evidentirana je i neusaglašenost granica katastrskih parcela sa granicama parcela prikazanim u posjedovnim listovima izdatim od strane nadležne opštinske sluzbe.

1.3 Obuhvat i granice Detaljnog urbanističkog plana

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

Uz saglasnost nadležnog sekretarijata tokom izrade plana izvršeno je usklađivanje granice plana sa granicom PPPN MD, tako da površina zahvata DUP-a iznosi **137.97 ha**.

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



2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

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

Ciljevi razvoja privrednih djelatnosti

Opšti cilj izrade plana, sa stanovišta privrednog razvoja, jeste stvaranje stručne platforme i zakonske osnove za smještaj, izgradnju i razvoj privrednih djelatnosti na prostoru grada Bara, u skladu sa racionalnim korišćenjem raspoloživih prostornih potencijala. Osnovni strateški ciljevi privrednog razvoja opštine Bar su sledeći: povećanje konkurentnosti, efikasnosti i produktivnosti svih privrednih i neprivrednih djelatnosti, koji podrazumevaju izgradnju povoljne lokalne poslovne/investicione klime za razvoj različitih poslovnih aktivnosti i privlačenje domaćih, lokalnih i stranih investitora; modernizacija dijela postojećih proizvodnih i uslužnih kapaciteta, rast fizičkog obima proizvodnje, prometa roba i usluga, rast ukupne i industrijske zaposlenosti, društvenog proizvoda; razvoj proizvodnih djelatnosti u skladu sa tržišnim uslovima, potencijalima i razvojnim ograničenjima, u prvom redu kroz uspostavljanje i jačanje preduzetničke inicijative za razvoj malih i srednjih preduzeća; dalji razvoj i diverzifikacija sektora usluga u svim djelatnostima; ravnomjerniji razmještaj proizvodnih kapaciteta i uslužnih djelatnosti, shodno

lokaciono-razvojnim potencijalima i ograničenjima, uz aktiviranje novih prostorno-lokacionih modela; obogaćivanje dijapazona ponude atraktivnih lokacija za smještaj i izgradnju malih i srednjih preduzeća, različitog stepena uređenosti/opremljenosti tehničkom infrastrukturom (od minimalne do potpune opremljenosti) u privrednoj zoni grada i pojedinim naseljima; bolja iskorišćenost postojećih kapaciteta i investicija, podizanje nivoa efikasnosti kapaciteta; povišavanje kvaliteta saobraćajne dostupnosti barskog područja razvojem tehničke infrastrukture (puteva, željeznice, lučko-pomorske infrastrukture, telekomunikacija, komunalne infrastrukture i td.).

Ciljevi razvoja turizma sa ugostiteljstvom

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

- uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa (posebno neobnovljivih), očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine
- afirmacija turizma kao glavnog razvojnog agensa svih onih prostora koji sadrže izrazitije motive za domaću i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti;
- kompleksna valorizacija prirodnih i stvorenih turističkih potencijala, regionalno diferenciranih po vrijednosti i sadržaju, u skladu sa trendovima svetske i domaće tražnje, standardima međunarodnog tržišta i socio-ekonomskim interesima Republike, regionalnih i lokalnih sredina;
- organizovanje sadržajno zaokružene i regionalno integrisane ponude turističkog područja, koje sadrži afirmisane motive i omogućava afirmisanje novih motiva domaće i inostrane turističke tražnje;
- podsticanje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude;
- uključivanje prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti kao motiva u razvoj turizma; organizovanje, uređivanje i korišćenje turističkih prostora po kriterijumima i standardima zaštite i kulturološkog korišćenja životne sredine, prirodne i kulturne baštine; učešće turizma u očuvanju i promociji prirodnih vrijednosti i kulturnog nasleđa (organizaciono, finansijsko i dr.);
- integrisanje turizma sa regionalnim i lokalnim komplementarnim aktivnostima (poljoprivrede, saobraćaja, male privrede, zdravstva, edukacije, kulture, sporta i dr.);
- kompletiranje i zaokruživanje postojeće turističke ponude, intenziviranje njenog korišćenja i povećanje socio-ekonomskih i kulturnih efekata turizma, u skladu sa zahtjevima inostranog i domaćeg tržišta;
- državno stimulisane socijalne funkcije turizma, posebno u oblastima zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije djece i omladine, kao i zapošljavanja lokalnog stanovništva u turizmu;
- uslovljenost razvoja turizma državnim i lokalnim regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju krupne infrastrukture i nekomercijalnih sadržaja društvenog standarda, kao i stimulacijom (državnim i lokalnom) komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mjere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) i dr.

Sistem naselja i razvojne zone

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

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

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

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

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

Prostorne cjeline

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

Prostorna zona Pečurice

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

Namjena površina u zahvatu Prostorne zone

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

Pravila za uređenje I izgradnju prostora

Turistički kompleks

*Turistički kompleksi dominantno obuhvataju osnovne sadržaje turističkog smještaja izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda. Čine ih hoteli, garni-hoteli, apart-hoteli i turistička naselja. Pod hotelima se podrazumevaju objekti za pružanje usluga smještaja i ishrane, sa min. 7 - 25 soba (mali hoteli), 26 - 99 soba (srednji hoteli) i preko 100 soba (veliki hoteli), sa restoranom, kuhinjom i drugim pratećim prostorijama, zavisno od kategorije. Ovi objekti biće pretežno tipa hotela za odmor i porodičnih hotela, uz manje učešće drugih tipova (kongresni, sportski, poslovni i dr.). Garni hotel predstavlja prelazni tip od hotela prema apart-hotelu i turističkom naselju (manji i srednji objekti koji nude samo smještaj i doručak). Apart-hoteli su objekti sa kompletno opremljenim apartmanima, često i sa restoranom. Turistička naselja predstavljaju građevinske komplekse sastavljene od više pojedinačnih objekata sa turističkim apartmanima i pratećih sadržaja naselja (restorani, prodavnice i dr.). Svi navedeni objekti u turističkim kompleksima biće najmanje u kategoriji 3***, s tim da se u planskom periodu postigne najmanje 30% ležaja u kategorijama 4**** i više. Indeks neto zauzetosti prostora u turističkim kompleksima limitira se na 60%, a indeks neto izgrađenosti na 2,0. Dozvoljena spratnost u turističkim kompleksima je do P+6, s tim da se u Baru i Sutomoru, u okviru limitiranih gustina turističkih kompleksa, do 30% građevinske površine može smestiti u objekte veće spratnosti, do najviše P+12. Svi objekti kompleksa imaće saobraćajne pristupe (svi hoteli direktne kolske pristupe i sopstvene parkinge, a turistička naselja zajedničke parkinge u blizini objekata). Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda i kanalizacije, trofazne struje i savremenih telekomunikacija. Arhitektura objekata biće primjerena podneblju i dobrim primjerima crnogorsko-mediteranske gradnje.*

2.2. Izvod iz PPPN Morsko dobro

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore pokriva morsku akvatoriju (oko 2540km²), cjelokupnu obalu u dužini od oko 310km kao i uzani dio kopna, definisan prema Zakonu o morskome dobru (površine oko 58km²). Oslanjajući se na važeći koncept organizacije i uređenja prostora Republike, a u okviru izdvojene tri makro funkcionalne cjeline, definisane su ključne zone prostornog razvoja na Crnogorskom primorju.

Namjena prostora morskog dobra

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

- kupališta
- funkcionalno zaleđe kupališta
- neizgrađena obala
- urban izgrađena obala
- lučko - operativna obala
- marine
- lučki kompleksi
- brodogradilište i remont brodova
- skladišta nafte
- naseljska struktura
- turistički objekti i kompleksi

- mješovita namjena
- kombinovani sadržaji
- komunalno - servisna zona
- sportski i rekreativni objekti
- zone zaštićene za podvodne aktivnosti
- vještački grebeni
- uzgajališta školjki / riba (marikultura)
- solila
- močvare
- vegetacija dina
- vegetacija na slabim tlima
- šume
- maslinjaci
- saobraćajni objekti i površine

U skladu sa podjelom koja je definisana PPPPN MDCG područje zahvata Plana nalazi se u Zoni Dobre vode – Pečurice.

Smjernice i peporuke za predmetnu zonu i sektor

broj sektora: 58 Ujtin Potok - Ponta

- osnovne namjene* - neizgrađena obala (stijene)
- naseljska struktura Mali i Veliki pijesak (stambeni, turistički, uslužni sadržaji) sa kupalištima
- turistički kompleks Ponta
- napomena* - u uvali Ujtin potok, landing point za optički kabl Bar-Krf
- smjernice za kupališta* - javna - djelimično uređena kupališta Mali i Veliki pijesak
- prirodna kupališta na stjenovitoj obali
- smjernice za zaštitu ---*
smjernice za sprovođenje - DUP ili studija lokacije za naseljsku strukturu i turistički kompleks uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

broj sektora: 59 Ponta - Uvala maslina - Rt Ademov kamen

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

Uslovi za uređena kupališta

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

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

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

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

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

Sva uređena kupališta se moraju redovno održavati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uslovi za djelimično uređena kupališta

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

Uslovi za šetališta uz more

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

Šetnice se mogu planirati na prostorima čije su namene određene za: javana kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale (sa postama, mandračima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte; travnate površine i šume.

Šetnice se ne mogu planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaži neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljema, posebno izraženo u Bokokotorskom zalivu), uz hotelske i specijalne plaže, na prostorima koji su namenjeni privređivanju ili posebnoj nameni.

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

- isključuje se mogućnost formiranja šetališta neposredno uz i na saobraćajnim površinama tj. mreži magistralnih i regionalnih puteva
- u procesu provođenja transformacije naseljskih saobraćajnica u kategoriju "šetnice uz more" saobraćaj treba regulisati tj. definisati uslove korišćenja (održavanje, snabdijevanje, stalno stanovništvo, povremno stanovništvo, posjetioci)
- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora.
- uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta
- šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom
- obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika

- u urbanim jezgrima, a gdje do sada nijesu postojale, mogu se planirati vještačke šetne staze
- u cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton)
- omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim, prostorima šetališta;
- na pojedinim djelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i sl.)
- da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikla, motori i druga vozila
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na, za to predviđenim punktovima
- svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

Uslovi za sezonske objekte

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

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

Ovi objekti se po pravilu uklanjaju nakon sezone.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1. Prirodni uslovi

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

Preliminarni izvještaj je urađen na osnovu raspoložive dokumentacije I to:

Položaj i geomorfološke karakteristike

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

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

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

Najistureniji rtovi na ovom dijelu terena su: Meret, Komina, Ademov kamen i Karastanov. Analiza topografije terena pokazuje da je teren uglavnom u cjelini nagnut prema moru.

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

Klimatske odlike područja

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

Temperatura vazduha

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

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

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

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

Padavine

Padavinski režim na širem području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen i početkom zime (novembar ili decembar) i izrazitim minimumom padavina u toku ljeta (jul). Godišnji hod količine padavina za stanice sa

ovog područja dat je u narednim tabelama. Velika čestina i količinja padavina u toku hladnijeg dijela godine objašnjava se velikom učestalošću ciklona. Uzrok što se u toku ljeta javljaju česti sušni periodi i što je tada prosječna količina padaivina minimalna je uticaj polja visokog vazdušnog pritiska sa centrom nad Atlantikom.

Vjetar

Na izučavanom području najizraženiji lokalni vjetrovi su: bura, jugo, etenzija, danik i noćik. Bura je jak, mahovit i hladan vjetar iz sjeveroistočnog kvadranta, koji se javlja tokom cijele godine a naročito u njenom hladnijem dijelu i dovodi do razvedravanja i snižavanja relativne vlažnosti.

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

Relativna vlažnost vazduha

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

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

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

BAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 11. Srednja mjesečna oblačnost (desetine)

period: 1961-1990.godina

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

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

period: 1961-1990.godina

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

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

period: 1961-1990.godina

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

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

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

Tabela 10. Prosječno udjelno optjecanje...

period: 1961-1990.godina

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

Meteorološke karakteristike mora

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

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

Hidrološke karakteristike

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

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

Pedološke karakteristike

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

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

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

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

Geološka gradja terena

Istorijat proučavanja

Geološka istraživanja

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

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

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

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

Geološki sastav terena

U geološkoj građi terena istraživanog područja učestvuju:

- karbonatni sedimenti gornjokredne i srednjoeocenske starosti (K₂³;E₂)
- flišni sedimenti gomjoeocenske starosti (E₃),

Gornja kreda (K₂³)

Sedimenti gornjokredne starosti razvijeni su u okviru geotektonske jedinice Parahtona.

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

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

Srednji eocen (E₂)

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

Gornji eocen (E₃)

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

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

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

Kvartar

Kvartarni sedimenti šireg područja predstavljeni su deluvijalnim i marinskim sedimentima.

Tektonika

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

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

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

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

Hidrogeološke odlike terena

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

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

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

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

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

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

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

Inženjersko – geološke karakteristike terena

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

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

Vezane dobro okamenjene stijene

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

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

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

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

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

Procijenjene vrijednosti parametara fizičko-mehaničkih svojstava su:

- | | |
|--|---|
| • zapreminska težina | $\gamma = 26-27 \text{ kN/m}^3$ |
| • ugao unutrašnjeg trenja (za kompaktne krečnjake) | $\nu = 40-45^\circ$ |
| • ugao unutrašnjeg trenja (za ispucale krečnjake) | $\nu = 35 +40^\circ$ |
| • kohezija (za kompaktne krečnjake) | $c = 0,30-0,50 \text{ MPa}$ |
| • kohezija (za ispucale krečnjake) | $c = 0,10- 0,30 \text{ MPa}$ |
| • jednoaksijalne čvrstoća na pritisak (za kompaktne krečnjake) | $\sigma_r = 100-150 \text{ MPa}$ |
| • jednoaksijalna čvrstoća na pritisak (za ispucale krečnjake) | $\sigma_r = 50-70 \text{ MPa}$ |
| • modul deformacija (za ispucale krečnjake) | $D = 10^{(4)}-1500 \text{ MPa}$ |
| • modul deformacija (za kompaktne krečnjake) | $D = 4000 - 5000 \text{ MPa}$ |
| • modul elastičnosti (za kompaktne krečnjake) | $E_{\text{dyn}}=5000-10000 \text{ MPa}$ |
| • Poisanov koeficijent | $0,26-0,27$ |

Vezane poluokamenjene stijene

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

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

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

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

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

Procijenjene vrijednosti parametara fizičko-mehaničkih svojstava su:

- zapreminska masa $\gamma = 24-25 \text{ kN/m}^3$
- ugao unutrašnjeg trenja $\nu = 22 + 30^\circ$
- kohezija $c = 0,05 - 0,100 \text{ MPa}$
- modul deformacija $D = 1000-2000 \text{ MPa}$
- modul elastičnosti $E_{\text{dyn}} = 2000-4000 \text{ MPa}$

Poluvezane stijene

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

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

Prema GN-200 pripadaju II kategoriji iskopa.

Nevezane stijene

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

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

Inženjersko-geološke pojave i procesi

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

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

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

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

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

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

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

Nosivost terena

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

Nosivost flišne raspadine na padinama je najčešće u granicama $q_a = 100 - 200$ kN/m, kompaktnog fliša preko 800 kN/m², odnosno krečnjaka preko 5000 kN/m².

Stabilnost terena

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

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

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

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

Seizmološke odlike područja

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

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

Projektni seizmički parametri

Tabela 1

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

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

- zone B₃, koja je označena kao dinamički stabilna. To je dio terena izgrađen od krečnjaka, izuzev priobalnih tektonski polomljenih krečnjačkih grebena koji su u neposrednom kontaktu sa morem.
- zona C₁, u okviru koje su pojave dinamičke nestabilnosti moguće, prije svega na padinama izgrađenim od flišnih sedimenata.

- zona N, koja je definisana, kao područje nestabilno u seizničkim uslovima a ista se odnosi na priobalni dio terena, izgrađen od tektonski polomljenih krečnjaka, gdje su moguće pojave odrona u uslovima događanja zemljotresa.

Preporuke za planiranje i projektovanje

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

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

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

Preporučuje se:

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

3.2. STVORENI USLOVI

Kontaktna područja

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

Područje zahvata DUP-a neposredno kontaktira sa područjima:

- sa zapada – zonom zonom Morskog dobra i Jadranskim morem
- sa sjevera – zonom mješovite namjene Veliki pijesak
- sa istoka – zonama mješovite namjene Pečurice I Bušat
- sa juga - zonom mješovite namjene Petovića zabio

Izgrađenost i opremljenost prostora

Područje DUP-a Pečurice – turistički kompleks je najvećim dijelom neizgrađen i nenaseljen prostor.

Područje zone zahvata čini brdovito zaledje obale Jadranskog mora, sve do magistralnog puta Bar – Ulcinj, obraslo šumom i makijom, kao i maslinjacima u centralnom dijelu zone.

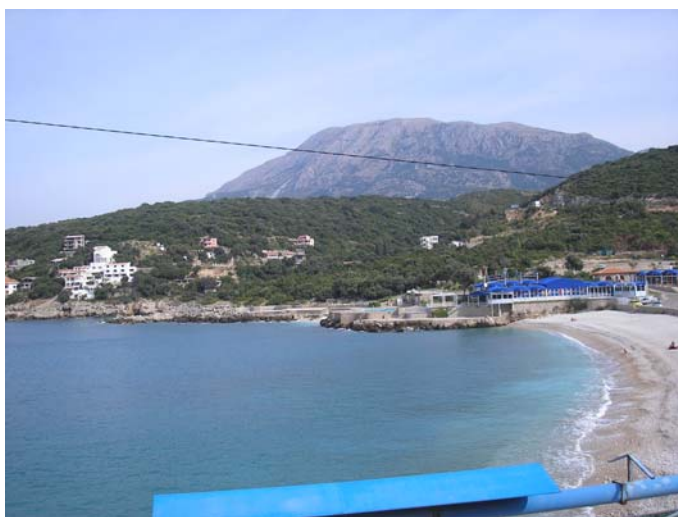
Izgrađeni prostor DUP-a čini dio područja uz obalu Jadranskog mora, u zoni Val Maslina i zoni Bušat.



Izgrađenu strukturu čine uglavnom stambeni objekti individualne i višeporodične gradnje, uz nekoliko objekata turističke i ugostiteljske namjene, najvećim dijelom u zoni Val Maslina.

Kako za ovo područje do sada nije rađen urbanistički plan, izgradnja postojećih objekata odvijala se bez valjane projektne dokumentacije tj. spontano, zavisno od inicijative i mogućnosti vlasnika zemljišta. Izgrađen je veliki broj bespravno podignutih stambenih i pomoćnih objekata različite spratnosti, na parcelama različitih površina i sa neuslovnim kolskim i pješačkim prilazima.

Veliki broj objekata izgrađen je u maslinjacima u uvali Val Maslina.



Na području plana izgrađeni su saobraćajni prolazi nedovoljne širine i prevelikih nagiba.

U zoni ne postoje oformljene pješačke komunikacije, a saobraćajna povezanost sa okolnim prostorom odvija se preko Jadranske magistrale.

Mreža instalacija infrastrukture je oskudna, velikim dijelom nepropisno izgrađena.

Anketa korisnika prostora

U anketi vlasnika prostora evidentiran je veliki broj zahtjeva za izgradnjom objekata turističke namjene, hotela i apartmanskih objekata, kao i za izgradnjom drugih turističkih objekata većeg i manjeg obima.

Dio zahtjeva odnosio se na parcelaciju i preparcelaciju zemljišta u privatnom vlasništvu, kao i za legalizacijom, rekonstrukcijom, nadgradnjom ili dogradnjom postojećih objekata.

4. PLAN

4.1. Prostorna organizacija

Odabrani model prostorne organizacije DUP-a Pečurice – turistički kompleks zasnovan je na smjernicama za razvoj turizma zadatih Generalnim urbanističkim planom Bara.

Osnovne koncepcijske postavke razvoja bazirane su na polaznim principima:

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

Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje turističkog kompleksa, zone kvalitetne i savremene turističke ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje ovaj prostor daje. Koncept organizacije prostora se bazira na afirmaciji vrijednog neizgrađenog prostora i urbanoj rekonstrukciji zemljišta izgrađenog nelegalnom gradnjom.

Na području zahvata Plana predviđena je izgradnja turističkih kompleksa: hotela, turističkih naselja i objekata mješovite namjene različite kategorije. U okviru hotelskih i apartmanskih objekata, kao i objekata mješovite namjene predviđene se adekvatna ponuda pratećih sadržaja ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, sporta, razonode i drugih komercijalnih sadržaja, kojima će se poboljšati i unaprijediti turistička ponuda šireg područja Mišića.

Posebnu ponudu zone zahvata čine prirodni predjeli i zelene površine. Planom se predviđa očuvanje dijela površine šuma, makije, parka maslinjaka, kao i izgradnja trim staza, pješačkih i staza za šetnju kroz porstori, po uzvišenjima, pored potoka i do vidikovaca. Duž obale mora predviđena je izgradnja šetališta LUNGO MARE. Kroz rekonstrukciju i dogradnju saobraćajne mreže i mreže tehničke infrastrukture, stvorice se uslovi za urbano opremanje prostora i izgradnju novih kapacita.

Prostor zahvata Plana čine 3 zone u okviru kojih su planirani različiti koncepti organizacije prostora i usluga.

Zona 1 – OČAS – zona planiranih hotela i turističkih naselja visoke kategorije objekata, sa okolnim predjelima zelenila koje je u funkciji turističkih objekata.

Osim smještajnih kapaciteta u objektima su planirani bazeni, spa i wellness sadržaji, koji bi nadomjestili nedostatak plaže, kao i fitness sadržaji, staze za šetnju i rekreaciju u zelenilu oko objekata.

U okviru zone je planirano uređenje terena oko potoka Miret, kao i izgradnja i uređenje pješačkih prolaza i koridora do šetališta LUNGO MARE i obale mora. Predviđena je mogućnost organizovanja sadržaja za održavanje poslovnih aktivnosti i kongresnog turizma, kao i sadržaja za održavanje kulturnih aktivnosti u vidu umjetničkih galerija, muzičkih scena, pozornica.

Zona 2 – Val Maslina – zona 2 je najvećim dijelom izgrađena objektima mješovite namjene, za koju je predviđena urbana rekonstrukcija u smislu dogradnje objekata, dogradnje saobraćajne i infrastrukturne mreže, urbanog opremanja, tj formiranja prepoznatljivog kompleksa turističke ponude po ugledu na primorska mjesta duž crnogorske obale.

Centralni dio zone čini planirani hotel, sa komercijalnim sadržajima u nižim etažama objekta. U objektu su planirani sadržaji ličnih usluga, ugostiteljstva, javnih sadržaja (pošta, banka, ambulanta, apoteka), turističke agencije i drugi sadržaji potrebni za funkcionisanje kompleksa.

Poseban dio zone čini park - uređeni maslinjak sa potocima od Gole Glave i od Mendreze, za koji se predviđaju mjere sanacije i revitalizacije zelenila. U zoni maslinjaka, kao poseban vid turističke ponude, organizovan je auto kamp.

U svim objektima mješovite namjene u prizemljima su planirani poslovni i komercijalni sadržaji. Namjena komercijalnih sadržaja će biti iz dijapazona turističke ponude: ugostiteljstvo, usluge, prodavnice suvenira i predmeta nacionalne radinosti, prodavnice nacionalne hrane. Dvorišta objekata se planiraju kao otvorena sa eventualnim ogradama od zelenila, slobodna za prolaz i šetnju turista i prolaznika.

Zona 3 – Bušat – zona turističke ponude, najvećim dijelom organizovana u zonama već započete izgradnje. Kao i za zonu 2, predviđena je urbana rekonstrukcija u smislu dogradnje objekata, sadržaja i saobraćajne mreže, kao i i urbanog opremanja ukupnog prostora.

U okviru zone su planirani objekti različitih namjena i veličine.

Na neizgrađenom prostoru niz padine brda Bušat planirani su objekti hotela ili turističkog naselja visoke kategorije. U objektima su planirani bazeni, spa i wellness sadržaji, kao i fitness sadržaji. Planirana je izgradnja i uređenje pješačkih prolaza i koridora do šetališta LUNGO MARE i obale mora.

U zoni već započete izgradnje objekata mješovite namjene, predviđena je sanacija, rekonstrukcija i dogradnja postojećih struktura, izgradnja sadržaja sporta i rekreacije, pješačke i kolske infrastrukture. U prizemljima objekata moguće je planiranje poslovnih i komercijalnih sadržaja.

4.2. Namjena površina

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

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

Turizam

Na površinama za turizam planirana je izgradnja objekata za smještaj turista i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kategorije 3* - 5*.

Planirani su turistički kompleksi i objekti, sa jednim ili više objekata na urbanističkoj parceli:

- hoteli
- turistička naselja
- vila

Hotel

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

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

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

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

Turističko naselje

Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima.

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

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

Vila

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

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

Mješovita namjena

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

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

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

Kapaciteti stanovanja u okviru mješovite namjene podrazumijevaju objekte za stalno i povremeno stanovanje male gustine. Mogu biti jednorodni ili višerodni objekti ili stambene jedinice.

Turistički kapaciteti u okviru mješovite namjene će se organizovati kao kuće za iznajmljivanje, turistički apartmani, soba ili objekat za pružanje usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Kuća za iznajmljivanje je arhitektonski i funkcionalno autonomna zgrada sa sopstvenim dvorištem, koja se isključivo izdaje kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

Turistički apartman je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića turistima na određeno vrijeme, potpuno opremljen i sastoji se od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila.

Turistički apartman može biti pojedinačni građevinski objekat ili dio građevinske cjeline sa više apartmana - apartmanski blok.

Apartmanski blok mora imati recepciju, smještajne jedinice i zajednički sanitarni čvor za goste.

Soba za iznajmljivanje je građevinski dio stambene zgrade ili dio porodične stambene zgrade (kuće), u kojoj se turistima pružaju usluge smještaja.

Ugostiteljski objekti za pružanje usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića su:

- restoran (klasični i specijalizovani);
- picerija;
- konoba;
- grupa caffe barovi (caffe bar, kafana, kafić, kafeterija, pivnica, disko klub, noćni klub, i slično);
- catering objekti;
- objekti brze hrane;
- objekti jednostavnih usluga (poslastičarnica, pečenjara, kantina i slično).

Objekti mogu poslovati u okviru ugostiteljskih objekata za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića ili kao samostalni ugostiteljski objekti za pružanje usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Površina poslovnog prostora u objektima mješovite namjene se ne ograničava u cilju stvaranja veće ponude različitih sadržaja, što doprinosi poboljšanju kvaliteta usluga šire zone.

Sport i rekreacija

Sadržaji sporta i rekreacije su planirani kao prateći sadržaji mješovite namjene i turizma.

Planom je predviđena jedna urbanistička parcela namjene sport i rekreacija, u okviru kojih je moguća izgradnja objekata za sportove na otvorenom prostoru, kao što su košarka, odbojka, tenis, sa pratećim objektima (svlačionica, toaleti, tuševi, ostave za sportske rekvizite itd).

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

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

Otvorene javne površine

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

Glavnu pješačku površinu čini planirano šetalište Lungo mare i sistem pješačkih površina i staza koji se nadovezuju na njega. Šetalište je planirano duž cijele obale u okviru zahvata Plana i nastavlja se u kontaktne zone sa sjeverne i južne strane zone zahvata.

U okviru pješačkih površina planirane su zelene zone i drvoredi, a dozvoljeno je i postavljenje uslužnih plažnih sadržaja. Ostali komercijalni javni sadržaji, nepoходni za turističku ponudu, organizovaće se na površinama mješovite namjene.

Šumske površine (Š)

Šumske površine se dijele na privredne šume, zaštitne šume i šume sa posebnom namjenom.

ŠZ- zaštitne šume

Saobraćajne površine su kolske saobraćajnice i kolsko - pješačke saobraćajnice i prilazi i trotoari..

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

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

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

4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do **364.450.88 m²** bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju.

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

U okviru različitih namjena površina, na urbanističkim parcelama su planirani različiti objekti turističkog smještaja:

- na urbanističkim parcelama za *turizam T1 i T2*, planirano je organizovanje objekata koji moraju ispunjavati propisane tehničke uslove za organizovanje ovakve vrste turističkih objekata

- na urbanističkoj parceli namjene *turistički kamp T3* planirano je organizovanje i opremanje prostora za auto kamp; smještaj je predviđen u manjim montažnim kućicama i kamp prikolicama; na prostoru kampa dozvoljena je izgradnja isključivo sanitarnih objekata i objekata ugostiteljstva.

- na urbanističkim parcelama *mješovita namjena MN* planirano je organizovanje objekata za stanovanje i kapaciteta komplementarnih turističkih sadržaja; na površinama mješovite namjene moguće je organizovati i male hotele, vile i pansione.

- na urbanističkim parcelama namjene *sport i rekreacija, SR*, planirano je organizovanje i opremanje prostora za sportske terene, manje pokrivene objekte u funkciji sporta, staze za pasivnu i aktivnu rekreaciju, kao i uslužne objekte (sanitarni objekti i objekti ugostiteljstva).

U okviru urbanističkih parcela planirano je uređenje terena, pješačkih površina, staza i prolaza, kao i zelenih površina.

Na lokacijama na kojima to prostorni uslovi dozvoljavaju, moguća je izgradnja sportskih terena, kao i izgradnja bazena i tenis terena .

Parkiranje vozila za posjetioce i zaposlene predviđeno je na urbanističkim parcelama, na parkingu ili u garaži u objektu.

Mreza saobraćajnica u okviru zhvata, sa definisanim izlazima na magistalni put, formirana je uz uvazavanje stanja na trenu, tj uz potvrđivanje dijela već formiranih pravaca.

Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana:

	m2
P zahvata plana	1,379,654.46
P građevinskog zemljišta	485.745,81
P zelene površine	664.956,16
P saobraćajne i pješačke površine	140.788.99
<hr/>	
• ukupna površina pod objektima	144.520.33
• ukupna BGP	364.450.88
Zona A.....	175.781.75
Zona B.....	75.425.42
Zona C.....	113.243.71
<hr/>	
• ukupna bgp turizam	267.327
T1	76.794
T2	190.533
• ukupna bgp mješovita namjena (stanovanje, ugostiteljstvo, turizam, poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti)	90.418
• ukupna bgp sport i rekreacija – zona C	1734
<hr/>	
• broj turističkih ležaja (60-80 m2/ležaj)	3.533
T1	964
T2	2.569
• broj korisnika objekata mješovite namjene (40m2/lež)	2533
• broj zaposlenih	1448
• ukupan broj korisnika prostora	7514

PP / PZ (index zauzetosti)	0.10
PR / PZ (index izgrađenosti)	0.26
gustina naseljenosti	54 kor/ha

4.4. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

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

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

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

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

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadne zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

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

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

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

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

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

4.5. Mjere zaštite od požara

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

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

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

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. Radi obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i objekte

centralnih djelatnosti i potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

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

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

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

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

4.6. Uklanjanje komunalnog otpada

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

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

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

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

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

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

5.1. Parcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom podijeljen je na tri urbanističke zone **A,B,C**, u okviru kojih je izvršena podjela na urbanističke parcele i urbanističke blokove, kao osnovne urbanističke jedinice. Parcelacija je prikazana na dostavljenoj topografsko-katastrskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu *Plan parcelacije*

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Urbanistički blokovi se sastoje od više urbanističkih parcela.

Urbanističke parcele mogu biti sačinjene od jedne ili više katastarskih parcela, ili od dijela katastarske parcele.

Sve urbanističke parcele moraju imati obezbijeđen direktan kolski ili pješački pristup sa javne kolske saobraćajnice.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima. Predložena podparcelacija na urbanističkim parcelama namjene turizam (T1 i T2) može u okviru Idejnog rješenja urbanističke parcele (u skladu sa članom 60 važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata), da pretrpi promjene.

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

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

5.2. Regulacija, nivelacija, spratnost objekata

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. U planu nije koordinatno određena iz razloga što se koordinate parcela poklapaju sa istom i samim tim je određuju.

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

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

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o.oom, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

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

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

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

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

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

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

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

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

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

uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvodjenja objekata potrebno je svakom objektu obezbediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja, u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast,

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takodje u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica

5.3. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata

Izgradnja novih objekata

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uredio teren, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu s ovim uslovima:

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran-prizemlje-sprat-potkrovlje);
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma;

- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti rasčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- ako se prilikom izvođenja građevinskih, ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač je dužan da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara:

- i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica,
- ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru
- iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava,
- iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni

▪ moguće je planirati faznu realizaciju kapaciteta na urbanističkoj parceli, realizacija će se sprovoditi u skladu sa idejnim rješenjem kompletne urbanističke parcele u okviru koga će se definisati faze realizacije na djelovima urbanističke parcele – lokacijama.

Broj objekata na parceli

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

Rušenje postojećih objekata

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

Planom se daje mogućnost da se, ukoliko Investitor iskaže potrebu, i na urbanističkim parcelama na kojima se planira zadržavanje postojećih objekata sruši postojeći objekat i u skladu sa analitičkim podacima, koji su definisali urbanističke parametre za svaku UP, izgradi novi objekat.

Konstrukcija objekta

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

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

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

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

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

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

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

Uređenje parcele

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

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

Intervencije na postojećim objektima

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

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

Dograditi I nadograditi se shodno planskim parametrima mogu:

- a. objekti koji zadovoljavaju uslov propisan planom a odnosi se na minimalnu veličinu urbanističke parcele (400 m²);
- b. objekti koji imaju niže indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) I spratnost, od onih koji su propisani planom, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nijesu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu;
- c. objekti koji imaju niže indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) I spratnost, od onih koji su propisani planom, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji su prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim

parcelama uz saglasnost susjeda i nijesu prešli regulacionu liniju prema saobraćajnici u postojećem gabaritu;

- planirane intervencije na postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja;
- planirane intervencije radiće se saglasno parametrima usvojenim za veličine pojedinih urbanističkih parcela;
- prilikom planiranja intervencija na postojećim objektima, obezbijediti udaljenost dograđenog dijela od granice parcele min 2.0m, tj. od objekta na susjednoj parceli min 4m;
- dograđeni dio objekta će se postavljati u okviru građevinske linije definisane planom ali se može postaviti i na samoj granici parcele uz pismenu saglasnost susjeda;
- krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
- prilikom planiranja nadgradnje I dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora, nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

Adaptirati ili rekonstruisati u postojećim gabaritima se mogu:

- Svi postojeći objekti koji su premašili indekse propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost), a ispunjavaju uslov koji se odnosi na minimalnu veličinu urbanističke parcele;
- Svi postojeći objekti koji nijesu premašili indekse propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenost I maksimalnu spratnost) i ne ispunjavaju uslov koji se odnosi na minimalnu veličinu urbanističke parcele;

Izgradnja objekata

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

Urbanistički blokovi namjene turizam T2

Urbanistički blokovi namjene turizam T2 su jedinice građevinskog zemljišta koje se sastoje od više urbanističkih parcela. U okviru urbanističkih blokova je predviđena izgradnja novih objekata.

- izgradnja objekata – turističkih naselja u okviru urbanističkih blokova je predviđena na urbanističkim parcelama:
 - realizaciju kapaciteta u okviru urbanističkog bloka sprovođiti u skladu sa smjernicama datim u planu ;
 - objekte u okviru urbanističkog bloka organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu na pojedinim urbanističkim parcelama;
 - max zauzetost pojedinih urbanističkih parcela iznosi **30%**
 - max indeks izgrađenosti pojedinih urbanističkih parcela iznosi **0.8**

- udio smještajnih kapaciteta urbanističkog bloka bloka mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, i najviše 70% u vilama i depadansima
- predviđena spratnost objekata u okviru urbanističkog bloka je P+2 – P+5 za osnovne objekte i P+1 za vile i depadanse;
- parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na pojedinim urbanističkim parcelama na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- izuzetno od pretežne namjene na urbanističkim parcelama se mogu planirati i
 - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti
 - objekti sporta i rekreacije
 - objekti djelatnosti kulture
- najmanje 40% površine pojedinih urbanističkih parcela treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
- zelene površine u okviru pojedinih urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet
- u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, moguća je fazna realizacija planiranih kapaciteta u okviru urbanističkog bloka; realizacija će se sprovoditi u skladu sa idejnim rješenjem kompletnog urbanističkog bloka u okviru koga će se definisati faze realizacije na lokacijama; lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio urbanističke parcele.
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Turizam - hotel (T1)

Urbanističke parcele namjene turizam T1 su parcele na kojima je predviđena izgradnja novih objekata.

- objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na urbanističkoj parceli
- max zauzetost urbanističke parcele iznosi **30%**
- max indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi **0.8**
- udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu i najviše 30% u vilama i depadansima
- predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+2 - P+5 za osnovne objekte i P+1 za vile i depadanse ;
- parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvidjeti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- izuzetno od pretežne namjene na urbanističkoj parceli se mogu planirati i
 - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti
 - objekti sporta i rekreacije
 - objekti djelatnosti kulture
- najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
- zelene površine u okviru urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet
- u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Turizam - turističko naselje (T2)

Urbanističke parcele namjene turizam T2 su parcele na kojima je predviđena izgradnja novih objekata.

- objekte na urbanističkoj parceli organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu
- max zauzatost urbanističke parcele iznosi **30%**
- max indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi **0.8**
- udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu i najviše 70% u vilama i depadansima
- predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+3 za osnovne objekte i P+1 – P+2 za vile i depadanse;
- parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- izuzetno od pretežne namjene na urbanističkoj parceli se mogu planirati i
 - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti
 - objekti sporta i rekreacije
 - objekti djelatnosti kulture
- najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
- zelene površine u okviru urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet
- u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta, shodno članu 60 važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.
 - projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Urbanistički blokovi namjene turizam T2 u okviru kojih su izgrađeni postojeći objekti

Urbanistički blok namjene turizam T2 je blok u okviru kojeg je predviđena rekonstrukcija postojećih objekata i izgradnja novih objekata.

- minimalna veličina urbanističke parcele za osnovni turistički objekat je 2000 m²;
- realizaciju kapaciteta u okviru urbanističkog bloka sprovesti u skladu sa smjernicama datim u planu;
- objekte u okviru urbanističkog bloka organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu na pojedinim urbanističkim parcelama ;
- max zauzatost pojedinih urbanističkih parcela iznosi **30%**
- max indeks izgrađenosti pojedinih urbanističkih parcela iznosi **0.8**
- udio smještajnih kapaciteta urbanističkog bloka mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, i najviše 70% u vilama i depadansima
- minimalna veličina urbanističke parcele za osnovni objekat –hotel je 2000 m²;
- predviđena spratnost objekata u okviru urbanističkog bloka je P+2 – P+5 za osnovne objekte i P+1 za vile i depadanse ;
- parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na pojedinim urbanističkim parcelama na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- izuzetno od pretežne namjene na urbanističkim parcelama se mogu planirati i
 - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti
 - objekti sporta i rekreacije

- objekti djelatnosti kulture
- najmanje 40% površine pojedinih urbanističkih parcela treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
- zelene površine u okviru pojedinih urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet
- u skladu sa opštim uslovima za već započetu izgradnju objekata, moguća je fazna realizacija planiranih kapaciteta u okviru urbanističkog bloka; realizacija će se sprovesti u skladu sa idejnim rješenjem urbanističkih parcela .
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Turizam – auto kamp (T3)

- Planom je predviđena rekonstrukcija auto kampa u zoni Val Maslina.
- u okviru kampa planirati recepciju i prateće sanitarne sadržaje
- u okviru je moguće planirati i objekte ugostiteljstva
- u sklopu kampa javni zeleni prostor i sportsko rekreacioni sadržaji treba da pokrivaju minimum 30% ukupne površine,
- smještajne jedinice se ne smiju čvrsto povezivati sa tlom
- u okviru kampa planirati parking za zaposlene i posjetioce
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Objekti mješovite namjene (MN)

Urbanističke parcele mješovite namjene su parcele na kojima je predviđena rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata, i izgradnja novih objekata.

- površine mješovite namjene su površine predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovladjujuća;
- objekte na urbanističkoj parceli organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu
- max. zauzatost urbanističke parcele iznosi **30%**
- max. indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi **0.8**
- predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+1- P+2 ;
- parkiranje vozila stanovnika, zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- na urbanističkoj parceli se mogu planirati sledeće namjene objekata:
 - stambeni objekti
 - trgovina, komercijalni sadržaji, zanatske i lične usluge
 - objekti za kulturu
 - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista
 - objekti za sport i rekreaciju
- najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
- zelene površine u okviru urbanističkih parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet
- u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata.

Objekti mješovite namjene (MN) u zoni Val maslina

Planom je predviđeno hitno uspostavljanje programa sanacije i rekonstrukcije nelegalno izgrađenih struktura i formiranje parka – maslinjaka u zoni Val Maslina. Programom sanacije je predviđena izgradnja komunalne infrastrukture i urbano opremanje prostora, čime bi se obezbijedila zaštita od dalje devastacije zaštićenog prirodnog okruženja.

- objekte na urbanističkoj parceli organizovati kao slobodnostojeće objekte
- max. zauzatost urbanističke parcele iznosi **15%**
- max. indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi **0.3**
- predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P+1;
- parkiranje vozila stanovnika, zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- na urbanističkoj parceli se mogu planirati sledeće namjene objekata:
 - stambeni objekti
 - trgovina, komercijalni sadržaji, zanatske i lične usluge
 - ugostiteljski objekti i objekti za smeštaj turista
 - za sve urbanističke parcele na kojima je predviđena izgradnja objekata, prije izdavanja UTU-a je potrebno izvršiti snimanje i taksaciju postojećeg fonda maslina, kako bi se kroz realizaciju kapaciteta stabla zaštitila i izvršio što manji negativni uticaj na prirodno okruženje;
 - najmanje 40% površine urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo
 - u skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta
 - projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata.

Objekti sporta i rekreacije (SR)

- površine su predviđene za razvoj sportsko rekreativnih sadržaja.;
- max. zauzatost urbanističke parcele iznosi **50%**
- max. indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi **0.5**
- predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je P;
- parkiranje vozila posjetilaca predvideti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu.
- na urbanističkoj parceli se mogu planirati sledeće namjene objekata:
 - sportski tereni za sportove na otvorenom
 - bazeni
 - trim staze
 - staze za vožnju biciklima
- Prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije – svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za sportske rekvizite. Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati i ugostiteljski objekti.
- projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata.

Objekti ostale infrastrukture (IOK)

- površine ostale infrastrukture su namijenjene izgradnji telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture.

- izgradnja infrastrukturnih sistema, gređevina i uređaja vrši se u skladu sa planskim dokumentom i na osnovu strateškog plana odgovarajućeg infrastrukturnog sistema, koji se međusobno usaglašavaju.

Pregled urbanističkih pokazatelja i planiranih kapaciteta na pojedinim urbanističkim parcelama prikazan je u tabelama koje čine sastavni dio Plana.

5.4. Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

unapredjenje životne sredine

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

oblikovanje i uređenje prostora

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

5.5 Preporuke za realizaciju

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

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

- izgradnju saobraćajnih priključaka na Magistralni put Bar – Ulcinj
- rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnica u okviru planskih zona A, B i C
- rekonstrukciju i dogradnju priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, elektronskih instalacija
- izgradnju šetališta Lungo mare i glavnih pješačkih komunikacija

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

ANALITIČKI POKAZATELJI - ZONA A

Br.UP, UB	Povrsina urbanisticke parcele-bloka	Namjena	max povrsina prizemlja	max spratnost	max BGP	max. broj turistickih lezaja	max. br. smj. jedinica.	max indexi (SI/Kiz)
UP1	11624.08	hotel 4* T1	3487.00	P+3	9299.00	116.00	58	0.3/0.8
UP-TS1	80.32	trafostanica TS						
UP-TS2	104.23	trafostanica TS						
UP-H1	409.57	IOK						
UP2	39148.11	hotel 4* T1	11744.00		31318.00	400	200	0.3/0.8
L1		hotel i centralni sadrzaji		P+2- P+5				
L2		vila		P+1				
L3		vila		P+1				
L4		vila		P+1				
L5		vila		P+1				
L6		vila		P+1				
L7		vila		P+1				
L8		vila		P+1				
L9		vila		P+1				
UP3	7077.00	turisticko naselje 4* T2	2124.00		5665.00	94	47	0.3/0.8
L1		hotel i centralni sadrzaji		P+2				
L2		vila		P+1				
UP-TS3	60.70	trafostanica TS						
UP4	7047.83	turisticko naselje 4* T2	2114.35	P+2	5637.00	94	48	0.3/0.8
UP5	17910.00	turisticko naselje 4* T2	5373.00		14328.00	240	120	0.3/0.8

Br.UP, UB	Povrsina urbanisticke parcele-bloka	Namjena	max povrsina prizemlja	max spratnost	max BGP	max. broj turistickih lezaja	max. br. smj. jedinica.	max indexi (SI/Kiz)
L1		hotel, vila		P+2- P+5				
L2		vila		P+2				
UP-TS4	80.36	trafostanica TS						
UP6	21534.74	hotel 4* T1	6460.00		17234.00	214	107	0.3/0.8
L1		hotel i centralni sadrzaji		P+3				
L2		vila		P+1				
UP-TS5	50.29	trafostanica TS						
UP7	16597.80	turisticko naselje 4* T2	4979.00		13277.00	220	110	0.3/0.8
L1		hotel i centralni sadrzaji		P+2- P+5				
L2		vila		P+1				
L3		vila		P+1				
L4		vila		P+1				
L5		vila		P+1				
L6		vila		P+1				
UB 8	21600.00	urbanisticcki blok turističko naselje 4* T2						
UP8-1	12463.01	hotel i centralni sadrzaji	3738.90	P+2- P+5	9970.00	124	62	0.3/0.8
UP8-2	1017.54	vila	305.26	P+1	610.52	7	1	0.3/0.6
UP8-3	1097.47	vila	329.24	P+1	658.00	8	1	0.3/0.6
UP8-4	1095.95	vila	328.79	P+1	657.00	8	1	0.3/0.6
UP8-5	1238.86	vila	371.66	P+1	742.00	9	1	0.3/0.6
UP8-6	1032.35	vila	309.71	P+1	619.00	7	1	0.3/0.6
UP8-7	1119.46	vila	335.84	P+1	671.00	8	1	0.3/0.6
UP8-8	1110.96	vila	333.29	P+1	666.00	8	1	0.3/0.6
UP-TS6	70.13	trafostanica TS						

Detaljni urbanisticcki plan »Pečurice - turisticki kompleks«, Bar

Br.UP, UB	Povrsina urbanisticke parcele-bloka	Namjena	max povrsina prizemlja	max spratnost	max BGP	max. broj turistickih lezaja	max. br. smj. jedinica.	max indexi (SI/Kiz)
UB 9	20101.40	urbanistički blok turističko naselje 4* T2						
UP9-1	13662.16	hotel i centralni sadrzaji	4098.00	P+2- P+5	10929.00	136.00	68.00	0.3/0.8
UP9-2	1173.51	vila	352.05	P+1	704.11	8	1	0.3/0.6
UP9-3	1110.87	vila	333.26	P+1	666.52	8	1	0.3/0.6
UP9-4	1108.21	vila	332.46	P+1	664.93	8	1	0.3/0.6
UP9-5	1115.97	vila	334.79	P+1	669.58	8	1	0.3/0.6
UP9-6	1081.12	vila	324.34	P+1	648.67	8	1	0.3/0.6
UB 10	28428.34	urbanistički blok turističko naselje 4* T2						
UP-10-1	9983.42	hotel i centralni sadrzaji	2995.03	P+2- P+5	7986.00	100	50	0.3/0.8
UP-10-2	1121.76	vila	336.53	P+1	673.06	8	1	0.3/0.6
UP-10-3	1126.94	vila	338.08	P+1	676.16	8	1	0.3/0.6
UP-10-4	1146.47	vila	343.94	P+1	687.88	8	1	0.3/0.6
UP-10-5	1052.53	vila	315.76	P+1	631.52	8	1	0.3/0.6
UP-10-6	1100.02	vila	330.01	P+1	660.01	8	1	0.3/0.6
UP-10-7	1087.90	vila	326.37	P+1	652.74	8	1	0.3/0.6
UP-10-8	995.10	vila	298.53	P+1	597.06	7	1	0.3/0.6
UP-10-9	951.85	vila	285.56	P+1	571.11	7	1	0.3/0.6
UP-10-10	1004.44	vila	301.33	P+1	602.66	7	1	0.3/0.6
UP-10-11	1063.06	vila	318.92	P+1	637.84	8	1	0.3/0.6
UP-10-12	1007.31	vila	302.19	P+1	604.39	7	1	0.3/0.6
UP-10-13	961.53	vila	288.46	P+1	576.92	7	1	0.3/0.6
UP-10-14	1041.59	vila	312.48	P+1	624.96	7	1	0.3/0.6
UP-10-15	1048.29	vila	314.49	P+1	628.97	8	1	0.3/0.6
UP-10-16	1079.28	vila	323.78	P+1	647.57	8	1	0.3/0.6
UP-TS9	137.79	trafostanica TS						

Br.UP, UB	Povrsina urbanisticke parcele-bloka	Namjena	max povrsina prizemlja	max spratnost	max BGP	max. broj turistickih lezaja	max. br. smj. jedinica.	max indexi (SI/Kiz)
UB11	19636.80	urbanistički blok turističko naselje 4* T2						
UP11-1	9453.65	hotel i centralni sadrzaji	2836.10	P+3	7562.00	94	47	0.3/0.8
UP11-2	885.31	vila	265.59	P+1	531.19	6	1	0.3/0.6
UP11-3	936.67	vila	281.00	P+1	562.00	7	1	0.3/0.6
UP11-4	1319.64	vila	395.89	P+1	791.78	10	2	0.3/0.6
UP11-5	1016.95	vila	305.09	P+1	610.17	7	1	0.3/0.6
UP11-6	1013.66	vila	304.10	P+1	608.20	7	1	0.3/0.6
UP11-7	1018.85	vila	305.66	P+1	611.31	7	1	0.3/0.6
UP11-8	1008.88	vila	302.66	P+1	605.33	7	1	0.3/0.6
UP11-9	1001.05	vila	300.32	P+1	600.63	7	1	0.3/0.6
UP11-10	1004.19	vila	301.26	P+1	602.51	7	1	0.3/0.6
UB12	16121.38	urbanistički blok turističko naselje 4* T2						
UP12-1	9351.92	hotel i centralni sadrzaji	2805.58	P+3	7481.00	94	47	0.3/0.8
UP12-2	1048.98	vila	314.69	P+1	629.39	8	1	0.3/0.6
UP12-3	1036.67	vila	311.00	P+1	622.00	7	1	0.3/0.6
UP12-4	971.85	vila	291.56	P+1	583.11	7	1	0.3/0.6
UP12-5	983.41	vila	295.02	P+1	590.05	7	1	0.3/0.6
UP12-6	905.73	vila	271.72	P+1	543.44	7	1	0.3/0.6
UP12-7	884.10	vila	265.23	P+1	530.46	6	1	0.3/0.6
UB229	12053.87	urbanistički blok turističko naselje 4* T2						
UP229-1	2319.48	hotel i centralni sadrzaji	695.84	P+3	2783.38	94	47	0.3/0.8
UP229-2	875.20	vila	262.56	P+1	525.12	6	1	0.3/0.6
UP229-3	826.41	vila	247.92	P+1	495.85	6	1	0.3/0.6
UP229-4	744.30	vila	223.29	P+1	446.58	5	1	0.3/0.6
UP229-5	584.89	vila	175.47	P+1	350.93	4	1	0.3/0.6

Detaljni urbanistički plan »Pečurice - turistički kompleks«, Bar

Br.UP, UB	Povrsina urbanisticke parcele-bloka	Namjena	max povrsina prizemlja	max spratnost	max BGP	max. broj turistickih lezaja	max. br. smj. jedinica.	max indexi (SI/Kiz)
UP229-6	749.05	vila	224.72	P+1	449.43	5	1	0.3/0.6
UP229-7	818.23	vila	245.47	P+1	490.94	6	1	0.3/0.6
UP229-8	982.97	vila	294.89	P+1	589.78	7	1	0.3/0.6
UP229-9	617.15	vila	185.14	P+1	370.29	4	1	0.3/0.6
UP229-10	762.91	vila	228.87	P+1	457.75	5	1	0.3/0.6
UP229-11	598.98	vila	179.69	P+1	359.39	4	1	0.3/0.6
UP229-12	955.22	vila	286.57	P+1	573.13	7	1	0.3/0.6
UP229-13	1219.09	vila	365.73	P+1	731.45	9	1	0.3/0.6
UP-TS7	87.23	trafostanica TS						
ZONA A	233,114.49		69,608.99		175,781.75	2407	1075	

Zelene površine		
Z1	37115.24	PUS
Z1/1	1647.11	PUS
Z2/1	635.88	PUS
Z2	3126.84	PUS
Z3	47903.60	Š
Z4	10530.24	Š
Z5	16432.72	Š
Z6	29540.75	Š
Z7	56867.08	Š
Z7/1	6407.46	Š
Z8	32809.07	Š
Z9	5229.33	PUO
Z10	15436.05	PUS
Z11	5728.45	PUO
Z12	5328.70	Š
Z13	10891.76	Š
Z14	9980.90	Š

Z15	20079.02	PUS
Z16	16207.59	Š
Z16/1	674.25	Š
Z16/2	103.31	Š
Z17	33495.28	Š
Z18	1350.58	PUJ
Z19	5235.51	PUO
Z19/1	3004.53	PUO
Z20	3606.91	PUO
Z20/1	1315.30	PUO
Z21	379.05	PUO
Z21/1	1937.47	PUO
Z21/2	1218.54	PUO
Z21/3	300.03	PUO
Z22	23487.02	PUO
Z22/1	1058.25	PUO
Z23	1599.84	PUO
Z23/1	340.08	PUO
Z24	4515.47	PUJ-park
Z24/1	1917.60	PUJ-park
Z25	733.63	PUO
Z25/1	515.91	PUO
Z26	728.88	PUO
Z26/1	454.74	PUO
Z27	733.00	PUO
Z28	260.79	PUO
Z28/1	847.90	PUO
Z29	196.54	PUO
Z29/1	678.69	PUO
ZONA A	422,586.88	

Postojeće stanje			
Površina zahvata DUP-a		1,379,654.46	137.97 ha
Površina pod parcelama			
Površina zone A		731.765,86	73.18 ha
Površina pod objektima u osnovi			
Ukupna bruto površina objekata			
Indeks zauzetosti u okviru zone			
Indeks izgrađenosti u okviru zone			
Indeks zauzetosti na nivou parcela			
Indeks izgrađenosti na nivou parcela slobodne zelene površine			
Kolske, kolsko pjesačke saobraćajnice i pjesačke komunikacije			

Planirano stanje			
Površina zahvata DUP-a		1,379,654.46	137.97 ha
Površina pod parcelama		233,114.49	23.31 ha
Površina zone A		731,765.86	73.18 ha
Površina pod objektima u osnovi		69,608.99	69,609.00
Ukupna bruto površina objekata		175,781.75	175,781.75
Indeks zauzetosti u okviru zone			0,10
Indeks izgrađenosti u okviru zone			0,24
Indeks zauzetosti na nivou parcela			0,30
Indeks izgrađenosti na nivou parcela slobodne zelene površine		422,586.88	42,26 ha
Kolske, kolsko pjesačke saobraćajnice i pjesačke komunikacije		74.726,01	7,47 ha

ANALITIČKI POKAZATELJI - ZONA B

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
blok 1								
UP20	867,63	stan., turizam, poslovanje MN	260,00	P+2	693,00	17	6	0.3/0.8
UP20a	1285,97	stan., turizam, poslovanje MN	321,49	P+2	642,99	16	5	0.3/0.8
UP21	463,64	stan., turizam, poslovanje MN	139,09	P+2	371,00	9	3	0.3/0.8
UP22	182,15	stan., turizam, poslovanje MN	55,00	P+1	110,00	3	1	0.3/0.6
UP23	317,61	stan., turizam, poslovanje MN	95,00	P+2	253,00	6	2	0.3/0.8
UP24	925,88	stan., turizam, poslovanje MN	264,00	P+2	704,00	18	6	0.3/0.8
UP24a	914,17	stan., turizam, poslovanje MN	263,00	P+2	701,00	18	6	0.3/0.8
UP25	261,83	stan., turizam, poslovanje MN	79,00	P+1	158,00	4	1	0.3/0.6
UP25a	279,71	stan., turizam, poslovanje MN	84,00	P+1	168,00	4	1	0.3/0.6
UP26	276,84	stan., turizam, poslovanje MN	110,74	P+1	221,47	6	2	0.3/0.6
UP26a	582,86	stan., turizam, poslovanje MN	175,00	P+2	466,00	12	4	0.3/0.8
UP27	358,37	stan., turizam, poslovanje MN	107,00	P+2	286,00	7	2	0.3/0.8
UP27a	561,67	stan., turizam, poslovanje MN	168,00	P+2	448,00	11	4	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP27b	542,54	stan., turizam, poslovanje MN	162,00	P+2	433,00	11	4	0.3/0.8
UP27c	502,45	stan., turizam, poslovanje MN	150,00	P+2	400,00	10	3	0.3/0.8
UP28	159,20	stan., turizam, poslovanje MN	48,00	P+1	96,00	2	1	0.3/0.6
UP29	157,58	stan., turizam, poslovanje MN	47,00	P+1	94,00	2	1	0.3/0.6
UP29a	300.73	stan., turizam, poslovanje MN	159.15	P+2	477.45	12	6	0.3/0.6
UP30	165,47	stan., turizam, poslovanje MN	50,00	P+1	100,00	3	1	0.3/0.6
UP31	159,50	stan., turizam, poslovanje MN	48,00	P+1	96,00	2	1	0.3/0.6
UP32	155,38	stan., turizam, poslovanje MN	47,00	P+1	94,00	2	1	0.3/0.6
UP33	320,27	stan., turizam, poslovanje MN	96,00	P+2	256,00	6	2	0.3/0.8
UP34	240,65	stan., turizam, poslovanje MN	72,00	P+1	144,00	4	1	0.3/0.6
UP35	419,08	stan., turizam, poslovanje MN	126,00	P+2	335,00	8	3	0.3/0.8
UP36	503,96	stan., turizam, poslovanje MN	151,00	P+2	403,00	10	3	0.3/0.8
UP37	350,43	stan., turizam, poslovanje MN	105,00	P+2	280,00	7	2	0.3/0.8
UP38	387,31	stan., turizam, poslovanje MN	116,00	P+2	310,00	8	3	0.3/0.8
UP38a	595,76	stan., turizam, poslovanje MN	179,00	P+2	477,00	12	4	0.3/0.8
UP39	325,56	stan., turizam, poslovanje MN	97,00	P+2	262,00	7	2	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP40	339,83	stan., turizam, poslovanje MN	102,00	P+2	272,00	7	2	0.3/0.8
UP41	1090,20	stan., turizam, poslovanje MN	327,00	P+2	872,00	22	7	0.3/0.8
UP42	304,23	stan., turizam, poslovanje MN	91,00	P+2	243,00	6	2	0.3/0.8
UP43	223,97	stan., turizam, poslovanje MN	67,00	P+1	134,00	3	1	0.3/0.6
UP44	273,53	stan., turizam, poslovanje MN	81,00	P+1	162,00	4	1	0.3/0.6
UP45	210,88	stan., turizam, poslovanje MN	64,00	P+1	128,00	3	1	0.3/0.6
UP46	218,18	stan., turizam, poslovanje MN	65,00	P+1	130,00	3	1	0.3/0.6
UP47	355,30	stan., turizam, poslovanje MN	106,00	P+2	284,00	7	2	0.3/0.8
UP48	190,92	stan., turizam, poslovanje MN	57,00	P+1	114,00	3	1	0.3/0.6
UP49	176,54	stan., turizam, poslovanje MN	53,00	P+1	106,00	3	1	0.3/0.6
UP50	184,75	stan., turizam, poslovanje MN	55,00	P+1	110,00	3	1	0.3/0.6
UP51	204,65	stan., turizam, poslovanje MN	62,00	P+1	124,00	3	1	0.3/0.6
UP52	185,32	stan., turizam, poslovanje MN	55,00	P+1	110,00	3	1	0.3/0.6
UP53	187,85	stan., turizam, poslovanje MN	55,00	P+1	110,00	3	1	0.3/0.6
UP54	277,41	stan., turizam, poslovanje MN	83,00	P+1	166,00	4	1	0.3/0.6

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP55	284,45	stan., turizam, poslovanje MN	85,00	P+1	170,00	4	1	0.3/0.6
UP56	193,89	stan., turizam, poslovanje MN	58,00	P+1	116,00	3	1	0.3/0.6
UP57	164,02	stan., turizam, poslovanje MN	49,00	P+1	98,00	2	1	0.3/0.6
UP-TS8	74,38	trafostanica TS						
blok 2								
UP58	2178,28	stan., turizam, poslovanje MN	653,00	P+2	1742,00	44	14	0.3/0.8
UP59	751,74	stan., turizam, poslovanje MN	225,00	P+2	602,00	15	5	0.3/0.8
UP59a	444,93	stan., turizam, poslovanje MN	134,00	P+2	356,00	9	3	0.3/0.8
UP60	493,43	stan., turizam, poslovanje MN	148,00	P+2	394,00	10	3	0.3/0.8
UP61	564,86	stan., turizam, poslovanje MN	169,00	P+2	452,00	11	3	0.3/0.8
UP62	385,85	stan., turizam, poslovanje MN	115,00	P+2	308,00	8	3	0.3/0.8
UP63	286,84	stan., turizam, poslovanje MN	86,00	P+1	172,00	4	1	0.3/0.6
UP64	636,29	stan., turizam, poslovanje MN	191,00	P+2	509,00	13	4	0.3/0.8
UP65	1098,90	stan., turizam, poslovanje MN	329,00	P+2	878,00	22	7	0.3/0.8
UP66	558,84	stan., turizam, poslovanje MN	167,00	P+2	446,00	11	3	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP67	373,97	stan., turizam, poslovanje MN	112,00	P+2	299,00	7	2	0.3/0.8
UP67a	423,81	stan., turizam, poslovanje MN	127,00	P+2	339,00	8	3	0.3/0.8
UP68	337,04	stan., turizam, poslovanje MN	101,00	P+2	269,00	7	2	0.3/0.8
UP69	11249,24	hotel 4* T1	3374,00	P+2-P+5	8999,00	112	56	0.3/0.8
UP-TS10	92,13	trafostanica TS						
blok 3	Val maslina							
UP1-0	1119,46	stan., turizam, poslovanje MN	167,92	P+1	335,84	8	3	0.15/0.3
UP1-1	510,45	stan., turizam MN	76,57	P+1	153,13	4	1	0.15/0.3
UP1-2	1198,41	stan., turizam, poslovanje MN	179,76	P+1	359,52	9	3	0.15/0.3
UP1-3	757,72	stan., turizam, poslovanje MN	113,66	P+1	227,32	6	2	0.15/0.3
UP1-4	1003,31	stan., turizam, poslovanje MN	150,50	P+1	300,99	8	3	0.15/0.3
UP1-5	751,98	stan., turizam MN	112,80	P+1	225,59	6	2	0.15/0.3
UP1-6	689,42	stan., turizam, poslovanje MN	103,41	P+1	206,83	5	2	0.15/0.3
UP1-7	606,45	stan., turizam, poslovanje MN	90,97	P+1	181,93	5	2	0.15/0.3
UP1-8	337,71	stan., turizam MN	50,66	P+1	101,31	3	1	0.15/0.3
UP1-9	384,65	stan., turizam MN	57,70	P+1	115,40	3	1	0.15/0.3

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP1-10	691,46	stan., turizam, poslovanje MN	103,72	P+1	207,44	5	2	0.15/0.3
UP1-11	555,05	stan., turizam, poslovanje MN	83,26	P+1	166,52	4	1	0.15/0.3
UP1-12	866,58	stan., turizam, poslovanje MN	129,99	P+1	259,97	6	2	0.15/0.3
UP1-13	1532,46	stan., turizam MN	229,87	P+1	459,74	11	4	0.15/0.3
UP1-14	866,67	stan., turizam, poslovanje MN	130,00	P+1	260,00	7	2	0.15/0.3
UP1-15	345,02	stan., turizam, poslovanje MN	51,75	P+1	103,51	3	1	0.15/0.3
UP1-17	740,62	stan., turizam, poslovanje MN	111,09	P+1	222,19	6	2	0.15/0.3
UP1-18	990,31	stan., turizam, poslovanje MN	148,55	P+1	297,09	7	2	0.15/0.3
UP1-19	708,18	stan., turizam, poslovanje MN	106,23	P+1	212,45	5	2	0.15/0.3
UP1-20	449,86	stan., turizam, poslovanje MN	67,48	P+1	134,96	3	1	0.15/0.3
UP1-21	133,33	stan., turizam MN	20,00	P+1	40,00	2	1	0.15/0.3
UP1-22	150,83	stan., turizam MN	22,62	P+1	45,25	2	1	0.15/0.3
UP1-23	139,67	stan., turizam MN	20,95	P+1	41,90	2	1	0.15/0.3
UP1-24	148,56	stan., turizam MN	22,28	P+1	44,57	1	1	0.15/0.3
UP1-25	445,40	stan., turizam MN	66,81	P+1	133,62	3	1	0.15/0.3
UP1-26	547,30	stan., turizam, poslovanje MN	82,09	P+1	164,19	4	1	0.15/0.3

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP1-27	547,32	stan., turizam MN	82,10	P+1	164,20	4	1	0.15/0.3
UP1-28	399,03	stan., turizam MN	59,85	P+1	119,71	3	1	0.15/0.3
UP1-29	232,06	stan., turizam MN	34,81	P+1	69,62	2	1	0.15/0.3
UP1-30	181,11	stan., turizam MN	27,17	P+1	54,33	2	1	0.15/0.3
UP1-31	2438,47	auto kamp T3	243,31	P	243,85			0.1/0.1
UP1-32	686,10	stan., turizam, poslovanje MN	102,92	P+1	205,83	5	2	0.15/0.3
UP1-33	497,24	stan., turizam, poslovanje MN	74,59	P+1	149,17	4	1	0.15/0.3
UP1-34	477,40	stan., turizam, poslovanje MN	71,61	P+1	143,22	4	1	0.15/0.3
UP1-35	348,68	stan., turizam MN	52,30	P+1	104,60	3	1	0.15/0.3
UP1-36	426,08	stan., turizam, poslovanje MN	63,91	P+1	127,82	3	1	0.15/0.3
UP1-37	1090,57	stan., turizam, poslovanje MN	163,58	P+1	327,17	8	2	0.15/0.3
UP1-45	697,63	stan., turizam, poslovanje MN	104,64	P+1	209,29	5	2	0.15/0.3
UP-TS11	72,88	trafostanica TS						
blok 3a	Val maslina							

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP1-38	593.47	stan., turizam, poslovanje MN	89.02	P+1	178.0416	5	2	0.15/0.3
UP1-39	534.16	stan., turizam, poslovanje MN	80.12	P+1	160.248	5	2	0.15/0.3
UP1-40	1427.77	stan., turizam, poslovanje MN	214.17	P+1	428.331	5	2	0.15/0.3
UP1-41	577.58	stan., turizam, poslovanje MN	86.64	P+1	173.274	5	2	0.15/0.3
UP1-42	187.50	stan., turizam, poslovanje MN	28.13	P+1	56.25	5	2	0.15/0.3
UP1-43	187.85	stan., turizam, poslovanje MN	28.18	P+1	56.355	5	2	0.15/0.3
UP1-44	653.16	stan., turizam, poslovanje MN	97.97	P+1	195.948	5	2	0.15/0.3
blok 4								
UP70	560,23	stan., turizam, poslovanje MN	168,00	P+2	448,00	11	4	0.3/0.8
UP71	514,41	stan., turizam, poslovanje MN	154,00	P+2	411,00	10	3	0.3/0.8
UP73	395,41	stan., turizam, poslovanje MN	118,00	P+2	316,00	8	3	0.3/0.8
UP74	614,66	stan., turizam, poslovanje MN	184,00	P+2	491,00	12	4	0.3/0.8
UP75	242,55	stan., turizam, poslovanje MN	72,00	P+1	144,00	4	1	0.3/0.6
UP76	163,30	stan., turizam, poslovanje MN	49,00	P+1	98,00	2	1	0.3/0.6
UP77	390,73	stan., turizam, poslovanje MN	117,00	P+2	312,00	8	3	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP78	241,56	stan., turizam, poslovanje MN	72,00	P+1	144,00	4	1	0.3/0.6
UP79	419,60	stan., turizam, poslovanje MN	126,00	P+2	335,00	8	3	0.3/0.8
UP80	609,85	stan., turizam, poslovanje MN	182,00	P+2	487,00	12	4	0.3/0.8
UP82	666,55	stan., turizam, poslovanje MN	200,00	P+2	532,00	13	4	0.3/0.8
UP83	702,99	stan., turizam, poslovanje MN	211,00	P+2	562,00	14	5	0.3/0.8
UP83a	1246,53	stan., turizam, poslovanje MN	374,00	P+2	997,00	25	8	0.3/0.8
UP83b	791,99	stan., turizam, poslovanje MN	237,00	P+2	633,00	16	5	0.3/0.8
UP84	524,33	stan., turizam, poslovanje MN	157,00	P+2	419,00	10	3	0.3/0.8
UP85	435,64	stan., turizam, poslovanje MN	130,00	P+2	348,00	9	3	0.3/0.8
UP96	717,92	stan., turizam, poslovanje MN	215,00	P+2	573,00	14	5	0.3/0.8
UP96a	844,36	stan., turizam, poslovanje MN	253,00	P+2	675,00	17	6	0.3/0.8
UP96b	566,41	stan., turizam, poslovanje MN	170,00	P+2	452,00	11	4	0.3/0.8
UP96c	674,31	stan., turizam, poslovanje MN	202,29	P+2	539,00	13	4	0.3/0.8
UP97	721,32	stan., turizam, poslovanje MN	216,00	P+2	576,00	14	5	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP98	405,13	stan., turizam, poslovanje MN	121,00	P+2	324,00	8	3	0.3/0.8
UP99	640,53	stan., turizam, poslovanje MN	192,00	P+2	512,00	13	4	0.3/0.8
UP100	536,01	stan., turizam, poslovanje MN	160,00	P+2	428,00	11	4	0.3/0.8
blok 5								
UP72	506,06	stan., turizam, poslovanje MN	152,00	P+2	404,00	10	3	0.3/0.8
UP86	363,45	stan., turizam, poslovanje MN	108,00	P+2	290,00	7	2	0.3/0.8
UP87	603,99	stan., turizam, poslovanje MN	181,00	P+2	483,00	12	4	0.3/0.8
UP88	362,95	stan., turizam, poslovanje MN	108,00	P+2	290,00	7	2	0.3/0.8
UP89	353,21	stan., turizam, poslovanje MN	105,96	P+2	282,00	7	2	0.3/0.8
UP90	138,34	stan., turizam, poslovanje MN	41,00	P+1	82,00	2	1	0.3/0.6
UP91	637,61	stan., turizam, poslovanje MN	191,00	P+2	509,00	13	4	0.3/0.8
UP92	138,52	stan., turizam, poslovanje MN	41,00	P+2	82,00	2	1	0.3/0.6
UP93	596,69	stan., turizam, poslovanje MN	179,00	P+2	477,00	12	4	0.3/0.8
UP94	622,54	stan., turizam, poslovanje MN	186,00	P+2	497,00	12	4	0.3/0.8
UP94a	584,40	stan., turizam, poslovanje MN	175,00	P+2	467,00	12	4	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP94b	792,27	stan., turizam, poslovanje MN	237,00	P+2	633,00	16	5	0.3/0.8
UP95	2345,14	hotel 4* T1	703,00	P+3	1876,00	24	12	0.3/0.8
UP-TS12	92,53	trafostanica TS						
UP101	5708,05	turisticko naselje 4* T2	1712,00		4566,00	58	29	0.3/0.8
L1		hotel, vila		P+3				
L2		vila, apartman		P+2				
L3		vila, apartman		P+2				
UP109	3899,69	hotel 4* T1	1170,00	P+2	3119,00	40	20	0.3/0.8
UP109a	2026,15	hotel 4* T1	608,00	P+2	1620,00	20	10	0.3/0.8
UP113a	2485,45	hotel 4* T1	745,00	P+2	1988,00	24	12	0.3/0.8
UP-TS13	81,54	trafostanica TS						
blok 6								
UP104	964,54	stan., turizam, poslovanje MN	289,00	P+2	1157,00	29	6	0.3/1.2
UP105	286,28	stan., turizam, poslovanje MN	86,00	P+1	172,00	4	1	0.3/0.6
UP106	369,16	stan., turizam, poslovanje MN	110,00	P+2	295,00	7	2	0.3/0.8
UP107	300,82	stan., turizam, poslovanje MN	90,25	P+2	240,00	6	2	0.3/0.8
UP107a	317,95	stan., turizam, poslovanje MN	95,00	P+2	254,00	6	2	0.3/0.8
UP108	375,33	stan., turizam, poslovanje MN	112,00	P+2	300,00	8	3	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP110	466,59	stan., turizam, poslovanje MN	140,00	P+2	372,00	9	3	0.3/0.8
UP111	814,07	stan., turizam, poslovanje MN	244,00	P+2	651,00	16	5	0.3/0.8
UP112	378,82	stan., turizam, poslovanje MN	113,00	P+2	302,00	8	3	0.3/0.8
blok 7								
UP113	341,15	stan., turizam, poslovanje MN	102,00	P+2	272,00	7	2	0.3/0.8
UP114	322,94	stan., turizam, poslovanje MN	97,00	P+2	258,00	6	2	0.3/0.8
UP115	508,41	stan., turizam, poslovanje MN	152,00	P+2	406,00	10	3	0.3/0.8
UP116	311,04	stan., turizam, poslovanje MN	93,00	P+2	249,00	6	2	0.3/0.8
UP116a	358,52	stan., turizam, poslovanje MN	107,00	P+2	286,00	7	2	0.3/0.8
UP117	273,12	stan., turizam, poslovanje MN	82,00	P+1	164,00	4	1	0.3/0.6
UP118	351,63	stan., turizam, poslovanje MN	105,00	P+2	280,00	7	2	0.3/0.8
UP119	252,44	stan., turizam, poslovanje MN	75,00	P+1	150,00	4	1	0.3/0.6
UP120	210,66	stan., turizam, poslovanje MN	63,00	P+1	126,00	3	1	0.3/0.6
UP121	324,77	stan., turizam, poslovanje MN	97,00	P+2	259,00	6	2	0.3/0.8
UP122	457,28	stan., turizam, poslovanje MN	137,00	P+2	365,00	9	3	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	smjestajnih jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP123	462,48	stan., turizam, poslovanje MN	138,00	P+2	369,00	9	3	0.3/0.8
UP124	223,32	stan., turizam, poslovanje MN	67,00	P+1	134,00	3	1	0.3/0.6
UP125	528,57	stan., turizam, poslovanje MN	158,00	P+2	422,00	11	3	0.3/0.8
UP126	357,41	stan., turizam, poslovanje MN	107,00	P+2	285,00	7	2	0.3/0.8
UP127	328,41	stan., turizam, poslovanje MN	98,00	P+2	262,00	7	2	0.3/0.8
UP127a	473,29	stan., turizam, poslovanje MN	142,00	P+2	378,00	9	3	0.3/0.8
UP127b	492,35	stan., turizam, poslovanje MN	147,00	P+2	393,00	10	3	0.3/0.8
UP128	1677,67	hotel 4* T1	503,30	P+3	1341,00	14	7	0.3/0.8
ZONA B	110.930.75		29,899.45		75,425.42	1.593	576	

Zelene površine		
Z30	473.27	PUJ-skver
Z31	1082.21	PUJ
Z32	814.67	PUJ
Z33	1369.04	PUJ
Z34	107.44	PUJ-skver
Z35	32681.45	PUS
Z36	1062.61	PUJ
Z37	693.35	PUJ
Z38	1171.51	PUJ
Z39	2932.61	PUO
Z40	20036.83	PD
Z41	12222.33	PD

Z42	11201.67	PD
Z43	448.78	PUS
Z44	1237.00	PUS
Z45	2562.10	PUS
Z46	1285.19	PUJ
Z47	193.67	PUJ
Z48	2810.77	PUJ-SR-park
Z49	5426.04	PUJ-SR-park
Z50	1233.31	PUO
Z51	299.27	PUJ
Z52	637.35	PUJ
UKUPNO	101,982.47	

Postojeće stanje		
Površina zahvata DUP-a	1,379,654.46	137.97 ha
Površina pod izgrađenim parcelama	61.355,29	6.14 ha
Površina zone B	250.418,63	25,04 ha
Površina pod objektima u osnovi		9.739,59
Ukupna bruto površina objekta		17.168,34
Indeks zauzetosti u okviru zone		0,04
Indeks izgrađenosti u okviru zone		0,07
Indeks zauzetosti na nivou parcela		0,16
Indeks izgrađenosti na nivou parcela		0,28
slobodne zelene površine		
Kolske, kolsko pjesačke saobraćajnice i pjesačke komunikacije		

Planirano stanje		
Površina zahvata DUP-a	1,379,654.46	137.97 ha
Površina pod parcelama zone B	115,001.40	11.50 ha
Površina zone B	250.418..63	25.04 ha
Površina pod objektima u osnovi	29899,453	29.899,45
Ukupna bruto površina objekta	75425,421	75.425,42
Indeks zauzetosti u okviru zone		0,12
Indeks izgrađenosti u okviru zone		0,29
Indeks zauzetosti na nivou parcela		0,26
Indeks izgrađenosti na nivou parcela		0,67
slobodne zelene površine	101.982.47	10.19 ha
Kolske, kolsko pjesačke saobraćajnice i pjesačke komunikacije	33,434.76	3.33 ha

ANALITIČKI POKAZATELJI - ZONA C

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP130	12009.26	turisticko naselje4* T2	3602.00		9607.00	160	80	0.3/0.8
L1		hotel i centralni sadrzaji		P+3				
L2		vila		P+1				
L3		vila		P+1				
L4		vila		P+1				
L5		vila		P+1				
L6		vila		P+1				
L7		vila		P+1				
L8		vila		P+1				
L9		vila		P+1				
L10		vila		P+1				
UP-TS14	90.43	trafostanica TS						
UP131	5319.00	turisticko naselje4* T2	1598.00	P+2	4255.00	70	35	0.3/0.8
UP-TS15	74.62	trafostanica TS						
UP132	3467.78	sport i rekreacija SR	1733.89	P	1733.89			0,5/0,5
UP 136	7824.18	turisticko naselje4* T2	2347.00		6259.00	104	51	0.3/0.8
L1		hotel i centralni sadrzaji		P+5				
L2		vila		P+1				
L3		vila		P+1				

Detaljni urbanistički plan »Pečurice - turistički kompleks«, Bar

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
L4		vila		P+1				
UB137		turisticko naselje4* T2	3312.00		8832.00	178	69	
UP137-1	2307.75	hotel i centralni sadržaji	692.33	P+2	1846.20	23	12	0.3/0.8
UP137-2	1399.38	vila	419.82	P+1	839.63	10	2	0.3/0.6
UP137-3	1197.84	vila	359.35	P+1	718.70	9	1	0.3/0.6
UP137-4	1849.23	vila	554.77	P+1	1109.54	13	2	0.3/0.6
UP137-5	1457.96	vila	437.39	P+1	874.78	10	2	0.3/0.6
UP137-6	665.23	vila	199.57	P+1	399.14	5	1	0.3/0.6
UP137-7	1601.54	vila	480.46	P+1	960.92	12	2	0.3/0.6
UP 138	7250.10	turisticko naselje4* T2	2175.00		5800.00	96	48	0.3/0.8
L1		hotel, vila		P+2				
L2		vila		P+1				
L3		vila		P+1				
UP-TS16	73.74	trafostanica TS						
UB 139		turisticko naselje4* T2				83	24	
UP139-1	2935.26	hotel i centralni sadržaji	880.58	P+2	2348.21	29	15	0.3/0.8
UP139-2	1497.68	vila	449.30	P+1	898.61	11	2	0.3/0.6
UP139-3	586.74	vila	176.02	P+1	352.04	4	1	0.3/0.6
UP139-4	630.34	vila	189.10	P+1	378.20	5	1	0.3/0.6
UP139-5	360.81	vila	108.24	P+1	216.48	3	0	0.3/0.6
UP139-6	883.11	vila	264.93	P+1	529.86	6	1	0.3/0.6
UP139-7	1015.68	vila	304.70	P+1	609.41	7	1	0.3/0.6
UP139-8	904.33	vila	271.30	P+1	542.60	7	1	0.3/0.6
UP139-9	727.99	vila	218.40	P+1	436.80	5	1	0.3/0.6
UP139-10	856.00	vila	256.80	P+1	513.60	6	1	0.3/0.6

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP184	5238.45	turisticko naselje4* T2	1571.00	P+2	4190.00	70	35	0.3/0.8
UP185	7891.70	turisticko naselje 4* T2	2367.00	P+2	6312.00	104	52	0.3/0.8
UP172	8599.83	turisticko naselje4* T2	2580.00	P+2	6879.00	114	57	0.3/0.8
UP-TS17	96.29	trafostanica TS						
UP171	405.49	objekti infrastrukture IOK						
blok9								
UP140	1018.88	stan., turizam, poslovanje MN	305.00	P+2	814.00	20	7	0.3/0.8
UP141	760.13	stan., turizam, poslovanje MN	228.00	P+2	608.00	15	5	0.3/0.8
UP142	747.18	stan., turizam, poslovanje MN	224.00	P+2	597.00	15	5	0.3/0.8
UP143	635.22	stan., turizam, poslovanje MN	190.00	P+2	508.00	13	4	0.3/0.8
UP144	1249.23	stan., turizam, poslovanje MN	374.00	P+2	999.00	25	8	0.3/0.8
UP145	576.37	stan., turizam, poslovanje MN	172.00	P+2	460.00	12	4	0.3/0.8
UP146	857.48	stan., turizam, poslovanje MN	257.00	P+2	685.00	17	6	0.3/0.8
UP147	404.36	stan., turizam, poslovanje MN	121.00	P+2	323.00	8	3	0.3/0.8
UP148	397.64	stan., turizam, poslovanje	119.00	P+2	317.00	8	3	0.3/0.8

Detaljni urbanistički plan »Pečurice - turistički kompleks«, Bar

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
		MN						
UP148a	473.15	stan., turizam, poslovanje MN	142.00	P+2	378.00	9	3	0.3/0.8
UP149	363.15	stan., turizam, poslovanje MN	109.00	P+2	290.00	7	2	0.3/0.8
UP150	289.55	stan., turizam, poslovanje MN	87.00	P+1	174.00	4	1	0.3/0.6
UP151	417.00	stan., turizam, poslovanje MN	125.00	P+2	333.00	8	3	0.3/0.8
UP152	220.53	stan., turizam, poslovanje MN	66.00	P+1	132.00	3	1	0.3/0.6
UP153	271.65	stan., turizam, poslovanje MN	81.00	P+1	162.00	4	1	0.3/0.6
UP154	583.17	stan., turizam, poslovanje MN	175.00	P+2	466.00	12	4	0.3/0.8
UP155	578.94	stan., turizam, poslovanje MN	173.00	P+2	462.00	12	4	0.3/0.8
UP156	463.17	stan., turizam, poslovanje MN	139.00	P+2	370.00	9	3	0.3/0.8
UP157	1343.20	stan., turizam, poslovanje MN	402.00	P+2	1074.00	27	9	0.3/0.8
UP158	195.96	stan., turizam, poslovanje MN	58.00	P+1	116.00	3	1	0.3/0.6
UP159	201.95	stan., turizam, poslovanje MN	60.00	P+1	120.00	3	1	0.3/0.6

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP160	200.19	stan., turizam, poslovanje MN	60.00	P+1	120.00	3	1	0.3/0.6
UP161	273.69	stan., turizam, poslovanje MN	82.00	P+1	164.00	4	1	0.3/0.6
UP162	202.01	stan., turizam, poslovanje MN	60.00	P+1	120.00	3	1	0.3/0.6
UP163	194.43	stan., turizam, poslovanje MN	58.00	P+1	116.00	3	1	0.3/0.6
UP164	196.91	stan., turizam, poslovanje MN	59.00	P+1	118.00	3	1	0.3/0.6
UP165	636.66	stan., turizam, poslovanje MN	190.00	P+2	508.00	13	4	0.3/0.8
UP166	358.16	stan., turizam, poslovanje MN	107.00	P+2	286.00	7	2	0.3/0.8
UP167	301.95	stan., turizam, poslovanje MN	90.00	P+2	241.00	6	2	0.3/0.8
UP168	316.54	stan., turizam, poslovanje MN	95.00	P+2	252.00	6	2	0.3/0.8
blok 10								
UP172a	668.91	stan., turizam MN	200.00	P+2	535.00	13	4	0.3/0.8
UP173	392.94	stan., turizam MN	118.00	P+2	314.00	8	3	0.3/0.8
UP174	788.68	stan., turizam MN	236.00	P+2	630.00	16	5	0.3/0.8
UP175	363.48	stan., turizam MN	109.00	P+2	290.00	7	2	0.3/0.8
UP176	332.58	stan., turizam MN	99.00	P+2	265.00	7	2	0.3/0.8
UP177	519.59	stan., turizam MN	156.00	P+2	415.00	10	3	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP178	329.74	stan., turizam MN	98.92	P+2	263.00	7	2	0.3/0.8
UP179	444.01	stan., turizam MN	133.00	P+2	355.00	9	3	0.3/0.8
UP180	557.70	stan., turizam MN	167.00	P+2	445.00	11	4	0.3/0.8
UP181	417.03	stan., turizam MN	125.00	P+2	333.00	8	3	0.3/0.8
UP182	478.74	stan., turizam MN	143.00	P+2	382.00	10	3	0.3/0.8
UP183	550.67	stan., turizam MN	165.00	P+2	440.00	11	4	0.3/0.8
blok 11								
UP189	706.40	stan., turizam, poslovanje MN	211.00	P+2	564.00	14	5	0.3/0.8
UP190	612.36	stan., turizam, poslovanje MN	183.00	P+2	489.00	12	4	0.3/0.8
UP191	1180.01	stan., turizam, poslovanje MN	354.00	P+2	944.00	24	8	0.3/0.8
UP191a	428.43	stan., turizam, poslovanje MN	128.00	P+2	342.00	9	3	0.3/0.8
UP192	1255.77	stan., turizam, poslovanje MN	376.00	P+2	1004.00	25	8	0.3/0.8
UP193	613.43	stan., turizam, poslovanje MN	184.00	P+2	490.00	12	4	0.3/0.8
UP194	649.20	stan., turizam, poslovanje MN	195.00	P+2	519.00	13	4	0.3/0.8
UP195	655.48	stan., turizam, poslovanje MN	196.00	P+2	524.00	13	4	0.3/0.8
UP195a	539.77	stan., turizam, poslovanje MN	162.00	P+2	431.00	11	4	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP195b	724.44	stan., turizam, poslovanje MN	217.00	P+2	579.00	14	5	0.3/0.8
UP196	701.09	stan., turizam, poslovanje MN	210.00	P+2	560.00	14	5	0.3/0.8
UP204	787.15	stan., turizam, poslovanje MN	236.00	P+2	629.00	16	5	0.3/0.8
UP205	993.43	stan., turizam, poslovanje MN	297.00	P+2	794.00	20	7	0.3/0.8
blok 12								
UP197	1767.07	stan., turizam, poslovanje MN	530.00	P+2	1413.00	24	8	0.3/0.8
UP198	369.67	stan., turizam, poslovanje MN	110.00	P+2	295.00	7	2	0.3/0.8
UP198a	367.44	stan., turizam, poslovanje MN	110.00	P+2	295.00	7	2	0.3/0.8
UP199	378.12	stan., turizam, poslovanje MN	113.00	P+2	302.00	8	3	0.3/0.8
UP199a	335.08	stan., turizam, poslovanje MN	100.00	P+2	268.00	7	2	0.3/0.8
UP200	443.55	stan., turizam, poslovanje MN	133.00	P+2	354.00	9	3	0.3/0.8
UP200a	353.70	stan., turizam, poslovanje MN	106.00	P+2	282.00	7	2	0.3/0.8
UP201	542.98	stan., turizam, poslovanje MN	162.00	P+2	433.00	11	4	0.3/0.8
UP201a	423.81	stan., turizam, poslovanje MN	128.00	P+2	340.00	9	3	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP202	770.79	stan., turizam, poslovanje MN	231.00	P+2	616.00	15	5	0.3/0.8
UP203	727.91	stan., turizam, poslovanje MN	218.00	P+2	581.00	15	5	0.3/0.8
UP206	1405.10	stan., turizam, poslovanje MN	421.00	P+2	1124.00	28	9	0.3/0.8
UP207	207.57	stan., turizam, poslovanje MN	62.00	P+1	124.00	3	1	0.3/0.6
UP208	226.48	stan., turizam, poslovanje MN	68.00	P+1	136.00	3	1	0.3/0.6
UP209	610.62	stan., turizam, poslovanje MN	183.00	P+2	488.00	12	4	0.3/0.8
UP210	531.65	stan., turizam, poslovanje MN	159.00	P+2	424.00	11	4	0.3/0.8
UP211	600.26	stan., turizam, poslovanje MN	180.00	P+2	480.00	12	4	0.3/0.8
UP212	284.05	stan., turizam, poslovanje MN	85.00	P+1	170.00	4	1	0.3/0.6
UP213	513.74	stan., turizam, poslovanje MN	154.00	P+2	410.00	10	3	0.3/0.8
UP214	407.10	stan., turizam, poslovanje MN	122.00	P+2	325.00	8	3	0.3/0.8
UP215	393.72	stan., turizam, poslovanje MN	118.00	P+2	314.00	8	3	0.3/0.8
UP216	344.07	stan., turizam, poslovanje MN	103.00	P+2	275.00	7	2	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP217	324.35	stan., turizam, poslovanje MN	97.00	P+2	259.00	6	2	0.3/0.8
UP218	201.38	stan., turizam, poslovanje MN	60.00	P+1	161.11	4	1	0.3/0.6
UP219	121.47	stan., turizam, poslovanje MN	36.00	P+1	72.00	2	1	0.3/0.6
UP220	134.93	stan., turizam, poslovanje MN	40.00	P+1	80.00	2	1	0.3/0.6
UP221	721.92	stan., turizam, poslovanje MN	216.00	P+2	577.00	14	5	0.3/0.8
UP221a	313.54	stan., turizam, poslovanje MN	94.00	P+2	250.00	6	2	0.3/0.8
blok 13								
UP222	289.73	stan., turizam, poslovanje MN	87.00	P+1	174.00	4	1	0.3/0.6
UP223	241.73	stan., turizam, poslovanje MN	72.00	P+1	144.00	4	1	0.3/0.6
UP224	202.49	stan., turizam, poslovanje MN	60.00	P+1	120.00	3	1	0.3/0.6
UP225	1609.61	stan., turizam, poslovanje MN	482.00	P+2	1287.00	32	10	0.3/0.8
UP229	1020.95	stan., turizam, poslovanje MN	306.00	P+2	816.00	20	7	0.3/0.8
UP234	719.68	stan., turizam, poslovanje MN	215.00	P+2	575.00	14	5	0.3/0.8
UP235	1021.79	stan., turizam, poslovanje MN	306.00	P+2	816.00	20	7	0.3/0.8

Br.urb. parcele	Povrsina urb.parc	Namjena	max površina prizemlja	max spratnost	max bruto površina	max. broj turističkih ležaja	broj smjest. jedinica	max indexi (SI/Kiz)
UP 228	8965.95	turisticko naselje 4* T2	2689.00		7172.00	120	60	0.3/0.8
L1		hotel i centralni sadrzaji		P+2				
L2		vila		P+1				
L3		vila		P+1				
L4		vila		P+1				
L5		vila		P+1				
L6		vila		P+1				
UP-TS18	98.76	trafostanica TS						
ZONA C	137,629.92		45,011.87		113,243.71	2,218	871	

Zelene površine		
Z53	547.74	PUJ
Z53/1	620.58	PUJ
Z54	19463.48	PUJ-SR-park
Z55	274.51	PUJ-skver
Z56	1202.52	PUJ
Z57	32654.90	PUJ
Z58	2543.83	PUJ-SR park
Z59	268.27	PUJ
Z60	582.46	PUJ
Z61	2832.63	PUO
Z62	2362.80	PUJ-skver
Z63	688.57	PUJ
Z64	10122.51	Š
Z65	10960.71	Š
Z66	55261.30	Š
UKUPNO	140,386.81	

Postojeće stanje				Planirano stanje			
Površina zahvata DUP-a		1,379,654.46	137.97 ha	Površina zahvata DUP-a		1,379,654.46	137.97ha
Površina pod parcelama		65.455,20	6.55 ha	Površina zone pod parcelama		137,629.92	13.76 ha
Površina zone C		310.644,95	31.06 ha	Površina zone C		310.644,95	31.06 ha
Površina pod objektima u osnovi			8.141,41	Površina pod objektima u osnovi		45.011.87	45.011.87
Ukupna bruto površina objekta			17.352,56	Ukupna bruto površina objekta		113.243.71	113.243.71
Indeks zauzetostina nivou parcela			0,12	Indeks zauzetostina nivou parcela			0,33
Indeks izgrađenosti na nivou parcela			0,27	Indeks izgrađenosti na nivou parcela			0,82
Indeks zauzetosti u okviru zone			0,03	Indeks zauzetosti u okviru zone			0,14
Indeks izgrađenosti u okviru zone			0,06	Indeks izgrađenosti u okviru zone			0,36
slobodne zelene površine				slobodne zelene površine		140.386,81	14.04ha
Kolske, kolsko pjesačke saobraćajnice i pjesačke komunikacije				Kolske, kolsko pjesačke saobraćajnice i pjesačke komunikacije		31.348,98	3.13 ha

6. PLAN INFRASTRUKTURE

6.1. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Područje zahvata plana, površine 137.97 ha, tangira magistralni put Bar - Ulcinj M 2.4. Ovo je najvažnija saobraćajnica u Planu, dio je primarne državne mreže puteva, a u evropskoj mreži puteva ima oznaku E 752. Saobraćajnica u dijelu zahvata ima dvije saobraćajne trake.

Magistralni put, na dužini oko 4.74 km predstavlja istočnu granicu zone zahvata.

Sjeverni dio zone je praktično negrađen ali u u južnom i središnjem dijelu, postoji veći broj objekata. Objekti su različitog su kvaliteta i veličine i uglavnom su rađeni bez planske dokumentacije. Planska dokumentacija jedino je urađena za zonu Utjehe.

Objektima se prilazi preko mreže puteva, koji su male širine, bez asfaltnog zastora ili sa asfaltnim zastorom koji je, uglavnom, u lošem stanju, bez riješenog odvodnjavanja i bez trotoara. Priključci na magistralu su neuslovni i nezbjedni izuzimajući prilaze Utjehi – Uvali maslina.

Ukupna površina kolovoza magistrale je oko 18000m² ili 1.30% površine zahvata a pristupnih puteva 17200m² (1.25%), što ukupno iznosi 35200m² ili 2.55% ukupne površine.

Plan

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

Veliki problem pri izradi plana predstavljala je neužurirana geodetska podloga. Na geodetskoj podlozi, na najvećem dijelu, nema ucrtanog kolovoza magistralnog puta Bar – Ulcinj. Uglavnom je prikazan kao koridor odnosno parcela ali se ne zna precizan položaj kolovoza. Zbog toga nije definisana osovina a nijesu ucrtane ni ivice kolovoza već je tretiran kao koridor. Položaj koridora preuzet je iz GUP-a.

Poprečni profil magistrale preuzet je iz susjednog plana "Petovića Zabio", a to znači da je širina saobraćajnih traka 7.00m i da su planirani obostrani trotoari a u raskrsnicama treba dodavati dodatne trake za skretanja, prvenstveno za lijeva skretanja. Ovo je samo predlog poprečnog profila ali definitivno rešenje treba uskladiti na dužem potezu, odnosno u zahvatu više planova. Ovo je moguće jer je preuzet zaštitini koridor iz GUP-a, a koji je dovoljne širine za tako nešto.

Saobraćajnica Bar-Ulcinj, M2.4 odnosno E752, ostaje najvažnija saobraćajnica u planu. Izgradnjom brze saobraćajnice duž Crnogorskog primorja, put Bar – Ulcinj izgubiće na značaju i smanjit će se saobraćajno opterećenje, pa su Planom predviđeni i trotoari uz kolovoz.

Magistralni put Bar-Ulcinj, na 4,74km predstavlja istočnu granicu zahvata i Planom se predviđena ukupno 5 raskrsnica na toj dužini. Raskrsnice su određene na osnovu rešenja iz GUP-a, rešenja iz planske dokumentacije za zonu Utjehe (Studija lokacije Uvala Maslina - obrađivač RZUP-Podgorica) i postojećeg stanja,

Prema GUP-u, u zoni, izuzev magistrale, nema saobraćajnica koje su dio primarne gradske mreže. Dio primarne mreže je saobraćajnica koja se nalazi u zahvatu DUP-a "Petovića zabio" a prolazi neposredno uz južni dio granice zahvata.

Kod planiranja mreža saobraćajnica, maksimalno se uzelo u obzir postojeće stanje, da bi se tako sačuvali postojeći objekti i smanjili troškovi eksproprijacije. Geodetska podloga na koju je rađen plan je dobijena od Investitora i tačnost podataka očitanih sa podloge odgovara njenoj tačnosti.

Potrebe za parkiranjem treba rješavati unutar parcela. Za objekte koji zahtijevaju više parking mjesta parkiranje treba prvenstveno rješavati parking garažama u sklopu objekta. Potrebe za parking mjestima riješiti saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Sve saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica (izuzev magistrale), a u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguće je manje pomjeranje osovine

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

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

Ukupna površina kolovoza i parking mjesta (bez magistrale) je oko 63800m² ili 4.63% površine zahvata) a pješačke staze uz kolovoz (bez magistrale) zauzimaju površinu od 38500m² (2.79%), kolovoz magistrale zauzima oko 16000m² (1.16%) a planirana pješačka staza uz magistralu zauzima površinu 7100m² (0.51%) što ukupno iznosi oko 125400m² ili 9.09% površine zahvata.

Procijenjena vrijednost izgradnje planiranih saobraćajnih površina iznosi:

- rekonstrukcija postojećeg kolovoza magistrale	16 000 x 75 = 1 200 000.00 eura
- izgradnja ostalih saobraćajnica	63 800 x 50 = 3 190 000.00 eura
- <u>trotoari</u>	<u>45 600 x 40 = 1 824 000.00 eura</u>
- Ukupno:	6 214 000.00 eura

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

Odvodnjavanje saobraćajnih površina je riješeno atmosferskom kanalizacijom.

6.2 ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na urbanističkoj procjeni sadržaja lokaliteta Pečurice, urađena je analiza postojećeg stanja i projekcije budućeg elektroabdjivanja.

Postojeće stanje

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

Preko nadzemne 35 kV mreže, iz TS 110/35 kV "Bar" se napajaju TS 35/10 KV: "Čanj", "Sutomore", "Stari Bar" i "Veliki Pijesak", a preko kablovske mreže gradske TS 35/10 kV: "Rade Končar", "Topolica" i "Luka Bar".

Rukovodeci se podacima iz plana višeg reda, kao i podacima dobijenim od ED Bar, na prostoru zahvata DUP-a Pečurice Turistički kompleks, trenutno ne postoje i ne planiraju se kapaciteti ovog naponskog nivoa.

TS 10/0,4 kV i 10 kV mreža

Na osnovu podataka dobijenih od EPCG – Elektrodistribucija Bar o postojećem stanju, na području zahvata DUP-a Pečurice Turistički kompleks nalaze se:

- MBTS(NDTS) 10/0,4 kV, 1x630 kVA "Tropikana"
- STS 10/0,4 kV, 160 kVA

NDTS 10/0,4 kV "Tropikana" se nalazi na samoj granici zahvata sa JP Morsko dobro. Pomenuta TS se napaja sa TS 35/10 kVA Veliki pijesak i povezana je sa njom dijelom kablovskim vodom u zoni zahvata, a STS 160 kVA smještena je u blizini Obalne radio stanice. Napojni kabal za NDTS Tropikana će se zadržati ukoliko to bude moguće, jer se nalazi u graničnoj zoni zahvata. Nadzemnu mrežu planski eliminisati u potpunosti i zamijeniti kablovskom.

Raspored elektroenergetskih objekata 10 kV u zoni zahvata dat je u prilogu.

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

PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE URBANISTIČKI PODACI

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

PROCJENA POTREBE ZA ELEKTRIČNOM SNAGOM

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže.

Planirani objekti

Kako je planom na zahvatu predviđeno formiranje urbanističkih parcela, sa definisanom namjenom i opredijeljenom maksimalnom BGP, to ce se konačni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BGP za ukupno integrisano područje.

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su:

- **T1** --hoteli
- **T2** – Turistička naselja
- **T3** – Auto kamp
- **MN** – Mješovita namjena
- **SR** – Sport i rekreacija

Saobraćajne površine su:

- Kolske i pješačko kolske saobraćajnice

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature:

- **(30-100) W/m²,**

Drugi mogući kriterijum za definisanje vršnog opterećenja je broj smještajnih jedinica i kreveta u turističkim objektima, te prema broju stanovnika na zahvatu:

2,5 kW po turističkom lezaju

ZONA A

T1 i T2 – hoteli i turistička naselja

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotelske objekte ovakve kategorije (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : $p_{vr} = 2.5 \text{ kW/lezaju}$.

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih hotelskih objekata na nivou zone A:

$$P_{vrT} = N \times p_{vr} = 1117 \times 2.5 \text{ kW} = 2793 \text{ kW}$$

Ovi objekti su definisani kao hotelski objekti, a izračunato vršno opterećenje je **2,793 MW**.

Saobraćajnice i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjettljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

P_{vrs} – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED)

P_{vps} – Vršna snaga osvjettljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED)

Za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Tip saobraćajnice	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	120	0,12	14,4
pješačke staze	150	0,06	9
parking mjesto	200	0,03	6
SUMA (kW)			29,4
vršna snaga (kW)			29,4

$$P_{vsp} = 0,029 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu **zone A** DUP-a je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_f=0,95$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrA} = 0,95 \times (P_{vT} + P_{vsp}) / \cos \varphi = 0,95 \times 2,828 \text{ MW} / 0,95 = 2,82 \text{ MVA}$$

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%.
Prividna snaga na nivou zahvata plana:

$$S_{vrA} = 2,82 / 0,83 = 3,39 \text{ MVA}$$

i isto opredjeljuje izgradnju na zahvatu **zone A** dvije transformatorske stanice snage 1x1000 kVA i pet transformatorskih stanica snage 1x630 kVA lokacija prikazanih na grafičkom prilogu.

ZONA B

T1 i T2 – turistički kompleksi i turistička naselja

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotelske objekte ovakve kategorije (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : $p_{vr} = 2.5 \text{ kW/lezaju}$.

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih hotelskih objekata na nivou zone B:

$$P_{vrT} = N \times p_{vr} = 146 \times 2.5 \text{ kW} = 0,365 \text{ MW}$$

Ovi objekti su definisani kao hotelski objekti, a izračunato vršno opterećenje je **0,365 MW**.

MN – mješovita namjena

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje ovakve kategorija (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi $p_{vr} = 100 \text{ W/m}^2$ pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Proračunom je usvojeno da je prosječna površina jedne smještajne jedinice 80 m², dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječne smještajne jedinice $P_{vrV} = 8 \text{ kW}$:

$$P_{vMN} = k \times n \times P_{vrV} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f^\infty = 0,19$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):

$$k = f^\infty + (1 - f^\infty) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 543^{-0,5} = 0,22$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (408),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih stambenih jedinica na nivou zone B:

$$P_{vMN} = k \times n \times P_{vrV} = 0,22 \times 408 \times 8 \text{ 000 W} = \mathbf{718,080 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani kao objekti mješovite namjene, a izračunato vršno opterećenje je **0,718 MW**.

Saobraćajnice i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjjetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

P_{vrs} – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED)

P_{vps} – Vršna snaga osvjjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED)

Za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana

Tip saobraćajnice	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	80	0,12	9,6
pješačke staze	110	0,06	6,6
parking mjesto	150	0,03	4,5
SUMA (kW)			20,7
vršna snaga (kW)			20,7

$$P_{vsp} = 0,020 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu **zone B** DUP-a je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrB} = 0,9 \times (P_{vT} + P_{vMN} + P_{vsp}) / \cos \varphi = 0,9 \times 1103 \text{ kW} / 0,95 = 1,04 \text{ MW}$$

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%.

Prividna snaga na nivou zahvata plana:

$$S_{vrB} = 1,04 / 0,83 = 1,69 \text{ MVA}$$

i isto opredjeljuje izgradnju na zahvatu **zone B** četiri transformatorske stanice snage 1x630 kVA, lokacije prikazane na grafičkom prilogu.

ZONA C

T1 i T2 – hoteli i turistička naselja

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotelske objekte ovakve kategorije (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : $p_{vr} = 2.5 \text{ kW/lezuju}$.

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih hotelskih objekata na nivou zone C:

$$P_{vrT} = N \times p_{vr} = 566 \times 2.5 \text{ kW} = 1415 \text{ MW}$$

Ovi objekti su definisani kao hotelski objekti, a izračunato vršno opterećenje je **1,415 MW**.

MN – mješovita namjena

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje ovakve kategorija (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi $p_{vr} = 100 \text{ W/m}^2$ pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Proračunom je usvojeno da je prosječna površina jedne smještajne jedinice 81 m^2 , dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječne smještajne jedinice $P_{vrv} = 8,1 \text{ kW}$:

$$P_{VMN} = k \times n \times P_{vrv} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f^\infty = 0,19$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):

$$k = f^\infty + (1 - f^\infty) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 380^{-0,5} = 0,23$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (315),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih stambenih jedinica na nivou zone C:

$$P_{VMN} = k \times n \times P_{vrv} = 0,23 \times 315 \times 8 \times 100 \text{ W} = \mathbf{586,845 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani kao objekti mješovite namjene, a izračunato vršno opterećenje je **0,587 MW**.

Saobraćajnice i pješačke staze

Procjena vršne snage osvijetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

P_{vrs} – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED)

P_{vps} – Vršna snaga osvijetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED)

Za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Tip saobraćajnice	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	100	0,12	12
pješačke staze	120	0,06	7,2
parking mjesto	150	0,03	4,5
SUMA (kW)			23,7
vršna snaga (kW)			23,7

$$P_{vsp} = 0,0237 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu **zone C** DUP-a je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrC} = 0,9 \times (P_{vT} + P_{vMN} + P_{vsp}) / \cos \varphi = 0,9 \times 2026 \text{ kW} / 0,95 = 1,92 \text{ MVA}$$

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa tehničkim gubicima od 7 % i rezervom u snazi od 10%.

Prividna snaga na nivou zahvata plana:

$$S_{vrC} = 1,92 / 0,83 = 2,31 \text{ MVA}$$

i isto opredjeljuje izgradnju na zahvatu **zone C** pet transformatorske stanice snage 1x1000 kVA lokacije prikazane na grafičkom prilogu.

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu DUP-a je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$):

$$P_{vrDUP} = 0,9 \times (P_{vrA} + P_{vrB} + P_{vrC}) = 0,9 \times 7,39 = 6,65 \text{ MVA}$$

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA Veliki pijesak i pored predviđene zamjene postojećih transformatora 4 i 2,5 MVA sa krajnjim kapacitetom od 2x 8 MVA, ne mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se, kako je i planirano GUP-om, planira izgradnja nove TS 35/10 kVA Utjeha na koju će se priključiti i dio ovog kompleksa (zona B i C), kao njegova glavna napojna tačka do 2020 godine.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Definisanje broja trafostanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog plana, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0,4 kV.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%.

Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ove studije.

S obzirom na to da se postojeća MBTS "Tropikana" 1x630 kVA već nalazi u pogonu, to se ista zadržava i u planiranom stanju, dok će se STS 1x160 kVA Obalne stanice, u skladu sa namjenom prostora i zahtjevima korisnika, rekonstruisati ili zamijeniti novoplaniranom infrastrukturom.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

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

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovom studijom se predviđa izgradnja sledećih 10kV elektrenergetskih objekata :

Trafostanice 10/0,4kV :

DTS 10/0.4kV	1x1000 kVA - 4 kom
DTS 10/0.4kV	1x630 kVA - 12 kom

Planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz čvorišta: postojeće TS 35/10 kV "Veliki pijesak " uz njeno proširenje na planirani kapacitet od 2x8 MVA i izgradnjom nove TS 35/10 kV "Utjeha" 2x8 MVA .

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja. Kako je Pravilnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (SI.list SRJ 41/93), propisano da je maksimalno dozvoljena kapacitivna struja zemljospoja u mreži 10 kV 20 A, u transformatorskoj stanici 35/10 kV "Čanj" treba provjeriti potrebu mijenjanja režima rada mreže 10 kV, odnosno izvršiti uzemljenje neutralne tačke 10 kV ugradnjom otpornika za ograničenje struje zemljospoja.

Sve planirane transformatorske stanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCG- FC Distribucija. Tip trafostanica je NDTs, N=3 i DTS N=2 (N broj vodnih ćelija), u zavisnosti od pozicije TS u 10 kV raspletu mreže, čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

Na zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih vodova. Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x240/25 mm², 10 kV (prenosne moći preko 7 MVA). Mreža je koncipirana u radijalnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), što će biti definisano uslovima ED.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Za TS čija je izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje sa, a u skladu sa DUP, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća nesmetana izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG, dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagodjavati zahtjevima arhitekture.

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

Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.

Niskonaponska mreža

Jedan dio niskonaponske mreže je trenutno SKS postavljen na betonkim stubovima, pa se predlaže zamjena i izrada kablovske (podzemne) NN mreže do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

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

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

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

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

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

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

Po mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

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

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, od M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju (posebne trake). Sledeća tabela daje vrijednosti pobrojanih svjetlotehničkih parametara koje još uvijek obezbjeđuju dobru vidljivost i dobar vidni komfor:

L _{sr} Svetlotehnička klasa	U _o minimalno (cd/m ²)		U _i minimalno (L _{min} /L _{sr})		TI minimalno (L _{min} /L _{max})		SR minimalno (E _{ex} /E _{in})	
					maximalno (%)			
M1	2,00	0,40		0,70	10		0,50	
M2	1,50		0,40	0,70	10		0,50	
M3	1,00		0,40	0,50	10		0,50	
M4	0,75		0,40	nema zahtjeva	15		nema zahtjeva	
M5	0,50		0,40	nema zahtjeva	15		nema zahtjeva	

Za vizuelno vođenje saobraćaja ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Voditi računa da se dionice saobraćajnica na području plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dijela tih saobraćajnih pravaca. Na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Kod pješačkih staza (prolaza), unutar plana, obezbijediti srednju osvetljenost od 10 lx, uz minimalnu vrijednost osvetljenosti od 3 lx (klasa P2).

I zbog veće ekonomičnosti i zbog vizuelnog vođenja saobraćaja, u instalacijama osvetljenja saobraćajnica sa prvenstveno motornim saobraćajem potrebno je obezbijediti primjenu natrijumovih sijalica visokog pritiska. Pri rešavanju osvetljenja zona tradicionalne gradnje posebno voditi računa o estetskim kriterijumima pri izboru elemenata instalacije osvetljenja, a kao svetlosni izvor koristiti metal-halogene sijalice.

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

USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA **Izgradnja 10kV kablovske mreže**

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

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

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

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

Trafostanice 10/0.4kV na području plana

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija EPCG, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti. Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

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

Kada je u pitanju smještanje unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije.

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

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

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



Slika 1. Izgled kompaktne TS 10/0,4 kV

Izgradnja niskonaponske mreže

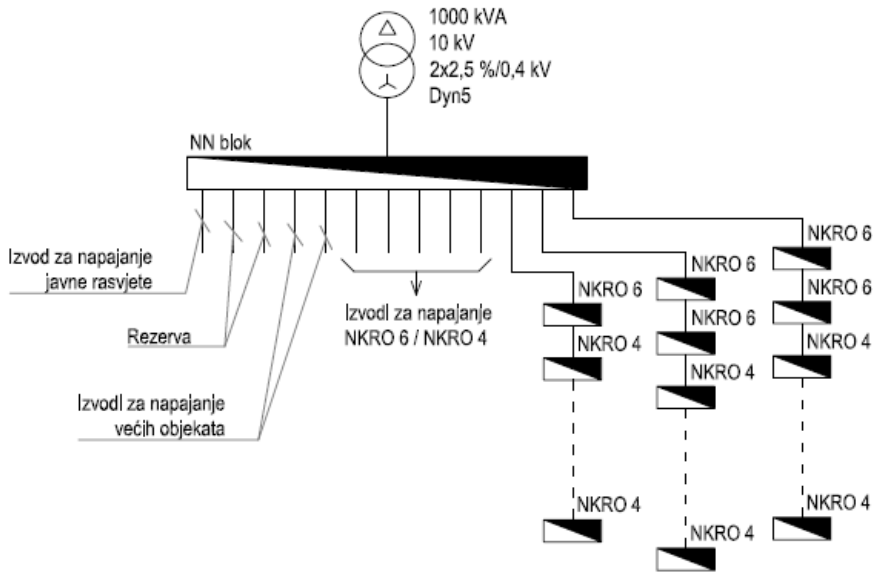
Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED ne uslovi drugi tip kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

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

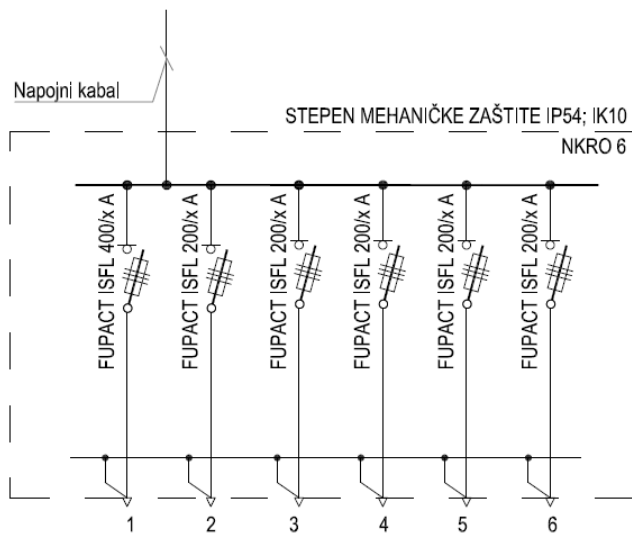
Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska, radijalna, sa tipski odabranim elementima:

- kabal tipa PP00-A 4x120(150) mm² aluminijum za razvodne vodove
- kabal PP00-A 4x25mm² / PP00 4x16mm² za priključne vodove i javno osvjjetljenje
- NKRO-6 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 6 izvoda, IK10, IP 54
- NKRO-4 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 4 izvoda, IK10, IP 54
- MRO i PMO prema TP 2 ED



Sl. Primjer jednofazne seme niskonaponskog razvoda u slučaju kada je transformatorska stanica snage 1x1000 kVA, a NN blok ima 12 NN izvoda i jedan izvod za napajanje javnog osvjetljenja.



Sl. Jednofazna šema niskonaponskog razvodnog ormara sa 6 izvoda »NKRO6«



Sl. Izgled niskonaponskog razvodnog ormara sa 6 izvoda »NKRO6«

Zaštitu od opasnog napona dodira izvesti će se sistemom zaštitinog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem i dodatnom mjerom zaštite pomoću zastitnih uređaja diferencijalne struje sa i bez automatskog restarta.

Zastitu od prenapona izvesti koordinacijom prenaponske zastite na NN strani, u NKRO, PMO i GRO.

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

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabal polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabal mora da bude van trotoara.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

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

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

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i na osnovu istih vrstiti projektovanje osvjetljenja.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovan u toplom postupku minimalnog nanosa cinka od 70 mikrona, a prema standardu EN 10025-S235JR predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Temelje birati prema nosivosti tla definisano kroz projektni zadatak, UTU ili geološka ispitivanja tla. Svetiljke i stubovi treba da budu fabrički ofarbani tečnim ili suvim postupkom odgovarajućeg nanosa koji će obezbijediti adekvatnu zaštitu stubova i svjetiljki u RAL-u prema zahtjevu pejzažnog arhitekta. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ dostupne za opstinu Cetinje i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena. Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, realizovati upotrebom svjetiljki sa dimabilnim predspojnim uredjajima (DALI, 1-10 Vdc, 0-10 Vdc i slicno). Za kontrolu i povezivanje svjetiljki u cjelokupan sistem kontrole i upravljanja koristiti zicani način komunikacije LSN, PLC ili DALI u zavisnosti od dužine linija i karakteristika i ograničenja predviđenog standarda.

Pri izboru svjetiljki voditi računa o vrsti izvora svjetla, temperaturi boje i visini CRI indeksa. Zbog energetske efikasnosti, niske emisije CO₂ gasa, dugovječnosti i mogućnosti kontrole (dimovanja) birati LED izvore svijetla. Za sve izvore preporučena temperatura boje je 4000 K, osim na mjestima gdje bi to bili u suprotnosti sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i zahtjevima pejzažne arhitekture i dizajna vanjskog osvjetljenja. Ovo se naročito odnosi na dekorativno osvjetljenje zelenih površina i fasada. Pri odabiru svjetiljki voditi računa o nivou blještanja i isti svesti na najmanju moguću mjeru, kako bi se osigurao maksimalan vizuelni komfor svih učesnika u saobraćaju.

Takodje, pri odabiru svjetiljki voditi računa o zadovoljavanju standarda EN62471, cime se garantuje nizak nivo UV zracenja, IC zracenja kao i emitovanja plave svjetlosti od strane svjetiljke. Pri odabiru svjetiljki, dati prednost svjetilkama koje se po pomenutom standardu klasifikuju kao rizicna grupa nula, sto znaci da emitovani spektar ne predstavlja foto-biolosku opasnost.

Pri projektovanju osvjtljenja javnih površina i fasada posebno voditi računa o svjetlosnom zagadjenju i isto svesti na najnizi mogući nivo.

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

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjtljenja obezbjediti preko centralnog kontrolnog mjesta uređaja za upravljanje osvjtljenjem koje će omogućiti uvid u radno stanje i funkcionalnost svih predspojnih uređaja što će značajno smanjiti troškove održavanja i povećati nivo energetske efikasnosti. Kod stubnih svjetiljki birati takav LED optički blok koji će se sastojati iz izmjenjivih lako dostupnih modula koji će omogućiti njihovu zamjenu nakon otkaza ili zastarjelosti. Sve svjetiljke treba da budu opremljene LED svjetlosnim izvorima minimalnog vijeka trajanja 50 000 radnih sati do nivo 80% nominalnog svjetlosnog fluksa.

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

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

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

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

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

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

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

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

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

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

Ovim predmjerom se obuhvataju, posebno iskazane, investicije u okviru i van zahvata studije.

1.Ulaganja u zoni zahvata

1.1. Polaganje novih vodova između planiranih trafostanica

m	10000	a'	40,00 €	=	400.000 €
---	-------	----	---------	---	-----------

1.2. Izgradnja planiranih novih TS :

- DTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA :

kom.	4	a'	65.000 €	=	260.000 €
------	---	----	----------	---	-----------

- DTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA :

kom.	12	a'	45.000 €	=	540.000 €
------	----	----	----------	---	-----------

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

za saobraćajnice:

kom	300	a'	1000 €	=	300.000 €
-----	-----	----	--------	---	-----------

za pješačke staze:

kom	380	a'	600 €	=	228.000 €
-----	-----	----	-------	---	-----------

za parking mjesta:

kom	500	a'	400 €	=	200.000 €
-----	-----	----	-------	---	-----------

2.Ulaganja van zone zahvata

2.1. Izgradnja planirane TS 35/10 kVA Utjeha:

kom.	1	a'	800.000 €	=	800.000 €
------	---	----	-----------	---	-----------

UKUPNO :				=	2.728.000 €
-----------------	--	--	--	----------	--------------------

6.4. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Na području obuhvaćenom ovim Urbanističkim projektom ne postoji izgrađena elektronska komunikaciona infrastruktura. U susjedstvu, kao najbliži postojeći elektronski komunikacioni objekti, mogu se navesti magistralni optički kabal Bar-Ulcinj, duž Jadranske magistrale kapaciteta 22 vlakna i RSS Dobre Vode koji se nalazi u susjedstvu u blizini magistrale. Ono što je bitno naglasiti u ovoj fazi projektovanja je da je postojeći optički kabal položen direktno u zemlju i da je u sklopu rekonstrukcije magistralnog puta Bar-Ulcinj predviđena izgradnja kablovske kanalizacije i izmještanje navedenog spojnog optičkog kabla. Obradivač ove faze projektne dokumentacije je maksimalno koristio blizinu magistralnog spojnog optičkog puta i mogućnost priključenja objekata na svim pozicijama priključnih saobraćajnica sa magistralom (Prilog).

Važno je napomenuti da na ovoj lokaciji postoji i optički kabal koji je polagan u sklopu izgradnje Regionalnog vodovoda koji takođe može biti interesantan kao mogući optički priključak komunikacionih operatera.

Kroz planiranu kablovsku kanalizaciju duž buduće saobraćajnice biće provučeni magistralni „backbone“ optički kablovi za potrebe prenosnih i pristupnih mreža telekomunikacionih operatera. Na taj način, biće omogućeno priključenje na optičku mrežu Crnogorskog Telekom i KDS operatera. Kvalitetna distribucija elektronskih komunikacionih servisa obezbijedena u svim naseljima u sklopu ovog planskog dokumenta.

U komunikacionom pogledu ova urbanistička lokacija nema izgrađenu infrastrukturu, pa je ovu fazu potrebno uskladiti sa uslovima sa uslovima priključenja Crnogorskog Telekom, KDS i drugih komunikacionih operatera za koju se opredijele Investitori turističkog naselja a u skladu sa predloženim opcijama u Primarnom infrastrukturnim konceptom. (Prilog).

U dijelu koji se odnosi na fiksnu telefoniju, Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Bar na lokaciji obuhvaćenoj ovim planskim dokumentom, ima u funkciji RSS Dobre Vode i RSS Utjeha.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni DUP-a Pečurice prisutan je signal sva tri operatera, T-Mobile, Telenor i M-tel.

Bazne stanice kojima raspolaže **Crnogorski Telekom** na najbližoj lokaciji date su u sledećem tabelarnom prikazu:

Lokacija	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
Dobre Vode	019°08'36.70"E	42°01'48.59"N	16 m
Pečurice	019°09'28.80"E	42°03'5.69"N	446 m

Operater **Telenor** posjeduje antenski stub sa opremom na lokaciji:

Lokacija	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
Dobre Vode	19°09'42.26"E	42°03'05.12"N	
Utjeha	19°09'19.19"E	42°00'32.70"N	

Kako nisu dobijeni podaci od Radio Difuznog Centar i drugih telekomunikacionih operatera zastupljenih na području obuhvaćenom ovom planskom dokumentacijom, potrebno je

uspostaviti dodatnu komunikaciju sa navedenim subjektima, u cilju kvalitetnog planiranja telekomunikacionih resursa.

Po zvanično dostupnim podacima Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost na teritoriji opštine Bar elektronske komunikacione usluge pružaju:

- Crnogorski telekom (usluge fiksne mreže: PSTN, ADSL, IPTV i usluge mobilne mreže)
- Telenor (usluge mobilne mreže)
- Mtel (usluge mobilne mreže)
- M Kabl (usluge distribucije radio i TV programa)
- BBM (usluge distribucije radio i TV programa)
- Total TV (usluge distribucije radio i TV programa)
- Mnnews (usluge pristupa Internetu)
- Pošta Crne Gore (usluga javnih telefonskih govornica)

Takođe, lokacije za nove bazne stanice mobilne telefonije, WiMAX-a, MMDS sistema i WiFi tačaka, potrebno je unijeti naknadno, nakon dostavljenih planova operatera.

Osim prikupljenih autentičnih podataka o aktuelnom stanju i planovima razvoja elektronskih komunikacija, korišćeni su i podaci iz Prostornog plana Crne Gore do 2020., Generalnog Urbanističkog Plana opštine Bar (do 2020). Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih naznaka:

- Da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- Da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica
- Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Takođe, u fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore broj 83/09).

Plan

U skladu sa opisom iz Postojećeg stanja, a vodeći računa o usvojenoj Strategiji razvoja informacionog društva 2012-2016 i namjeri da se u narednom periodu prioritet daje razvoju širokopojasnih pristupnih mreža, u sklopu planske dokumentacije za ovu lokaciju predložena je izgradnja nove kablovske kanalizacije sa 4 (četiri) PVC cijevi, 3 (tri) PVC cijevi i 2 (dvije) PVC cijevi u naseljima duž priključnih saobraćajnica i duž Jadranske magistrale u sklopu njenje rekonstrukcije predviđene DUP-om.

Projektovani kapacitet kablovske kanalizacije obezbjeđuje jednostavnu izgradnju i održavanje savremenih pristupnih elektronskih komunikacionih mreža kablovskih operatera (KDS), pri čemu se vodilo računa o liberalizaciji telekomunikacionog tržišta i strogim zakonskim propisima iz Zakona o elektronskim komunikacijama. Osim toga, predloženo rješenje obezbjeđuje planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja može odgovoriti na zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija, koji će korisnicima prostora ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Projektovan je kapacitet kablovske kanalizacije od 4xPVC cijevi Ø 110mm, 3xPVC cijevi Ø 110mm i 2xPVC cijevi Ø 110mm u glavnim pravcima u sklopu naselja i sa 2xPVC cijevi Ø 110mm duž magistarle, kako je dato u Prilogu na situacionoj karti. Projektovano rješenje je u skladu sa predlozima iz Primarnog infrastrukturnog koncepta koje je dostavio Investitor. Na taj način predviđeno je maksimalno fleksibilno rješenje koje može odgovoriti na zahtjeve Investitora u pogledu elektronskih komunikacija. Ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije u ovoj fazi sa 4xPVC iznosi cca 812 metara, sa 3xPVC iznosi cca 3.164 metara, sa 2xPVC iznosi cca 8.624 metra sa ukupno 152 kablovska okna.

Kablovska kanalizacija u zahvatu DUP Pečurice planirana je uz glavne saobraćajnice u pravcu priključnog mjesta sa budućom TK infrastrukturom, u zavisnosti od planiranih sadržaja a u cilju efikasnog rješavanja komunikacionih priključaka svih vrsta za sve korisnike. U skladu sa navedenim je i preciziran broj i lokacija kablovskih okana.

Trasu planirane kablovske kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim i ojačana okna, što bi bilo neekonomično.

Projektovano rješenje za kablovsku kanalizaciju u okviru predmetne zone, urađeno je u svemu u skladu sa važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti, važećim zakonskim propisima u RCG i planovima viseg reda.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP Pešurice jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog UP i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući elektronski komunikacioni operateri, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih telekomunikacionih okana,

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

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

6.5.3. PRISTUPNA MREŽA

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

Imajući u vidu urbani značaj objekta i samu lokaciju, opredjelili smo se za savremeno komunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (*Fiber To The Home*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016 u pogledu stvaranja mogućnosti za primjenu novih tehnologija (FTTx) i novih servisa („širokopojasni pristup“, „triple play“..). Takođe i Crnogorski Telekom, kao dominantni telekomunikacioni operater, u svojim razvojnim planovima predviđa izgradnju optičkih pristupnih mreža kao dugoročno rješenje.

Obaveza Investitora je da u zavisnosti od Tehničkih uslova za priključenje obezbijedi odgovarajuće prostor za Tehničke prostorije (PoP) za smještanje opreme u objektima u sklopu turističkih naselja. U pristupnom dijelu do samih objekata predviđena je kablovska kanalizacija sa minimalno 2xPVC cijevi.

**PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA ZA IZGRADNJU
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE**

SPECIFIKACIJA

**MATERIJALA I RADOVA ZA IZGRADNJU PRISTUPNE KABLOVSKE KANALIZACIJE ZA OBJEKTE
NA LOKACIJI PEČURICE U OPŠTINI BAR**

I/ GRAĐEVINSKI RADOVI

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Isporuca PVC cijevi $\Phi 110$ mm	kom	5.380	14,90	80.162,00
2	Isporuca lakog TT poklopca sa ramom	kom	152	135,00	20.520,00
				Ukupno:	100.682,00

Br.	B/ RADOVI	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 4xPVC $\Phi 110/3,2$ mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,50x0,85 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 4xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	812	18,00	14.616,00
2	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 3xPVC $\Phi 110/3,2$ mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,35x0,70 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 3xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	3.164	15,60	49.358,40

3	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 2xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,35x0,70 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 2xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	8.264	13,90	114.869,60
4	Izrada A-B kablovskog TT okna unutrašnjih dim. 1,50x1,10x1,00m sa radovima: -iskop rupe u zemlj. III/IV kategorije, -betoniranje donje ploče, -betoniranje zidova jednostranim šalovanjem debljine zida do 15cm, -ugradnja lakog TT poklopca sa ramom, -odvoz viška materijala -uređenje terena sa utovarom i odvozom viška materijala	kom	152	395,00	60.040,00
6	Izrada tehničke dokumentacije sa geodetskim snimanjem trase	m	12.305	4,00	49.220,00
				Ukupno:	288.104,00

I/ REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKIH RADOVA

A/	Material		100.682,00
B/	Kablovska kanalizacija		288.104,00
	Ukupna cijena u eurima:		388.786,00

6.4. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Uvod

Hidrotehnička infrastruktura DUP „Pečurice“, se radi u zahvatu koji obuhvata, dio područja naselja Mišići, potez Dubovica i zaleđe Kraljeve plaže. Sa južne strane se graniči sa prostorom DUP-a „Petovića Zabio“, sa sjeverne strane prostorom DUP-a „Veliki Pijesak“ sa istočne strane magistrani put „Bar –Ulcinj“, sa zapadne strane jadransko more odnosno granični pojas Morskog dobra. Površina planskog zahvata iznosi: 137,97 ha.

Urbanistički pokazatelji upotrebe prostora DUP „Pečurice „ :

broj smještajnih jedinica

Zona A (Hotel 5* i turistička naselja 4*)	2407
Zona B (mjesovita namjena i turistička naselja 4*)	1593
Zona C (mjesovita namjena i turistička naselja 4*)	2218
broj korisnika	6066
broj zaposlenih	1448
Ukupno:	7514

Postojeće stanje

VODOVOD

U planskom zahvatu ima izgrađenih objekata, međutim nije izvedena gradska vodovodna mreža.

Postojeći individualni objekti su najviše zastupljeni u Zoni 2 i Zoni 3. Vodossnabdijevanje je uglavnom riješeno izgradnjom individualnih bazena u kojima se doprema voda prema ličnoj potrebi. Mali je broj objekata koji koriste lokalno izвориšte „Škurta“ i „Dobra voda“.

Apsolutne visinske kote planskog prostora se kreću od 5,0 mnm do 100,0 mnm, te shodno zoniranju po „Generalnom riješenju razvoja distributivnog vodovodnog sistema Bara do 2029 godine“, područje pripada prvoj i drugoj visinskoj zoni vodossnabdijevanja.

Pri izradi plana, treba primijeniti :

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

FEKALNA KANALIZACIJA

U planskom prostoru ne postoji javna fekalna kanalizaciona mreža. U pojedinim zonama, je izražena individualna izgradnja stambenih objekata. Odvođenje upotrebljenih voda je riješeno izgradnjom individualnih improvizovanih septika-upojnih jama. Kod ove vrste objekata, kao za posledicu imamo okolno zagađene terena i samog mora kao krajnjeg recipijenta.

Kod planiranja treba primijeniti:

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U planskom prostoru ne postoji javna atmosferska kanalizaciona mreža.

Kod planiranja treba primijeniti:

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

PRIRODNI VODOTOCI

U planskom prostoru gravitiraju prirodni otvoreni povremeni vodotoci sa recipijentom u Jadransko more.

U zoni1, gravitira neregulirani povremeni vodotok - Potok Miret sa ulivom u more.

U zoni 2 , gravitiraju neregulirani povremeni vodotoci , Potok od Gole Glave (kao pritoka) i Potok od Mendreze , sa ulivom na pješčanu plažu - more.

Plan

VODOVOD

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

Planirana vodovodna mreža sa objektima će predstavljati vodovodni podsistem u okviru vodovodnog sistema Bara.

Generalnim rješenjem vodosnabdijevanja, na predmetnom području su naznačena postojeća izvorišta „Dobra voda“ i „Škurta“, kao potencijalna izvorišta za snabdijevanje vodom ovog područja u zimskom periodu.S obzirom na visinski položaj navedenih izvorišta, sistem bi se snabdijevao gravitaciono.

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

Regionalni vodovod je izveden 2012. godine i u funkciji je sa sanbdijevanjem vodom opštine Ulcinj.Trasa Regionalnog vodovoda prolazi i kroz predmetni prostor. Za postojeću trasu cjevovoda je predviđena sanitarna zaštitna zona, min 2,0m od osvine cjevovoda sa obje strane.

Planskom dokumentacijom-Generalnim rješenjem vodosnabdijevanja Bara, predviđena su dva priključka na Regionalni vodovod sa naznačenim mikro lokacijama.

Neophodno je da se u najkraćem roku, analiziraju planirani priključci kao i da se sagleda kompletno područje od tunela „Čafe“ do „Belvedere“, na nivou idejnog rješenja.

Planska dokumentacija je usaglašena sa Generalnim rješenjem vodosnabdijevanja Bara.

Kada je u pitanju predmetni planski prostor, Regionalni cjevovod, uglavnom, prati magistralni put Bar-Ulcinj i definisani su hidrotehnički objekti P.K.Čafe i P.S.Belvedere. Između dva planirana objekta, neophodno je locirati određeni broj priključaka za predmetnu zonu preko rezervoara druge i prve visinske zone vodosnabdijevanja.

S obzirom da plan zahvata prostor sa visinskim kotama od 5,0mnm do 100,0mnm, vodovodna mreža se sastoji iz prve i druge visinske zone vodosnabdijevanja.

Snabdijevanje vodom, visinskih zona, je planirano preko planiranih rezervoara prve i druge visinske zone.

Prva visinska zona planskog prostora se snabdijeva iz rezervoara prve visinske zone „Bušat 1“, sa preiključkom na regionalni vodovod.

Druga visinska zona planskog prostora, je predviđena da se snabdijeva sa vodom iz rezervoara druge visinske zone „Prčurice 2“.

Planiranim saobraćajnicama-pješačkim stazama su predviđeni cjevovodi profila DN 100 mm , DN 150 mm , od materijala PEHD i Duktila zavisno od profila (< DN 100 mm, PEHD; > DN 100mm, Duktil).

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

Trase projektovanih cjevovoda su planirane saobraćajnice-pješačke staze.

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

Podaci i proračun potrošnje:

Br. urb. parcele	Površina (m ²)	Namjena	Broj zaposlenih	Broj korisnika	Spec. potrošnja (l/s/dan)	Ukupno (m ³ /dan)
		Hotel i turističko naselje –T1 i T2		3533	450,0	1516,05
		Mjesovita namjena		2533	300,0	749,40
		Zaposleni		1448	250,0	362,00
zelenilo	683.340				1,0 l/m2	683,34
Ukupno						3310,79

Maksimalna dnevna potrošnja:

- $Q_{max,dn} = 3310,8 \text{ m}^3/\text{dan} = 33,11 \text{ l/s}$

Maksimalna časovna potrošnja:

- $Q_{max,čas} = Q_{max,dn} \times K\check{c} = 33,11 \times 1,40 = 46,35 \text{ l/s}$

FEKALNA KANALIZACIJA

Račun rashoda upotrebljenih voda

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

Specifična proizvodnja otpadnih voda:

Hoteli 4* - 5* -----	360 ;	3533 x 360 =	1212,84
Hoteli 1* - 3* -----	240 ;	2533 x 240 =	599,52
Ostali korisnici -----	168 ;	1448 x 168 =	243,26

2055,62 = 20,56

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod određivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre:

*vršni faktor za dnevni maksimalni protok za mreže veće od 5000 stanovnika; $V_k = 2,0$

*infiltrirana voda: 30% protoka po suvom vremenu u ljetnjem periodu,
100% protoka po suvom vremenu u zimskom periodu

- Maksimalni dnevni oticaj $Q_{max,dn} = 20,56 \times 2,0 = 41,20$ l/s
- Infiltracija 100 % 41,20 l/s
- -----
- Ukupno: 82.40 l/s

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

Kada je u pitanju odvodjenje upotrebljenih voda planskog prostora, osim GUP-a (hidrotehnički dio), koji je u grubo naznačio PPOV na lokacijama, Dobre vode (Ponta) i Pečurice (val maslina), nemamo druge tehničke dokumentacije.

Naznačene lokacije prema GUP-u su uzurpirane izgradnjom objekata, tako da se danas ne mogu privesti namjeni. Kod planiranja smo predvidjeli koji može biti u funkciji predmetnog planskog prostora, DUP-a Petovića Zabio i Bušata. Shodno planiranim saobraćajnicama i topografiji terena, data su i adekvatna tehnička rješenja po pojedinim zonama. U odnosu na postojeću topografiju terena, neminovno je bilo predvidjeti pet prepumpnih fekalnih stanica i uređaj za prečišćavanje (PPOV).

Trase odvodnih kolektora predviđene su planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Minimalni profili planiranih odvodnih kolektora su DN 250 mm. Izvode iz objekata, u daljoj razradi planskog dokumenta, predvidjeti DN 150 mm u urbanističkim parcelama DN 200mm.

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

Hidraulički elementi:

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

S obzirom da postojeći prostor nema atmosfersku kanalizaciju, planirana je potpuno nova mreža atmosferske kanalizacije, jednim dijelom, sa recipijentima u regulisane vodotoke: Potok Miret, Potok od Gole Glave, Potok od Mendreze, sve u more kao krajnji recipijent, drugim dijelom, direktno, preko kanalizacione mreže u recipijent - more .

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

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

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

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

Za sve proračune mreže atmosferske kanalizacije u Baru, koriste se I-T-P krive za HS Bar, prema podacima HMZ Crne Gore. Na osnovu odabranih podataka, trajanja (t = 10 min), povratnog perioda (T=5 god.), inteziteta (q = 293,33 l/s/ha), dimenzionišu se odvodni kanali atmosferskih voda.

Ukupna količina površinskih voda sa planskog prostora je :

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

gdje je :

- Q - specifično oticanje sa lokacije
- F - površina oticanja -
- i - intezitet kiše –
- φ - koeficijent oticanja -

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

PRIRODNI VODOTOCI

Postojeće otvorene povremene vodotoke: Potok Miret, Potok od Gole Glave (pritoka) i Potok od Mendreze, treba regulisati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti, s obzirom da se izlivaju direktno na pješčanim plažama – more. Povremeni vodotoci imaju uticaja na formiranje postojećih plaža, zato treba posebno voditi računa o realizaciji ove vrste tehničke dokumentacije, gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i statički parametri.

APROKSIMATIVNI PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA - DUP „ PEČURICE “

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

I. VODOVOD

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

Obračun po m izvedenog kanalskog rova.

$$m \ 6500,0 \times 30,00 \quad = \quad 195.000,00$$

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

$$DN \ 100 \ mm ; \ m \ 4.000,0 \times 20,00 \quad = \quad 80.000,00$$

$$DN \ 150 \ mm ; \ m \ 2.500,0 \times 30,00 \quad = \quad 75.000,00$$

UKUPNO: 350.000,00

II. FEKALNA KANALIZACIJA

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

Obračun po m izvedene kanalske trase.

$$m \ 6.800,0 \times 60,00 \quad = \quad 408.000,00$$

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

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

$$DN \ 100 \ mm ; \ m \ 500,0 \times 12,00 \quad = \quad 6.000,00$$

$$DN \ 125 \ mm ; \ m \ 1.500,0 \times 15,00 \quad = \quad 22.500,00$$

$$DN \ 250 \ mm ; \ m \ 4.000,0 \times 25,00 \quad = \quad 100.000,00$$

$$DN \ 300 \ mm ; \ m \ 800,0 \times 30,00 \quad = \quad 24.000,00$$

2.3. Nabavka , transport i montaža biološkog uređaja za prečišćavanje upotrebljenih voda , za 7000 korisnika , SBR ili membranski. U cijenu uračunati sve pripremne , građevinske i hidromašinske radove .
Obračun po komadu izvedenog uređaja.

$$\text{kom } 1,0 \times 800.000,00 = 800.000,00$$

2.4. Nabavka , transport i montaža tipske fekalne prepu-mpne stanice sa potrebnom hidromašinskom , elekto opremom i automatikom.
Obračun po komadu izvedene stanice.

$$\text{kom } 5,0 \times 40.000,00 = 200.000,00$$

UKUPNO: 1.560.000,00

III. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

$$\text{m } 5.000,0 \times 55,00 = 275.000,00$$

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

$$\text{DN } 250 \text{ mm , m } 1.000,0 \times 20,00 = 20.000,00$$

$$\text{DN } 300 \text{ mm ; m } 4.000,0 \times 30,00 = 120.000,00$$

3.3. Nabavka , transport i montaža adekvatnih tipskih uređaja za prečišćavanje površinskih voda od raznih masnoća i drugih stvari.
U cijenu uračunati svi građevinski , montažni i zanatski radovi.

$$\text{kom } 15,0 \times 3.000,00 = 45.000,00$$

UKUPNO: 460.000,00

REKAPITULACIJA

I. VODOVOD	-----	350.000,00
II .FEKALNA KANALIZACIJA	-----	1.560.000,00
III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	---	460.000,00
<hr/>		
UKUPNO:		2.370.000,00 eura

6.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Postojeće stanje

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

Uticaj sredozemne klime može se pratiti i po gajenju maslina, najboljem indikatoru te klime na Jadranu.

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.

Veći dio predmetnog područja predstavlja karakteristični obalni pejzaž, stenovite obale obrasle gustom, uglavnom listopadnom vegetacijom. Vegetaciju čine degradirane šumske sveze hrasta medunca (*Quercus pubescens*) i hrasta crnike (*Quercus ilex*), koje se javljaju u svom prelaznom obliku ka makiji, usled mnogobrojnih nepovoljnih uslova podloge (nerazvijen pedološki pokrivač, plitka i skeletna zemljišta, često ogoljeni kamenjar krasa), obilne padavine u vrijeme mirovanja vegetacije kada je spiranje pedološkog sloja najintezivnije u lisnatim šumama, izrazit nedostatak padavina u ljetnjem periodu, veoma strmi nagibi, slabo razvijena hidrografska mreža... Vrste koje su zastupljene su, pored navedenih, i vrste karakteristične za makije: crnika, lemprika, obična zelenika, primorska kleka, veliki vrijes, tršlja, planika, žukva, mirta, lovor, tetivika, primorska kupina, i dr, a periodično se javljaju i žbunaste četinarske vrste.

Veliku vrijednost pojedinih dijelova na posmatranom području čine stari zasadi pitome masline (*Olea europaea*) u zoni Val maslina, koji su u velikoj mjeri napadnuti gradnjom objekata.

Plan

Koncepcija pejzažnog uređenja planskog područja, usmjerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, zelenim koridorima.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

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

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

Površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)

Park (P)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Planirano je 6 parcela ovog tipa, **Z48, Z49, Z24, Z24/1, Z54, Z58**, ukupne površine **30456.92m²**.

Ukupno 80% površine parcele parka treba da čine zelene površine koje se realizuju na poroznom tlu, bez zastora.

Ozelenjavanje parka treba da bude takvo da se favorizuje sadnja visokih lišćarskih i četinarskih vrsta, raznolikog habitusa, kao i sprat žbunaste vegetacij i perena, vodeći računa o njihovim fenotipskim karakteristikama, kako bi park u svako doba godine bio atraktivan.

Intenzivnije zasade visokih stabala planirati u onim dijelovima parkovske površine koje su okrenute ka okolnim objektima.

Na parcelama sa oznakama **Z48, Z49, Z54, Z58**, planirani su sportsko rekreativni sadržaji (trim staze, mali sportski tereni i igrališta za odbojku, kosarku, tenis i dr.) ukupne izgrađenost ne sme prelaziti 10% površine.

Igrališta i mali sportski tereni treba da budu izgrađeni prema propisima i tehničkim normativima koji važe za tu vrstu objekata.

Parkovska površina treba da bude opremljena šetnim stazama, kao i pratećim mobilijarom (osvijetljenje, klupe, kante, česme), i potrebnim rekvizitima za igru djece.

Prostori za igru djece treba da budu jasno izdiferencirani u odnosu na okolni prostor, uz neophodno postavljanje mekane podloge (reciklirana guma koja štiti od udaraca i povrijeđa) i korišćenje atestiranih sprava za igru.

Zastori na parkovskim površinama treba da budu od čvrstih materijala (kamen, beton ploče, štampani beton, šljunak ili rizla i dr.

Nije dozvoljeno ograđivnje ni jednog dijela parkovske površine, osim u slučajevima kada to iziskuje bezbednost korisnika (blizina litice i sl.). Na parkovskim površinama nije dozvoljeno postavljanje privremenih i drugih objekata.

Skver (S)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Planirana su 4 skvera, javne namjene, ukupne površine 3380.6m². Ovo su prolazne zelene površine, imaju pre svega estetski karakter, maksimalne površine 1000m².

Definisati neophodne pešačke trajektorije za brziprolazak korisnika. Planirati plato za zadržavanje korisnika sa zelenilom u zaleđu. Visokim zelenilom odvojati plato od saobraćajnica, tako da visoko zelenilo ne narušava mogućnost sagledavanja okoline. Minimum 70% površine skvera mora biti realizovano kao zelena površina, na poroznom tlu. Ostatak skvera može biti popločan čvrstim materijalima, ili šljunkom.

Visoko drveće može se saditi u kasete, kako bi se povećala ozelenjenost na popločanim površinama. Minimalne dimenzija kasete je 1.2x1.2m. Ozelenjavanje vršiti isključivo školovanim drvorednim sadnicama lišćarskih ili četinarskih vrsta.

Na skveru se može planirati sedenje, kao i drugi elementi (pergole, vodena ogledala, česme, i sl.). Skver mora biti opremljen gradskim javnim osvetljenjem.

Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Planirano je neposredno uz saobraćajnice kao i u zaleđu površina za parkiranje. Na ovim površinama planirati visoko lišćarsko i četinarsko drveće, pozicionirano tako da pruža zasjenu parking mjestima, a uz saobraćajnice da preuzme funkciju drvoreda.

Ove površine treba da služe i kao manje tampon zone uz saobraćajnice, pogotovo u zoni magistralu, i imaju zaštitnu funkciju. Na mjestima gdje to dozvoljavaju prostorne mogućnosti, ove površine mogu sadržati i klupe, ili druge elemente na kojima korisnici mogu da se kraće zadržavaju (platoi, i sl). Na mjestima gdje je to potrebno, omogućiti prolaz korisnika.

Koristiti vrste otporne na izduvne gasove. Poželjno je da se na ovim površinama, osim sprata drveća, planiraju i sprat žbunja, mahom zimzelenog.

Zelenilo infrastrukture (ZIK)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Planirati minimum 30% nezastrih zelenih površina na parceli
- Osnovna funkcija ove kategorije je zaštitna, potrebno je formirati guste zasade, sa akcentom na spratnost, kako bi se formirao što gušći zasad - visoko četinarsko i listopadno drveće i sprat žbunja.
- Vertikalnim zelenilom i živim ogradama maskirati sve velike površine zidova i različitih infrastrukturnih objekata
- Pri projektovanju parkinga obavezno formirati zasenu, ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju, najbolje u zelenoj traci širine minimum 1.5m ili u kasetama

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)

ZTH- Zelenilo za turizam (Hoteli)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Zastupljenost i kvalitet ovih površina bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Uređenje parcela sa namjenom T1 i T2:

- Za dobijanje adekvatnih kategorija turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina- normativ za hotele je 60-100m² zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje”) po korisniku, za objekte od 3*-5*.
- Za parcele ovih namjena, kod kojih je maksimalni indeks zauzetosti 0,2, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 80% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte i manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 50% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža.
- Za parcele kod kojih je maksimalni indeks zauzetosti 0,3, na parceli je potrebno obijezbediti minimum 70% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte, I manipulativne površine čine maksimum 30% ukupne površine parcele, a ostalih 40% su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža.
- Zelene površine prikazane na grafičkom prilogu Namjena površina, a označene kao PUO, predstavljaju površine koje ne ulaze u obračun zelenih površina na parceli I nije moguće ostvariti potrebne procenete zauzetosti zelenim površinama na ovim površinama, a van urbanističke parcele.
- Ove površine su takođe u funkciji hotela i vila, ali ne ulaze u obračun jer se realizuju van urbanističke parcele.
- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu stručnu analizu postojećeg biljnog fonda na predmetnoj parceli;

- Izvršiti taksaciju biljnog materijala, koja podrazumijeva zdravstveno i dekorativno vrednovanje stabala, sa predloženim mjerama njege, ukoliko se na lokaciji utvrdi da postoji vrijedno zelenilo
- Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina
- Uz urbanističke parcele ove namjene, a uglavnom u zoni A, planirani su prodori zelenila, koji treba da obuhvataju drvorede, jednoredne ili duple, sa spratom žbunaste vegetacije, duž kojih su planirane pješачke staze
- Ove prodore i staze potrebno je opremiti odgovarajućim osvetljenjem i urbanim mobilijarom, kao i predvidjeti mjesta za odmor
- Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- Kod ozelenjavanja hotela i ekskluzivnih vila trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- Obodom, granicom parcele, a naročito prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
- Planiranje vodenih površina, bazena i dekorativnih vodenih ogledala i fontana takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina u okviru parcele.
- Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, potporni zidovi, stepeništa, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Zelenilo turističkih naselja (ZTN)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Uređenje parcela sa namjenom MN:

- Planirati minimum 50% zelenih površina, nezastrih, realizovanih na poroznom tlu bezpodzemnih etaža, za parcele gde je indeks zauzetosti od 0,2- 0,25.
- Planirati minimum 40% zelenih površina, nezastrih, realizovanih na poroznom tlu bezpodzemnih etaža, za parcele gde je indeks zauzetosti od 0,3.
- Planirati minimum 30% zelenih površina, nezastrih, realizovanih na poroznom tlu bezpodzemnih etaža, za parcele gde je indeks zauzetosti od 0,4.
- Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće sa poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), sa turističkim

apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), prilikom korišćenja slobodnih, otvorenih površina parcele, različiti korisnici imaju različite zahtjeve, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće.

- Ukoliko prostor dozvoljava, unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva od terase i prostora za boravak u vrtu.
- Ka saobraćajnicama obavezno planirati sadnju drvodrednih sadnica, tako da ne ometaju ulaz u objekte
- Poželjno je ozelenjavanje potpornih zidova
- Kod objekata u kojima je više korisnika potrebno je slobodni prostor fizički (zelenom ogradom, pergolom, pregradnim panoom ili vertikalnim zelenilom) podijeliti na nekoliko cjelina, tako da svaka jedinica ima svoj dio slobodnog prostora kojim raspolaže.
- Prostor za odmor locirati dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl.
- Ukoliko se parkiranje rešava na parceli, obavezno ozeleneti svako treće parking mjesto sa sadnicama visokih lišćara, školski odnegovanih.

ZTN- Val maslina

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Uređenje parcela sa namjenom MN:

- Planirati minimum 70% zelenih, nezastrih površina koje se realizuju na poroznom tlu bez podzemnih etaža
- Maksimalno 15% površine parcele mogu činiti manipulativne i saobraćajne zastre površine
- Pre izrade projektne dokumentacije neophodno je izvršiti Taksaciju postojeće vegetacije (stabala maslina), i svako stablo inkorporirati u planirano rješenje
- Nije dozvoljena seča stabala maslina radi izgradnje objekata
- Moguća je presadnja stabala na istoj urbanističkoj parceli, pod nadzorom stručnih službi
- Pejzažno uređenje parcele u potpunosti podrediti postojećim stablima maslina
- Ukoliko se površina u zoni postojećih stabala maslina popločava, neophodno je ostaviti minimum 50 cm slobodnog prostora od ivice stabla, sa svake strane, zbog adekvatne aeracije korijena i primanja vode

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

Zelenilo kampova (ZK)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- U okviru kampa, procenat zelenih površina koje se realizuju na poroznom, nezastrom tlu iznosi minimum 75%, a 15% posto mogu činiti zastrote površine i saobraćajne površine
- Pre izrade projektne dokumentacije neophodno je izvršiti Taksaciju postojeće vegetacije (stabala maslina), i svako stablo inkorporirati u planirano rješenje
- Nije dozvoljena seča stabala maslina radi izgradnje objekata
- Pejzažno uređenje parcele u potpunosti podrediti postojećim stablima maslina
- Ukoliko se površina u zoni postojećih stabala maslina popločava, neophodno je ostaviti minimum 50 cm slobodnog prostora od ivice stabla, sa svake strane, zbog adekvatne aeracije korijena i primanja vode

Zelenilo sportsko –rekreativnih površina (ZSR)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Zelenilo sportsko-rekreativne zone je kategorija ozelenjavanja sa svim svojim specifičnostima a one se ogledaju u tome da su to uglavnom vrlo posjećene površine sa puno različitih sadržaja.
- Osnovni zadatak je pravilno prožimanje svih sportskih i drugih elemenata zelenilom koje stvara ugodnu atmosferu i zdravije uslove.
- U okviru planirane zone sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu sa važećim propisima i normativima, te će i zelenilo u okviru ove zone biti podređeno i usklađeno sa tim normativima. Zelenilo treba da bude usklađeno sa namjenom objekata i ekološkim uslovima na ovom području. Tako se preporučuje upotreba autohtonih biljnih četinarskih i lišćarskih vrsta.
- Po obodu parcele treba planirati sadnju drvorednih sadnica, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
- Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim, zimzelenim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvijetanja, kao i manje grupe ili pojedinačna stabla niskog zimzelenog i listopadnog drveća.
- Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.
- Ove površine tretirati kao zelenilo najvišeg stepena održavanja i njege
- Kada su u pitanju sportski tereni zbog velike opterećenosti ovih površina, predlaže se korišćenje travnjaka specijalizovanih za ove namjene, kao i poseban pristup drenaži terena na kome se formira travnjak.
- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove
- Procenat učešća korišćenja autohtonih biljnih vrsta treba da bude 80%:20% u odnosu na alohtone biljne vrste. Prilikom izbora biljnih vrsta preporuča se korišćenje vrsta koje imaju fitocidna i insekticidna svojstva, posebno uz sportske terene. Takođe se mogu koristiti aromatične i ljekovite biljne vrste

Park šuma (PŠ)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Planirana je u okviru zone A na parceli **Z22**, površine **23 487.02m²** i na parceli **Z57** u okviru zone C, površine **32 654.90m²**.
- Planirati šetne staze, trim staze, avanturistički park i druge sadržaje koji će omogućavati pasivnu i aktivnu rekreaciju kao i dječija igrališta...
- Moguće je planirati i manja sportska igrališta ukoliko to dozvoljava konfiguracija terena.
- Vegetacija treba da ostane u postojećem stanju, uz obavljanje mjera njege i eventualne introdukcije pojedinih vrsta na poželjnim mjestima.
- Koristiti kamen i drvo kao osnovne materijale za izgradnju klupa, zidića,
- Biljni materijal koji će se koristiti za dopunu postojećeg, treba da je sastavljen od autohtonih vrsta bez korišćenja alohtonih biljnih vrsta
- Duž granica oko park šume treba voditi računa o estetskom izgledu kao i o izboru biljnih vrsta, koje trebaju da zadovolje visoke estetske kriterijume jer će one biti prve u dodiru sa budućim korisnicima.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu kroz cijelu park šumu uradi stvaranja mogućnosti osvježavanja posjetilaca i zalivanja novozasađenih sadnica ali i kao mjera protivpožarne zaštite.
- Predvidjeti mogućnost izgradnje javne rasvjete duž glavnih saobraćajnica unutar park šume i oko centralnih punktova.
- Posebnu pažnju posvetiti urbanom mobilijaru – klupama, kantama za otpatke, obavještajne table, putokazi,...
- U park šumi je dozvoljena samo izgradnja privremenih objekata u funkciji zasjene ili održavanja park šume.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene (PUS)

Zaštitni pojas (ZP)

Zaštitni pojas označen je kako bi se u slučaju realizacije turističkih kapaciteta Plana, oni zaštitili od magistralne saobraćajnice. Njega čine postojeće površine pod šumom i makijom. Formiranje ovakvog pojasa od izuzetne je važnosti za planirane turističke komplekse i vile, jer će time biti i faktički, i zvučno izolovani od buke saobraćajnice. Predviđa se zadržavanje postojeće vegetacije, uz mjere dodatnog ozelenjavanja u slučaju da je postojeće zelenilo oskudno ili devastirano.

Na takvim mjestima planirati sadnju duplih lišćarskih (zimzelenih) i četinarskih drvoreda ka saobraćajnici, u vidu dvospratnog (sprat drveća i žbunja) zaštitnog pojasa. 60% vrsta u zaštitnom pojasu treba da su lišćarske vrste, a 40% četinarske vrste. Sprat žbunja je poželjno da bude mješavina lišćarskih i četinarskih vrsta, kako bi efekat pojasa bio izražen i u zimskim mjesecima.

Kroz zaštitni pojas moguće je provlačenje šetnih staza kao i trim staza i prateće opreme.

U zoni zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja objekata, kao ni privremenih objekata, osim objekata infrastrukture.

Druge poljoprivredne površine (PD)- maslinjak

Na površinama označenim kao PD, nalazi se postojeći maslinjak, sa stablima izuzetne starosti. Na ovim površinama nastavlja se tradicionalna proizvodnja maslina i ulja. Nije dozvoljena seča stabala, kao ni presađivanje stabala maslina. Dozvoljene su sanitarno higijenske mjere održavanja maslinjaka.

Na području maslinjaka nije dozvoljena izgradnja objekata, kao ni privremenih objekata, parkinga, kao ni dalje zastiranje površina (osim ukoliko je to u svrhu prolaska mehanizacije i sl).

Zaštitne šume (ŠZ)

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

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

Rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim.

Nije dozvoljena seča stabala kao ni krčenje šuma, ukoliko to nije planirano uplanovima gazdovanja šumama.

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

Opšti predlog sadnog materijala

Pored vrsta nabrojanih u poglavlju autohtona vegetacija, nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom izrade tehničke dokumentacije.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramantacea, Colutea arborescens, Myrtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Olea europaea, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Nerium oleander, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops excelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

Aproksimativni predmjer i predračun za realizaciju plana pejzažnog uređenja

Kategorija*		Povrsina m ²	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
Površine za pejz. Uređenje, javne namjene (PUJ)	Park (P)	30456,92	12	365 483
	Skver (S)	3 380.60	8	27 045
	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	8 657.4	5	43 287
	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	1381,7	4	5 527
Površine za specijalne namjene (PUS)	Zaštitni pojas (ZP)	129 931	2	259 862
Ukupno				701 204

*Zelene površine ograničene namjene ne obračunavaju se ovim predmjerom i predračunom jer njihova realizacija i cijena zavisi od afiniteta i mogućnosti budućih vlasnika.

6.6 EKONOMSKA ANALIZA

Svrha i razlozi izrade Ekonomske analize

Ekonomska analiza turističkog razvoja lokacije Pečurice, izrađena je na osnovu raspoložive dokumentacije Naručioca - investitora i obrađivača, Cau - Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.,uzimajući u obzir i sve relevantne činjenice koje su vrijedile u vrijeme izrade ove analize.

Analizom obrađivača plana, urađenom na bazi sprovedenih anketa, obilaskom terena i korišćenjem raspoloživih podloga, registrovano je više stambenih objekata individualne i višeporodične gradnje, uz nekoliko objekata turističke i ugostiteljske namjene, najvećim dijelom u zoni Val Maslina.

Kako za ovo područje do sada nije rađen urbanistički plan, izgradnja postojećih objekata odvijala se bez valjane projektne dokumentacije tj. spontano, zavisno od inicijative i mogućnosti vlasnika zemljišta. Izgrađen je veliki broj bespravno podignutih stambenih i pomoćnih objekata različite spratnosti, na parcelama različitih površina i sa neuslovnim kolskim i pjesačkim prilazima.

Kao posljedica toga javila se saobraćajna mreža koja je nastala da zadovolji potrebe pojedinačnih lokacija bez saobraćajnog koncepta na nivou naselja i sa profilima koji ne zadovoljavaju kapacitete naselja. U zahvatu Plana je manjim dijelom izvedena nepropisna infrastrukturna instalacija.

S obzirom da je područje zahvata Plana u pojedinim zonama izgrađeno objektima individualnog i višeporodičnog stanovanja, planskim rješenjem je predložena njihova sanacija i rekonstrukcija, u okviru zona namjenjenih turizmu.

Tokom izrade Plana i nakon Javne rasprave dostavljene su i analizirane brojne inicijative zainteresovanih strana.

Na osnovu urađenih analiza i prirodnih uslova (prvenstveno povoljna klima, plažni resursi, prostorni kapaciteti) lokacija Pečurice je prepoznata kao vrlo pogodna za izgradnju turističkih kompleksa, hotela i ostalih turističkih sadržaja, kao i objekata turističke ponude različitih kategorija. U okviru hotelskih i apartmanskih objekata, kao i ostalih turističkih objekata predviđjeće se adekvatna ponuda pratećih sadržaja ugostiteljstva, trgovine, ličnih usluga, komercijalnih sadržaja.

Planom se predviđa očuvanje dijela površine šuma, makije, dijelom maslinjaka, kao i izgradnja pješačkih staza za šetnju kroz porstor, po uzvišenjima, pored potoka i do vidikovaca.

Planom je predviđjena rekonstrukcija, dogradnja ili izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture kao i šetalište uz obalu, razvoj turističkog stanovanja sa zonama za sport i rekreaciju, zelenilom i saobraćajnom infrastrukturom.

Planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja u izgradnju i opremanje lokacije, na kompleksu zemljišta 137.92 ha. Vrijednost ulaganja je procijenjena na 387.192.270.10€ (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Koncepcija mogućeg projekta lokacije Pečurice

Predmetna lokacija pripada opštini Bar.

Planom je predloženo da predmetnu lokaciju treba osmisliti kao zonu za turizam koja bi bila podijeljena po cjelinama i funkcijama koje se na njoj odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru su:

- Površine za turizam
- Površine mješovite namjene
- Površine za urbano zelenilo
- Površine saobraćajne infrastrukture
- Površine komunalne infrastrukture
- Sport i rekreacija

Procijenjena investiciona vrijednost projekta

Na slijedećoj stranici iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati.

Opremanje lokacije	Iznos ulaganja	%
Saobraćajna infrastruktura	7,394,660.00	50.10
Hidrotehnička infrastruktura	2,820,300.00	19.11
Elektrotehnička infrastruktura	3,246,320.00	22.00
Elektronske komunikacije	462,655.34	3.13
Pejzazno uređenje	834,432.76	5.65
UKUPNO	14,758,368.10	100.00

Predloženo rješenje lokacije, diktira cijene i troškove izradnje, opremanja i uređenja iste. Za izradu projektne dokumentacije, angažovanje nadzornih organa, marketing, koristili smo cijene koje su važeće na našem tržištu.

	NAMJENA			Iznos u EUR
		BGP	Cijena EUR/m ²	
		m ²		
1	Turisticko-ugostiteljski sadržaji	349001.00		345,606,600.00
T1	Turizam hoteli	76794.00	1200.00	92,152,800.00
T2	Turistička naselja	181909.00	1000.00	181,909,000.00
MN	Mješovita namjena	88564.00	800.00	70,851,200.00
SR	Sport i rekreacija	1734.00	400.00	693,600.00
2	Infrastrukturno opremanje			14,758,368.10
	Saobraćajna infrastruktura			7,394,660.00
	Hidrotehnička infrastruktura			2,820,300.00
	Elektroenergetika			3,246,320.00
	Elektronske komunikacije			462,655.34
	Pejzazna arhitektura			834,432.76
3	Ostali troškovi			13,892,152.00
	Projektno tehnička dokument.	349,001.00	20.00	6,980,020.00
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.			
	Nadzor		2%	6,912,132.00
4	Oprema turističkih sadržaja, restorana			12,935,150.00
		258,703.00	50.00	12,935,150.00
	UKUPNO (1 do 4):			387,192,270.10

Procjena je izrađena pod pretpostavkama izgradnje cjelokupnog kompleksa (nije uključena kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Faznost realizacije projekta

Sa aspekta realizacije i implementacije svih urbanističkih rješenja i planiranih investicionih zahvata od velike važnosti za donosiocima odluka bilo bi strukturiranje cjelokupnog rješenja na pojedine faze te definisanje njihovog redoslijeda i dužine trajanja.

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

- izgradnju saobraćajnih priključaka na Magistralni put Bar – Ulcinj
- rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnica u okviru planskih zona A, B i C
- rekonstrukciju i dogradnju priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, elektronskih instalacija
- izgradnju šetališta Lungo mare i glavnih pješačkih komunikacija

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

Projektovani finansijski rezultati Hotela

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (restorani, caffe bar) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama

izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će turistički sadržaji biti u funkciji tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost. To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%. Kada je riječ o privatnom smještaju, pretpostavka je da će biti u funkciji samo tokom ljetnje sezone.

Kada su u pitanju cijene hotelskih soba, vila, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Tip smjestaja	Br.lez.	% isk.	Smj.jedinice	Proj.c.	Prihod I god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
Turizam T1	964	50	173,520	70	12,146,400.00	12,510,792.00	12,886,115.76	13,272,699.23	13,670,880.21
Turisticko naselje T2	2405	50	432,900	30	12,987,000.00	13,376,610.00	13,777,908.30	14,191,245.55	14,616,982.92
UKUPNO	3369				25,133,400.00	25,887,402.00	26,664,024.06	27,463,944.78	28,287,863.13

Prihodi po osnovu rada restorana, kafeterija, plažnih barova i restorana, noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija. Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65, tako da su
 - i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
 - Hrana - odnos 1: 2,50
 - Piće - odnos 1: 3,20

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike.

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 2,3% od ukupnih operativnih prihoda.

Troškovi investicionog održavanja su projektovani na cca 15%.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12%.

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9%.

Ostali troškovi (voda, struja, sitan inventar...) su projektovani na cca 7,2%.

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- Jednokratne prihodi
 1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
 2. prihodi od naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- Prihodi koji se ostvaruju svake godine
 1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od poreza na dodatu vrijednost od prodaje nepokretnosti

Predloženo rješenje izgradnje turističkih sadržaja predviđa i mogućnost prodaje istih. U zavisnosti od stepena opremljenosti, cijena bi se kretala u rasponu od 1.000 – 1.500,00 €. Očekivani prihod od poreza na dodatu vrijednost od prodaje novih objekata po stopi 19%, Opština bi trebala najvećim dijelom koristiti za kapitalne izdatke. U varijanti prodaje 30%

kapaciteta turističkih sadržaja i dijela stambenih objekata namijenjenih turizmu može se očekivati prihod od poreza u iznosu cca 1.750.000.00 €.

Prihodi od naknada za opremanje građevinskog zemljišta

Uredjivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uredjivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Bar, o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta
- naknade za prethodna ulaganja
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku

Imajući u vidu nizak stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje, komunalne naknade su aproksimativno obračunate kao u tabeli:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
T1	Turizam hoteli	76794.00	0.00	-
T2	Turisticka naselja 70%	127336.30	71.50	9,104,545.45
MN	Mješovita namjena	88564.00	71.50	6,332,326.00
	UKUPNO	292694.30		15,436,871.45

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 2.652.585,00.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 19%) iznosi 2.872.315,00.

UKUPNO PDV (1 godina): 5.524.900,00 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini se procjenjuju na cca 1.030.000,00 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Pros.j.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	1018	850.00	10,383,600.00	934,524.00
2	Sezonci	430	700.00	3,612,000.00	325,080.00
	UKUPNO:	1448		13,995,600.00	1,259,604.00

Zaključna ocjena

Analizom predloženog rješenja mišljenja smo da je projekat ekonomski prihvatljiv za realizaciju.

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Bar kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtijeva upošljavanje oko 1450 radnika od kojih 1000 stalno zaposlenih i 450 sezonskih. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za turističke sadržaje će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Osim toga, **društveni doprinos** investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse.

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma do 2020 i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom cijele godine.

Direktni prihodi Države	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	15,436,871.45	67.60
Prihodi (PDV) od prodaje vila, stanova, posl. prostora	1,749,897.47	7.66
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	3,357,929.92	14.70
Prihodi od poreza na lična primanja	1,259,604.00	5.52
Prihodi od poreza na neto dobit	1,031,460.08	4.52
UKUPNI PRIHODI:	22,835,762.91	100.00