



Vlada Crne Gore

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

## DETALJNI URBANISTIČKI PLANI „VELIKI PIJESAK” OPŠTINA BAR

PLAN



Podgorica, novembar 2020. godine

**NARUČILAC** VLADA CRNE GORE

**OBRAĐIVAČ** MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

**DETALJNI URBANISTIČKI PLANI „VELIKI PIJESAK”  
OPŠTINA BAR**

PLAN

Podgorica, novembar 2020. godine

<b>NARUČILAC</b>	VLADA CRNE GORE
<b>OBRAĐIVAČ</b>	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
<b>PLAN</b>	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „VELIKI PIJESAK“ OPŠTINA BAR
<b>FAZA</b>	<u>PLAN</u>
<b><u>RADNI TIM</u></b>	
<b>RUKOVODILAC RADNOG TIMA</b>	GORDANA RAIČEVIĆ, dipl. ing. arh.
<b>URBANIZAM</b>	GORDANA RAIČEVIĆ, dipl. ing. arh.
<b>SAOBRAĆAJ</b>	ZORAN DAŠIĆ, dipl. ing. građ.
<b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA</b>	NATAŠA NOVOVIĆ, dipl. ing. građ.
<b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	NADA DAŠIĆ, dipl. ing. el.
<b>ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</b>	RATKO VUJOVIĆ, dipl. ing. el.
<b>PEJZAŽNA ARHITEKTURA</b>	SNEŽANA LABAN, d.i.p.a.
<b>GEODEZIJA</b>	MILUTIN BATURAN, dipl. ing. geo.
<b>ZAŠTITA OD POŽARA</b>	dr RADINKO KOSTIĆ, dipl. ing.
<b>EKONOMSKO DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA</b>	MARINA ŠARANOVIĆ, dipl. ecc.
<b>SARADNICI</b>	ANA RAIČEVIĆ, spec. sci. arh. OLIVERA TATAR, spec. sci. arh.
<b>KOORDINATOR</b>	NIKOLETA PAVIČEVIĆ, dipl. ing. arh.

Podgorica, novembar 2020. godine

## SADRŽAJ

Radni tim

### OPŠTI DIO

Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“

Programski zadatak za izradu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”

### TEKSTUALNI DIO

#### 1. UVOD

#### 2. GRANICE I OBUHVAT PLANA

#### 3. ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

- 3.1. Prirodno geografske odlike
  - 3.1.1. Morfološke karakteristike
  - 3.1.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike
  - 3.1.3. Seizmičnost područja
  - 3.1.4. Klimatske karakteristike

#### 4. IZVOD IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

- 4.1. Izvod iz Prostornog urbanističkog plana Opštine Bar
  - 4.1.1. Knjiga 1 Podjela planskog područja na prostorno-funkcijske cjeline i podcjeline
  - 4.1.2. Plan namjene površina
  - 4.1.3. Smjernice za sprovođenje plana
  - 4.1.4. Smjernice za izradu planske i razvojne dokumentacije i za direktnu primjenu plana
  - 4.1.5. Knjiga 2 GUR Barske rivijere
- 4.2. Izvod iz PPPPN Obalno područje
- 4.3. Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ Opština Bar (Sl. list CG-Opštinski propisi br. 16/11)
- 4.4. Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Opština Bar (Sl. list CG – Opštinski propisi, br. 32/16)

#### 5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- 5.1. Način korišćenja zemljišta
- 5.2. Stanje građevinskog fonda
- 5.3. Programski zahtjevi
- 5.4. Kontaktne zone
- 5.5. Anketni pokazatelji
- 5.6. Analiza postojećeg stanja izgrađenih objekata
- 5.7. Analiza i ocjena raspoloživih podataka za potrebe izrade DUP-a
- 5.8. Predhodno učešće javnosti

#### 6. PLAN

- 6.1. Namjena površina
- 6.2. Planske intervencije
- 6.3. Podjela na planske zone i podzone
- 6.4. Prostorni koncept
- 6.5. Opšti uslovi za izgradnju objekata
- 6.6. Urbanističko tehnički uslovi

#### 7. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

#### INFRASTRUKTURA

- 8. Saobraćajna infrastruktura
- 9. Energetska infrastruktura
- 10. Hidrotehnička infrastruktura
- 11. Elektronske komunikacije
- 12. Pejzažno zelenilo

### GRAFIČKI DIO

### PRILOZI

# **OPŠTI DIO**

1124.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 18. jula 2019. godine, donijela je

## **ODLUKA**

### **O IZRADI DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "VELIKI PIJESAK", OPŠTINA BAR**

**("Službeni list Crne Gore", br. 045/19 od 05.08.2019)**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", opština Bar (u daljem tekstu: DUP).

#### **Član 2**

DUP zahvata dijelove KO Dobre vode i KO Pečurice i ograničen je sa sjevera potokom Spijenik, s istoka magistralnim putem M2.4 Bar-Ulcinj, sa zapada i juga granicom morskog dobra, zaključno sa potezom Dubrava.

Orijentacioni obuhvat DUP-a iznosi 50 ha.

#### **Član 3**

Za DUP radiće se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

#### **Član 4**

Finansijska sredstva potrebna za izradu DUP-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam, u iznosu od 6.100,00 eura.

#### **Član 5**

Rok za izradu DUP-a je šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa rukovodiocem izrade.

#### **Član 6**

DUP se izrađuju na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

#### **Član 7**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

**Broj: 07-3308**

**Podgorica, 18. jula 2019. godine**

**Vlada Crne Gore**

**Predsjednik,**

**Duško Marković, s.r.**

## **PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "VELIKI PIJESAK", OPŠTINA BAR**

### **I. UVODNE NAPOMENE**

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", opština Bar (u daljem tekstu: DUP) je da se, shodno razvojnim potrebama, stvore planski preduslovi za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

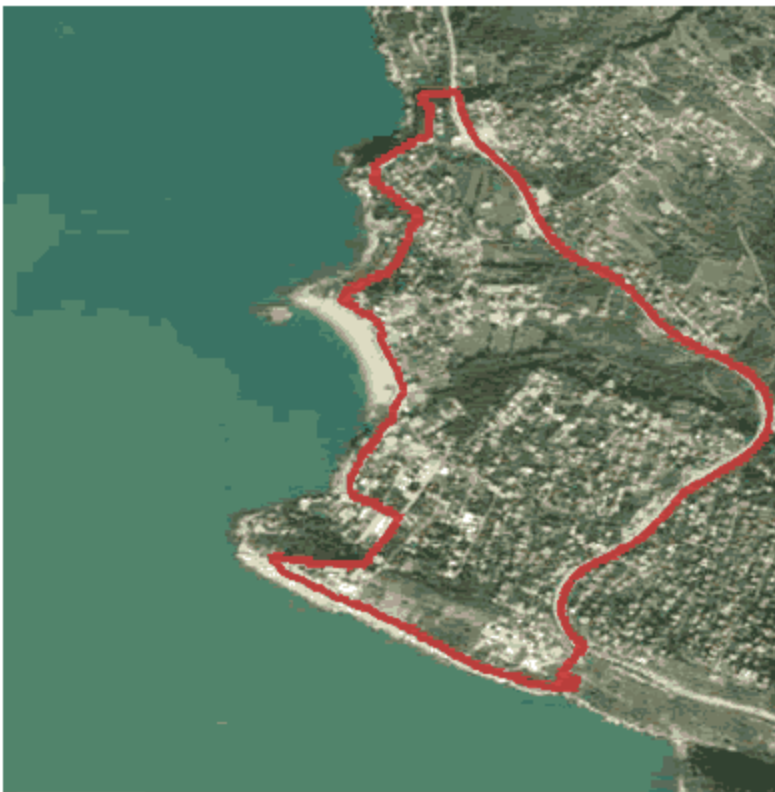
Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Programski zadatak za izradu DUP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

### **II. OBUHVAT I GRANICE PLANA**

DUP zahvata dijelove KO Dobre vode i KO Pečurice i ograničen je sa sjevera potokom Spijenik, s istoka magistralnim putem M2.4 Bar-Ulcinj, sa zapada i juga granicom morskog dobra, zaključno sa potezom Dubrava.

Orijentacioni obuhvat DUP-a iznosi 50 ha i dat je na slici broj 1.



Slika tr.1: Orijentacioni obuhvat DUP-a

### **III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA**

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

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

### **IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA**

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se



poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je: obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

## **V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA**

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

### **Sadržaji u prostoru i mjere zaštite**

Kroz izradu DUP-a potrebno je planirati sljedeće sadržaje:

- U okviru namjene površina naselja planirati stambene, turističke, centralne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.
- Pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela planiranja koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.
- U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date kroz PPPN OP i PUP Opštine Bar.

### **Saobraćajna i tehnička infrastruktura**

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

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

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

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

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Uzimajući u obzir buduće namjene prostora potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

### **Pejzažna arhitektura**

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

DUP-om treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;

- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

### **Nivelacija, regulacija i parcelacija**

Za početak izrade DUP-a neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

### **Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

DUP, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

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

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprijeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Neophodno je da se oko 30% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

### **Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije**

Posebnu ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;

- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje - zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procjeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

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

## **VI. METODOLOGIJA**

Prilikom izrade DUP-a potrebno je pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

## **VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA**

Obim i nivo obrade DUP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom DUP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

DUP se izrađuju na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

DUP, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da budu urađene i prezentovane u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

DUP se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

## **VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA**

Rukovodilac izrade DUP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt DUP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog DUP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog DUP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju DUP-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

# **TEKSTUALNI DIO**

## 1. UVOD

Vlada Crne Gore je donijela Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak, Opština Bar (“Službeni list CG” broj 45/19).

Sastavni dio Odluke je i Programski zadatak.

Detaljni urbanistički plan “Veliki Pijesak”, Opština Bar urađen je na osnovu Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Programskog zadatka i Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana, zaključenog između:

- Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, koje zastupa ministar Pavle Radulović, kao Naručioca, i
- Gordane Raičević dipl. ing. arh, rukovodioca radnog tima, u ime radnog tima, kao Izvršioca.

Planski dokument sačinjavaju Programski zadatak, Analiza postojećeg stanja i potrebna obrazloženja planskih rješenja i preporuka, kao i odgovarajući grafički prilozi, odnosno dio dokumentacije, saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 64/17, 44/18 i 63/18).

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi DUP-a “Veliki Pijesak” sadržan je u prelaznim i završnim odredbama u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi DUP-a “Veliki Pijesak”, Opština Bar.

## 2. GRANICE I OBUHVAT PLANA

DUP zahvata dijelove KO Dobre Vode i KO Pečurice i ograničen je sa sjevera potokom Spijenik, s istoka magistralnim putem M2.4 Bar-Ulcinj, sa zapada i juga granicom morskog dobra, zaključno sa potesom Dubrava.

Obuhvat DUP-a iznosi 50.79 ha. Granica zahvata definisana je koordinatama prelomnih tačaka koji su sastavni dio grafičkih priloga.

## 3. ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

Područje obuhvaćeno granicama Detaljnog urbanističkog plana nalazi se u južnom dijelu Opštine Bar, između mora i magistralnog pravca Bar-Ulcinj.

### 3.1. Prirodno - geografske odlike

#### 3.1.1. Morfološke karakteristike

Plansko područje obuhvata dio Rta i uvale Meret, niže djelove istoimenog uzvišenja. Najviša tačka u obuhvatu je u istočnom dijelu, i iznosi 28 mnv, odakle teren pada u pravcu sjevera i zapada. Nadmorska visina kontinuirano se povećava prema istoku, dok se u pravcu juga visina neznatno povećava i zatim pada prema moru. Nagib terena je oko 17%, što plansko područje svrstava u morfološki povoljna za izgradnju.

Ka kontinentu od planskog područja na manje strmim terenima formirana su naselja, dok su iznad naselja strme padine planinskog zaleđa sa najvišim vrhom Rumije na 1595 mnv.

Ovakva konfiguracija terena utiče na miješanje kontinentalnih i maritimnih uticaja, a vremenske prilike su znatno različite na pojedinim terenima iznad mora, zavisno od nadmorske visine.

U konfiguraciji ovog dijela morske obale veći dio pripada kamenitim obalama, koje su krajnji djelovi antiklinalnih masa koje zalaze u Jadransko more, koje nijesu nepogodne za sunčanje i kupanje. Niz manjih rtova i uvala između njih predstavljaju obalu karakterističnu za ovaj dio Crnogorskog primorja i Jadrana. Od uvala kao najpovoljnije su Veliki i Mali Pijesak i Masline, ali i pod Crnjaku, pod Klačinu, pod Meret i Meret, Paljuška i Hladna uvala.

Južno od Volujice nalazi se čitav niz manjih rtova i uvala. Svaka od uvala predstavlja i zonu ulivanja povremenih kratkih vodenih tokova koji se spuštaju ka moru. Duž obale javljaju se raznovrsni oblici pribrežnog reljefa, nastali radom morskih talasa – talasne podkapine, koje se radom talasa pretvaraju u klifove.

Svojim oblicima, veličinom, sastavom, strukturom slojeva, bojom stijene, daju ovim predjelima posebnu estetsku vrednost, i ako bi se učinili pristupačnim, bili bi izuzetni vidikovci. Sa klifovima se naizmjenično smjenjuju pribrežne terase nastale radom talasa u otpornim stijenama i obično pokrivene pijeskom i šljunkom. Plaže u kontaktu planskog područja su slične ostalim na crnogorskom primorju: po sastavu i tipu pjeskovite, šljunkovite i kamenite, dok je obala u cjelini različitog oblika i pristupačnosti, što je uslovljeno vrstom stijena, tektonikom terena, radom rečne erozije i morske abrazije. Pjeskovite i šljunkovite plaže sačinjavaju kvarcni pijesak i šljunak, u čiji sastav ulaze još i glinovite čestice i sastojci eruptivnih stijena (gabro, serpentin, peridotit, dijabaz i druge).

### **3.1.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike**

Po geološkom sastavu teren Barskog područja izgrađuju sedimenti jure, krede, paleogena i kvartara. Sedimentne stijene predstavljaju krečnjaci, dolomiti, fliševi i flišoidne stijene, konglomerati, breče, te nevezani kvartarni sedimenti.

Plansko područje pripada široj zoni Lisinja i Konisera izgrađenoj većim dijelom od slojevitih i bankovitih krečnjaka i dolomita, ali i od slojevitih i pločastih krečnjaka i rožnaca, zatim od laporovitih i brečastih krečnjaka, kao i od pločastih krečnjaka, tufita i bantonita.

Padine prema Zaljevu, Dobroj Vodi, Veljem Selu i Dabezićima izgrađene su i od deluvijalnih nanosa, a mjestimično i od magmatskih spilita (Osojnica, Podi) i flišnih sedimenata (Dabezići, Dobra Voda, Veliki Mikulići).

Sedimenti fliša donjetrijaske, srednjetrojiske, paleocensko–eocenske i gornjeeocenske starosti predstavljeni su glincima, laporcima, pješčarima, konglomeratima i prelaznim varijetetima ovih litoloških članova; vulkanske stijene srednjetrojiske starosti predstavljene dacitima, andezitima i spilitima; aluvijalne, proluvijalne i deluvijalne gline koje su češće izmiješane sa sitnom drobinom heterogenog sastava.

Vodonepropusnost je uslovljena preovlađujućim učešćem glina kod kvartarnih sedimenata i glinovito–laporovite komponente kod flišnih sedimenata; na kontaktu fliša i

krečnjaka pojavljuju se sva značajnija karstna vrela; flišna serija koja počinje od Šušnja na zapadu odakle se provlači sjevernim i istočnim obodom Barskog polja prema Dobroj Vodi i Pečuricama.

Krečnjačke, deluvijalne i proluvijalne breče nalaze se na padinama, ispod karbonatnih stijena, duž podnožja Sozine i Rumije – Lisinja. Obično su odložene preko fliševa ili porfirita, po kojima su često, transportovane u niže predjele. Na području Dobre vode, breče nastale iz trijasnih stijena Lisinja, nalaze se u kontaktu sa gornje krednim karbonatnim stijenama u produžetku grebena Volujice.

Transportovane preko eocenskog fliša u niže predjele, po sastavu su pretežno karbonatne breče vezane takođe karbonatnim i mjestimično glinenim vezivom, zbog čega se, pored breča pojavljuju i breče sa drobinom. Po krupnoći zrna su vrlo heterogene, od blokova do sitne drobine.

Fizičko–mehaničke osobine ovih stijena su vrlo različite, a u većini su bliske čvrstim stijenama. Često su ispucale i izlomljene, posebno u perifernim djelovima, što je posledica uglavnom gravitacionih pokretanja niz padinu. U prosjeku su dobre nosivosti, a stabilnost terena i njegove seizmičke karakteristike zavise, osim od same breče, i od nagiba terena, sastava padine i drugih prije svega hidrogeoloških prilika. Poroznost je intergranularna i pukotinska, a vodopropusnost dobra.

### **3.1.3. Seizmičnost područja**

Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljeni su podaci i smjernice od strane Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore.

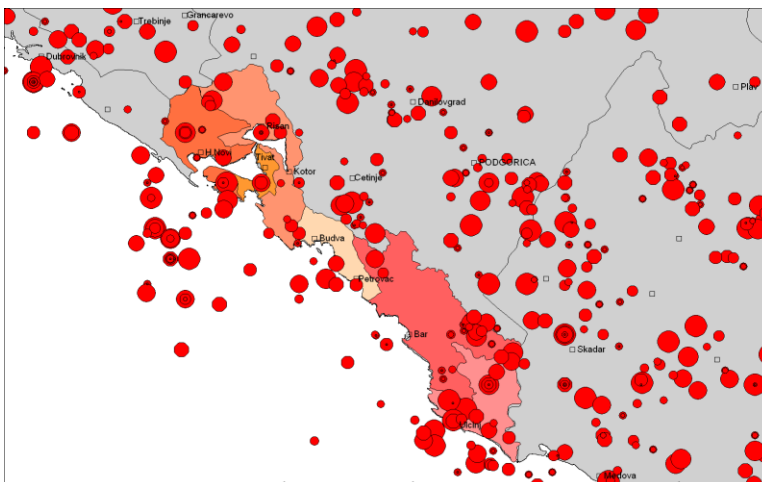
Područje obuhvata Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“, pripada ograničenom prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa.

Seizmičnost područja posljedica je pokreta u tektonskim jedinicama prisutnim na širem području Ulcinja, južnog Jadrana i središnje Crne Gore. Neposredna lokacija DUP-a pripada tektonskoj jedinici ParaAutohton. Geotektonska jedinica Parautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva –Cukali. Zona Budva-Cukali navučena je preko Parautohtona duž reversne dislokacije, dok je tektonska jedinica Visoki krš navučena preko tektonske jedinice zona Budva-Cukali.

Trasa ovog navlačenja ima dinarski pravac pružanja, sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Na Slici 1 prikazan je položaj tektonskih jedinica i glavni- regionalni rasjedi mapirani na ovom području.

Na seizmičku opasnost predmetnog područja najznačajnije utiču lokalna seizmogena žarišta – vezana za aktivnost složene rasjedne strukture koja se pruža paralelno jadranskoj obali na oko 10-ak kilometara u moru. Istim pravcem pružaju se i rasjedne strukture na kopnu duž kojih se dekompenzuje stanje pritiska prisutno usled navlačenja tektonskih jedinica. Istovremeno, seizmogena aktivnost okolnih žarišta značajno može uticati na predmetnu lokaciju: pretpostavljeni duboki rasjed koji se iz Albanije proteže preko Skadarskog jezera i Podgoričko-Danilovgradskom dolinom, kao i regionalni proces navlačenja (Kučka navlaka) definišu seizmogenu zonu koja se odlikuje se relativno dubokim zemljotresima (u odnosu na ostali dio Crne Gore) sa prosječnom dubinom zemljotresa od više od 20 km.





Prostorna distribucija glavnih udara zemljotresa magnitude veće od 4.0 za Primorski region i okolinu  
(Source: NATO SfP BSHAP Project unified Mw catalogue)

### 3.1.4 Klimatske karakteristike

Područje Bara, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperature najhladnijeg mjeseca je veća od  $-3^{\circ}\text{C}$ , a manja od  $18^{\circ}\text{C}$ . Prosječna temperature najtoplijeg mjeseca je veća od  $22^{\circ}\text{C}$ .

#### Vjetar

Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazdušnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.

Na osnovu obrade podataka o brzini i pravcu vjetra za period 1981-2010 godine sa meteorološke stanice u Baru, dobijena je klimatološka ruža vjetrova. Na osnovu ove ruže vjetrova može se zaključiti da najveću čestinu javljanja imaju vjetrovi iz pravca sjeveroistok (NE) 33 %.

#### Temperatura vazduha

Godišnji hod srednje temperature vazduha za područje Bara karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od  $8.8^{\circ}\text{C}$  i najvišom u julu od  $24.5^{\circ}\text{C}$  odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od  $16.1^{\circ}\text{C}$ .

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od  $13^{\circ}\text{C}$  u januaru do  $29.1^{\circ}\text{C}$  u julu i avgustu.

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od  $37.7^{\circ}\text{C}$  je izmjerena 26 jula 1987 godine.

Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od  $5^{\circ}\text{C}$  u januaru i februaru do  $19.7^{\circ}\text{C}$  u avgustu.

Apsolutno minimalna temperatura od  $-7.2^{\circ}\text{C}$  izmjerena je 23 januara 1963 godine.

### **Relativna vlažnost vazduha**

Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 62 % u julu do 72 % u oktobru. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68 %.

### **Količina padavina**

Režim padavina na području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (decembar 169.6 lit/m<sup>2</sup>) i minimumom u julu (29.9 lit/m<sup>2</sup>). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1312.7 lit/m<sup>2</sup>. Prosječan broj dana sa padavinama na godišnjem nivou je 113 dana. Najmanje dana sa padavinama ima u julu, prosječno 4 a najviše u decembru, prosječno 14.

### **Broj sati sijanja sunca (osunčavanje)**

Na području Bara prosječno godišnje ima 2570 sati sijanja sunca. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, prosječno 111, kada je i obdanica najkraća, a najviše u julu 352.

### **Oblačnost**

Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Bara je 4 desetine pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6 desetina, a najmanja u julu i avgustu 2 desetine.

## **4. IZVOD IZ PROSTORNO - PLANSKE DOKUMENTACIJE**

### **4.1. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar**

**Obuhvat DUP-a Veliki pijesak nalazi se u GUR-u Barske rivijere, u mješovitoj namjeni - zona A5.**

#### **KNJIGA 1**

### **4.1.1. PODJELA PLANSKOG PODRUČJA NA PROSTORNO-FUNKCIJSKE CJELINE I PODCJELINE**

#### **A) Barska rivijera - područje postojećeg GUP-a Bara sa proširenjima van GUP-a**

Cjelina A) Barska rivijera u okviru područja GUP-a i proširenja predstavlja pretežno kontinualno urbano područje opštine, na priobalnim terenima. Područje je namijenjeno stanovanju, primorskom turizmu, rekreaciji i sportu, centralnim i lokalnim javnim službama i servisima, industriji, robno-transportnom centru, slobodnoj zoni, plovnom (Luka), željezničkom (terminalna stanica) i drumskom saobraćaju (grananje planiranog autoputa Beograd-Bar na magistralne i regionalne puteve), za moguću integraciju u transportno-logistički, lučko-željezničko-drumsko-industrijski klaster, zatim intenzivnoj poljoprivredi (masline, agrumi, povrće, ukrasno bilje i dr. na manjim površinama okućnica u urbanim zonama malih gustina i na većim površinama u okviru zelenog pojasa i kulturnog zelenila područja GUP-a, sa plastenicima, rasadnicima i dr.), parkovskom i šumskom zelenilu i dr.

Površina cjeline A) je oko 8.761 ha. Kriterijumi razgraničenja cjeline A) Barska rivijera su: - primorski predio sa izrazito mediteranskom klimom do okvirne izohipse od 500 m n.v.; - neophodnost regulacije pojasa u zaljeđu područja GUP-a Bara, posebno na terenima mogućim za izgradnju (zaštitni pojas područja GUP-a na visinama od 300 do 500 m n.v.), naročito u zaljeđu Dobrih Voda, Pečurica i Kunja, kao i dijelom u zaljeđu

Zubaca i Sustaša; - dispozicija lokacija inicijatora izgradnje, pretežno turističkog smještaja; - razgraničenje Barske rivijere od Regionalnog parka prirode Rumija (jer predložena granica Parka u PP CG zadire i u područje GUP-a), uz mogućnost formiranja manjeg zaštitnog pojasa između granice Barske rivijere i granice Parka; - stilizovanje granice cjeline u odnosu na granice KO i topografske elemente, uz zadovoljenje prethodnih kriterijuma.

Kriterijumi razgraničenja podcjelina A.1, A.2, A.3, A.4 i A.5 su granice katastarskih opština u okviru cjeline A).

Cjelina A) dijeli se na sljedeće podcjeline:

- A.1 Čanj, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom) u okviru cijelih i djelova KO Mišići i Đurmani, površine od oko 881 ha;
- A.2 Sutomore, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom) u okviru cijelih i djelova KO Zagrađe, Sutomore, Zgrada, Papani, Đeđinovići, Zankovići, Miljevići i Brca, površine od oko 1.133 ha;
- A.3 Bar, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom - proširenjem u okviru cijelih i djelova KO Zupci, Sustaš i Tuđemili, zbog zahtjeva za turističkom izgradnjom u građevinskim rejonima naselja i na izdvojenim lokacijama) u okviru KO Šušanj, Bar, Bjeliši, Polje, Burtaiši, Sustaš, Zupci i Tuđemili, površine od oko 2.668 ha;
- A.4 Stari Bar, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom - proširenjem u okviru cijelih i djelova KO Velembusi i Podi zbog zahtjeva za turističkom izgradnjom u građevinskom rejonu naselja i na izdvojenoj lokaciji) u okviru KO Velembusi, Stari Bar, Čeluge, Bartula, Tomba, Zaljevo i Podi, površine od oko 1.602 ha;
- A.5 Pečurice, područje GUP-a (sa zaštitnim pojasom - proširenjem u okviru cijelih i djelova KO Dobre Vode, Grdovići, Pečurice i Kunje, zbog zahtjeva za turističkom izgradnjom u građevinskim rejonima naselja i na izdvojenim lokacijama) u okviru KO Dobre Vode, Pečurice, Kunje i Grdovići, površine od oko 2.476 ha.

#### 4.1.2. PLAN NAMJENE POVRŠINA

##### - Korišćenje zemljišta po namjenama

Na teritoriji opštine Bar zastupljene su površine sljedećih postojećih namjena: 1) šumsko zemljište (obraslo i neobraslo), 2) poljoprivredno zemljište (obradivo i neobradivo), 3) građevinsko zemljište (pod naseljima, vannaseljskim sadržajima supra i površinske infrastrukture i eksploatacionim poljima mineralnih sirovina), 4) neproduktivno zemljište (nepristupačni stenoviti tereni, trstici i dr.) i 5) vodene površine. Gotovo polovinu kopnene teritorije opštine zauzima šumsko zemljište, oko trećinu čini poljoprivredno zemljište, dok na ostale namene otpada manje od petine kopnene teritorije. Zemljište namijenjeno turizmu (smještaj, sportsko-rekreativna i druga ponuda) obuhvaćeno je najvećim dijelom postojećim i planiranim naseljima (gradskim, turističkim, seoskim), a manjim dijelom se odnosi na lokacije sportsko-rekreativne ponude u prostoru van naselja (sa programskim određenjem u tekstualnom dijelu, bez kartografske naznake u planu namjene površina). Zemljište namijenjeno proizvodnim djelatnostima obuhvaćeno je postojećim i planiranim naseljima.

**3) Građevinsko zemljište** Ukupna površina postojećeg građevinskog zemljišta (širih građevinskih rejonu naselja) opštine Bar obuhvata 8.094 ha, a predviđena je na oko 9.607 ha, ili oko 16% kopnene teritorije opštine. Najveći dio biće pod postojećim i

planiranim naseljima, dok je pod deponijom oko 25 ha i pod površinama za eksploataciju mineralnih sirovina oko 135 ha. U građevinsko zemljište pod naseljima računate su površine: cijelog područja GUP-a Bara (iako u zahvatu GUP-a oko 40% čini negrađevinsko zemljište pod urbanim zelenilom, šumom, makijom, maslinjacima, poljoprivrednim zemljištem i stenovitim obalama), planiranih obuhvata naselja Virpazar, Donji Murići i Ostros, planiranih novih turističkih naselja Sozina i Gornji Šestani, postojećih seoskih naselja i tri najveća ostrva Krajinskog arhipelaga sa građevinskim objektima. U građevinsko zemljište računate su i površine planiranih izdvojenih lokacija za turističku izgradnju van područja GUR-a u sklopu cjeline A). *U prostorno-funkcijskoj cjelini A) Barska rivijera, dominantnu površinu građevinskog zemljišta čini područje GUR-a Bara površine 6.102 ha (69,6% cjeline).* Pod izdvojenim lokacijama za turističku izgradnju van GUR-a (u okviru KO Zupci, Tuđemili, Sustaš, Velembusi, Pečurice i Kunje) je ukupno 262 ha (3,0% cjeline), što predstavlja povećanje građevinskog zemljišta cjeline. Pod postojećim selima van GUR-a (u okviru KO Tuđemili, Sustaš, Podi, Grdovići i Kunje) je ukupno 112 ha (1,3% cjeline) i pod postojećom regionalnom deponijom Možura je 25ha (0,3% celine), uz koju se predlaže lokacija za stočno groblje.

**Bilans namjena površina**

Bilans površina korišćenja ukupnog zemljišta kopnene teritorije opštine Bar 2011. (postojeće stanje) i 2030. (stanje u postplanskom periodu) prikazano je u sledećoj tabeli:

Tabela 31. Bilans namjena ukupnih kopnenih površina opštine Bar 2011. i 2030.

Osnovne namjene	2011.godine		2030.godine	
	Površina u ha	Učešće u %	Površina u ha	Učešće u %
Kopnena teritorija opštine	59.800	100	59.800	100
1. Šumsko zemljište	29.786	49,8	31.086	52,0
2. Poljoprivredno zemljište	18.460	30,9	16.647	27,8
3. Građevinsko zemljište	8.094	13,5	9.607	16,1
4. Neproduktivno zemljište	3.260	5,5	2.260	3,8
5. Kopnene vode i vodno zemljište*	200	0,3	200	0,3

\* procjena

U postplanskom periodu šumsko zemljište će se povećati za oko 1.000 ha pošumljavanjem goleti, odnosno zauzimanjem i unapređenjem neproduktivnog zemljišta. Poljoprivredno zemljište će se u postplanskom periodu smanjiti za 1.813 ha, od toga 1.513 ha zbog povećanja građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje Barske rivijere, Virpazara, Ostrosa, Donjih Murića i turističkih naselja Sozina i Gornji Šestani, za uspostavljanje izdvojenih lokacija u cjelini A i 300 ha zbog obrastanja šumom. Stvamo smanjenje poljoprivrednog zemljišta pretvaranjem u građevinsko biće znatno manje od navedenog, budući da će u okviru širih građevinskih reiona ostati znatne poljoprivredne površine okućnica i terena sa dvostrukom namjenom (konjički kompleks za jahanje, ispašu i proizvodnju sijena, djelovi sportsko-rekreativnih parkova za proizvodnju sijena i dr.). Zemljište za izgradnju planiranih sadržaja u tom smislu predstavlja samo dio šireg građevinskog reiona naselja koji je mogao da se utvrdi na karti 1: 25 000. Prenamjena 1.513 ha poljoprivrednog zemljišta u građevinsko izvršice se uz odgovarajuću nadoknadu po odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu CG.

Detaljniji bilans namjena građevinskog zemljišta opštine po prostorno-funkcijskim cjelinama i podcjelinama prikazan je na sljedećoj tabeli:

Tabela 32. Bilans namjena građevinskog zemljišta opštine Bar 2011. i 2030.

	2011.godine		2030.godine	
	Površina u ha	Učešće u %	Površina u ha	Učešće u %
Kopnena teritorija opštine	59.800	100	59.800	100
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	8.094	13,5/100	9.607	16,0/100
<i>Cjelina A)</i>	6.239	77,1/100	6.501	67,7/100
- podcjelina A.1	682	/10,9	681	/10,5
- podcjelina A.2	931	/14,9	931	/14,3
- podcjelina A.3	1.876	/30,1	1.960	/30,1
- podcjelina A.4	1.249	/20,0	1.255	/19,3
- podcjelina A.5	1.502	/24,1	1.674	/25,7
<i>Cjelina B)</i>	742	9,2/100	1.172	12,2/100
- podcjelina B.1	304	/41,0	304	/25,9
- podcjelina B.2	82	/11,0	512	/43,7
- podcjelina B.3	356	/48,0	356	/30,4
<i>Cjelina C)</i>	1.113	13,7/100	1.934	20,1/100
- podcjelina C.1	175	/15,7	462	/23,9
- podcjelina C.2	938	/84,3	1.472	/76,1

Širi obuhvat naselja Virpazar i Ostros prikazan na karti namjene površina PUP-a odnosi se na postplanski period.

## **Prostorni razvoj turizma**

Cjelina A) Barska rivijera - područje GUP-a Bara iz 2007.g. sa proširenjima (podcjelina A.1 Čanj, A.2 Sutomore, A.3 Bar, A.4 Stari Bar i A.5 Pečurice)

**1. Vidovi turizma: 1.1 stacionarni odmorišno-kupališni turizam - od granice opštine Budva do ušća Željezničke rijeke (podcjelina Čanj, Sutomore, Bar i Stari Bar) i od sjevernog početka uvale Veliki Pijesak do granice Opštine Ulcinj (podcjelina Pečurice);**

1.2 stacionarni sportsko-rekreativni turizam na vodi i kopnu u Baru (između ušća rijeke Željeznice i Luke, kao i u zelenom koridoru rijeke Željeznice), u Sutomoru i Čanju;

1.3 Nautički turizam (nova velika marina na ušću rijeke Željeznice i mala operativna marina u Sutomoru, kao i uređeni pristani na većim plažama);

1.4 izljetnički turizam - duž rivijere (do udaljenih prirodnih plaža, prirodnih i kulturnih dobara rivijere i neposrednog zaljeđa) i prema Rumiji i Skadarskom jezeru;

1.5 tranzitni turizam na postojećim i planiranim tranzitnim pravcima od i preko Bara prema Podgorici, Budvi, Ulcinju, Ankoni, Bariju, Draču, Krfu i dr.;

1.6 manifestacioni turizam u Starom Baru, Baru, Sutomoru i Pečuricama;

1.7 poslovni turizam u Baru.

**2. Turistički smještaj - ukupno 25.800 ležaja, od toga:**

2.1 u podcjelini A.1 Čanj 5.700 (hoteli, turistička naselja i pansioni 2.000, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 3.500, manji kampovi 200);

2.2 u podcjelini A.2 Sutomore 9.000 (hoteli i pansioni 3.500, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 5.500);

2.3 u podcjelini A.3 Bar - područje GUP-a iz 2007.g. sa proširenjima u okviru KO Zupci, Sustaš i Tuđemili 4.000 (hoteli i pansioni 1.000, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 3.000);

2.4 u podcjelini A.4 Stari Bar – područje GUP-a iz 2007.g. sa proširenjem u okviru KO Velembusi i Podi 1.700 (hoteli i pansioni 500, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima, kućama i dr. 1.200);

2.5 u podcjelini A.5 Pečurice – područje GUP-a iz 2007.g. sa proširenjima u okviru KO Dobre Vode, Grdovići, Pečurice i Kunje 5.400 (hoteli, turistička naselja i pansioni 1.800, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, kućama i dr. 3.400, manji kampovi (200)).

Struktura ukupnih ležaja: hoteli, turistička naselja i pansioni 30% 34,0%, turistički apartmani, privatni smještaj u sobama, stanovima i kućama 61,5%, manji kampovi 1,5%, ostalo (gostionice, odmarališta i dr.) 3,0%.

Turistički smještaj planiran je u turističkim kompleksima (dominantna turistička namjena) i u zonama turističkog stanovanja (pretežna turistička namjena). 3. Dnevni izljetnici, pretežno iz Podgorice (1 - satna izohrona), iz bližih crnogorskih gradova (do 2 - satne izohrone) i stacionarni gosti sa Skadarskog jezera, kao i tranziteri - ukupno 6.000. 4. Zaposleni u direktnoj funkciji smještaja, izljetnika i tranzita - ukupno oko 4.000 (30% stalno i 70% sezonski).

**Javni sadržaji u funkciji turizma:** saobraćajnice - javni saobraćaj duž rivijere, rekonstrukcija starog lokalnog puta Bar-Virpazar, plovni obalski saobraćaj sa putničkim

pristaništem u Baru i pristanima u Sutomoru, Čanju, Velikom Pijesku i Uvali maslina, saobraćajna funkcija planirane uspinjače Sutomore – Sozina i perspektivne uspinjače Zupci - Kunora, kao i perspektivno obnavljanje pruge uzanog kolosjeka Bar-Virpazar; tehnička infrastruktura i komunalna oprema, kao i objekti ugostiteljstva, trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, edukacije, zabave, administracije i dr., srazmjerno obimu i standardu smještaja i broju izljetnika i tranzitera.

**Javni sportsko-rekreativni sadržaji - uređene javne plaže sa pratećim javnim i sportsko-rekreativnim sadržajima;** javni zatvoreni i otvoreni bazeni i poligoni/terminali sportskih klubova u kompleksu planirane marine na ušću Željezničke rijeke, kao i bazeni i drugi interni sportsko-rekreativni sadržaji u sastavu hotela i turističkih naselja; planirana marina sa pratećim sadržajima na ušću Željezničke rijeke i planirana mala operativna marina u Sutomoru; planirani centar sportova na vodi, na obalnom prostoru od Luke (putničkog pristaništa) do ušća rijeke Željeznice; punktovi za škole plivanja i najam plovila na većim plažama; planirani glavni sportski centar u Zupcima, sportski centar Sutomore/Zagrađe i manji sportski centar Čanj/Mišići, kao i pojedinačni sportski tereni na drugim lokalitetima; sportska hala i drugi sadržaji u okviru zelenog sportsko-rekreativnog koridora od ušća rijeke Željeznice do sportskog centra u Zupcima i manji sadržaji u okviru turističkih zona Dobre Vode, Pečurica i Bušata; panoramska funkcija planiranih uspinjača; šetno-izljetnički koridori - longitudinalni duž cijele Barske rivijere i transverzalni kroz zeleni sportsko-rekreativni koridor od ušća rijeke Željeznice do Zubaca i dalje prema Rumiji, kao i transverzalne staze od Čanja, Sutomora, Starog Bara i Dobre Vode prema Rumiji i Skadarskom jezeru, odnosno iz Uvale maslina ka Šaškom jezeru u opštini Ulcinj; uređene sale i sportski tereni osnovnih i srednjih škola za ljetne rekreativno rentiranje.

#### **4.1.3. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA**

Važeća planska dokumentacija za teritoriju Opštine Bar sadržana je u Registru planskih dokumenata (podaci dostupni na linku <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me> ILAM P /PlanningDocument?m= BR).

Sva planska dokumentacija je analizirana sa aspekta planskih rješenja i dosadašnje njihove realizacije, kao i mogućnosti buduće realizacije istih. Na osnovu ovih analiza dosadašnje realiacije i realnih mogućnosti za njihovu realizaciju u budućnosti, pojedina planska rješenja iz DSL-e, do sada važećeg GUP-a Bara iz 2007.g., DUP-ova, LSL-e i UP-a ugrađena su u ovaj PUP, uz napomenu da se u obalnom pojasu do 100 do 1000 metara od morske obale, koji je apostrofirani kao pogodan za razvoj turizma, investitorske inicijative izvan postojećih izgrađenih površina moraju detaljno analizirati, sagledavati i planirati kroz detaljnije urbanističke razrade, a na osnovu realnih potencijala i ograničenja prostora i režima zaštite i korišćenja prostora (pogotovo infrastrukturnih koridora i predionih cezura iz PPPN za OP). Do izrade plana generalne regulacije moguća je izrada novih planova detaljne razrade (detaljnih urbanističkih planova i državnih i lokalnih studija lokacije), odnosno izmjene i dopune postojećih planova, u skladu sa Zakonom.

Sva planska dokumentacija višeg reda (PP Crne Gore, PPPN za Obalno područje, kao i PPPN za NP "Skadarsko jezero" koji bude imao status važećeg, detaljni prostorni planovi i državne studije lokacije) u odnosu na PUP opštine Bar se poštuje kao stečena

obaveza, dok detaljna urbanistička planska (DUP, LSL) i projektna (UP) dokumentacija nižeg reda ostaju na snazi i sprovode se do usvajanja Plana generalne regulacije CG, odnosno do eventualnih donošenja izmjena i dopuna istih. *Posebno se naglašava da se pri izradi planskih rješenja iz navedene planske dokumentacije nižeg reda od PUP-a, mora voditi računa o koridorima infrastrukture i mjerama zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, kao i planskim cezurama, režimima korišćenja prostora i obalnog odmaka iz PPPN za Obalno područje, u odnosu na koje se moraju prilagoditi urbanistički parametri i smjernice za sve planske dokumente detaljne razrade koji se budu donosili ili za izmjene i dopune postojećih planskih dokumenata. Saobraćajna rješenja saobraćajnica nižeg ranga, a koja su prikazana u PUP-u, mogu se mijenjati i prilagođavati kroz izmjene i dopune planske dokumentacije u skladu sa konfiguracijom terena i potrebama prostora.*

#### **4.1.4. SMJERNICE ZA IZRADU PLANSKE I RAZVOJNE DOKUMENTACIJE I ZA DIREKTNU PRIMJENU PLANA**

Smjernice za izradu planske dokumentacije i direktnu primjenu Plana za naselja, punktove, izdvojene lokacije i vannaseljske prostore.

U skladu sa odredbama PPPN OP i PPPN NPSJ, opšte smjernice za realizaciju planskih rješenja PUP-a opštine Bar su:

1. Cjelokupno Obalno područje se uređuje prema planskom konceptu, pravilima i smjernicama PPPN za Obalno područje Crne Gore. Planska dokumentacija detaljnijeg nivoa mora se uskladiti sa planskim konceptom PPPN OP, planiranim građevinskim područjima, namjenom površina i režimima korišćenja prostora.
2. Područje opštine se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije CG, na način da se poštuju odredbe i smjernice PPPN OP, tako da se poštuju odredbe i smjernice tog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.
3. Van područja urbanih centara, moguća je detaljna planska razrada kroz izradu Državnih studija lokacije i Lokalnih studija lokacije na osnovu pravila/smjernica ovog Plana.
4. Područja urbanih centara se uređuju prema konceptima Generalne urbanističke razrade (GUR) u okviru PUP-a opštine, detaljnih urbanističkih planova, državnih i lokalnih studija lokacije i urbanističkih projekata, do donošenja Plana generalne regulacije CG.
5. Za specifične i posebno vrijedne prostore (izdvojene lokacije), moguće je raditi Urbanističke projekte ili Urbanističko-arhitektonska konkursna rješenja.
6. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima PPPN za OP i PPPN NPSJ, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.
7. Prilikom dalje planske razrade na područjima koja se nalaze u blizini investicionih projekata koji se izvode na osnovu već potpisanih državnih ugovora odnosno sporazuma o zakupu i izgradnji neophodno je sagledati i ispoštovati eventualna ograničenja iz članova sporazuma odnosno ugovora koja se tiču izgradnje u kontaktnim područjima.

8. Pri definisanju granica planskih dokumenata dalje planske razrade obavezno je poštovati pravila za širenje građevinskih područja naselja i režime korišćenja prostora date u PPPN za OP, koji ukazuju na ranjivost prostora, a kako bi se izbjegli konflikti sa vrijednim ili zaštićenim prostorima.

9. Za područje morskog dobra radi kontinuiteta u planiranju i uređenju ovog prostora u ovom Planu se zadržava podjela na sektore koji su prikazani u grafičkom dijelu plana.

10. Ukoliko je u toku važenja planskog dokumenta došlo do izgradnje objekata u zonama koje su pod određenim režimom prema PPPN OP, pri reviziji planskog dokumenta uzeti u obzir postojeću izgrađenost u tom momentu, bez mogućnosti daljeg širenja.

11. Ukoliko je planski dokument u izradi, obavezno je njegovo usaglašavanje sa definisanim pravilima i režimima korišćenja prostora u PPPN OP.

12. U planske dokumente nižeg reda obavezno se ucrtava obalna linija, linija granice morskog dobra i linija obalnog odmaka od 100 m i 1000 m.

13. Za sve koridore od javnog značaja, kao i važne investicione projekte, plan omogućava manja odstupanja zbog objektivnih prirodnih ograničenja, kao što su klizišta, nepovoljna geološka struktura terena i sl. ali na način da se ne ugroze prirodne i kulturno-istorijske vrijednosti.

14. Nakon određivanja trase saobraćajnice za brzi motorni saobraćaj na nivou glavnog projekta prostor koji je za predmetnu trasu bio planski rezervisan a tehničkom dokumentacijom ne bude bio određen za izgradnju predmetne saobraćajnice, može se planirati za druge namjene, u skladu sa zakonski definisanim pojasevima zaštite oko saobraćajnice, kao i ostalim režimima korišćenja prostora i planiranim namjenama, za mješovite, stambene, turističke namjene, površine za pejzažno uređenje ili drugo poljoprivredno i šumsko zemljište, odnosno postojeće makije i maslinjake.

15. Pri izradi novih i reviziji postojećih planskih dokumenata detaljne razrade obezbijediti da na nivou plana bude minimum 30% zelenih i slobodnih površina javne namjene.

16. Detaljne razrade iz PPPN za OP (Maljevik i Privredna zona Luke Bar) i detalje razrade iz PPPN NPSJ (Donje Krnjice i Donji Murići), su osnov za direktnu implementaciju, odnosno izdavanje UT uslova.

17. Planska rješenja PPPN NPSJ i PUP-a za prostor Nacionalnog parka "Skadarsko jezero" će se sprovoditi:  važećim planovima (DPP Bar – Boljare, DSL Virpazar),  detaljnom razradom pojedinih lokaliteta ili novim planovima i to: pojedine zone će se detaljno razrađivati kroz detaljnu razradu lokaliteta novim planovima - izradom DSL, UP (za Donje Muriće, Donje Krnjice, Komarno, Ckla, Bobovište i Godinje), odnosno kroz urbanistički projekat za Raduš i Pristan, a na osnovu smjerica iz PPPN NPSJ.  kroz studijsku i projektnu dokumentaciju: Studija jezerskog saobraćaja po Skadarskom jezeru, sa smjericama za uspostavljanje plovnih puteva – u saradnji sa Republikom Albanijom; Studija vodnog saobraćaja između Skadarskog jezera i Jadranskog mora – u saradnji sa Republikom Albanijom; Studija mreže biciklističkih staza u Nacionalnom parku i zaštitnoj zoni; Studija revitalizacije Šestana (obuhvata naselja Mastijerpovići, Karanikići, Dračevica, Djuravci) i Projekat regulacije hidrološkog kompleksa Skadarsko jezero – rijeka Bojana – rijeka Drim – u saradnji sa Republikom Albanijom;

18. Direktna implementacija, odnosno izdavanje UT uslova iz PPPN za OP predviđena je za zone, objekte i namjene koji su naznačeni za direktnu implemetaciju u PPPN OP: svu saobraćajnu i tehničku infrastrukturu koja je predmet tog Plana, u skladu sa



PPPN za OP; rekonstrukciju/obnovu objekata u postojećim gabaritima; izgradnju pojedinačnih objekata u ruralnim područjima za potrebe poljoprivrede, stanovanja za sopstvene potrebe i ruralnog turizma; objekata od posebnog značaja za odbranu, zaštitu i spašavanje; kupališta; objekte pomorskog saobraćaja; šetnice pored mora; lokacije marikulture; rekonstrukciju postojećih stanica za snabdijevanje gorivom; solarne elektrane i vjetroelektrane na Planom predloženim lokacijama i područjima; površine za eksploataciju mineralnih sirovina.

19. Direktna implementacija, odnosno izdavanje UT uslova iz PPPN NPSJ predviđena je za zone, objekte i namjene koji su naznačeni za direktnu implemetaciju u PPPN NPSJ: izgradnju etno sela ili eco lodge; uređenje kampova u Nacionalnom parku; uređenje ulaza u Nacionalni park; uređenje vidikovaca u Nacionalnom parku; izgradnju/uređenje pješačkih i biciklističkih staza u NP i zaštitnoj zoni; izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata saobraćajne infrastrukture; izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata tehničke infrastrukture; izgradnju pojedinačnih lokacija za koje su ovim planom date direktne smjernice; rekonstrukciju postojećih objekata izgrađenih u skladu sa zakonom.

20. Ruralna područja se uređuju prema pravilima/smjernicama kroz izradu detaljnih rješenja ili na osnovu direktnih smjernica PPPN za OP, PPPN NPSJ i PUP-a za pojedinačne objektesaobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i za objekte suprastrukture prema odeljcima 1.1.3. i 1.1.4., poglavlja 1. glave IV PUP-a.

### **Smjernice za izradu planske dokumentacije na području opštine Bar:**

Generalna urbanistička rješenja naselja u okviru PUP-a: Zavisno od veličine, uloge u mreži naselja i dr., za najznačajnija naselja u opštini urađena su u okviru PUP-a generalna urbanistička rješenja (prezentirana u Knjizi II PUP-a), sa pravilima izgradnje i uređenja za svako naselje pojedinačno, kao osnove – smjernice za dalju razradu u detaljnim urbanističkim planovima i državnim i lokalnim studijama lokacije, kao i za direktnu razradu urbanističkim projektima. Generalna urbanistička rješenja urađena su po prethodnom Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2008. godine (i izmjenama istog Zakona koje su donošene do novog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 2017.god.) za sljedeća naselja: - u cjelini A) – područje Barske rivijere/GUP-a Bara, u okviru podcjelina A.1 Čanj, A.2 Sutomore, A.3 Bar, A.4 Stari Bar i A.5 Pečurice; započeti detaljni urbanistički planovi, urbanistički projekti, državne i lokalne studije lokacije mogu se završiti i zajedno sa donijetim detaljnim urbanističkim planovima, urbanističkim projektima, državnim i lokalnim studijama lokacije važiće u skladu sa Zakonom; direktna razrada GUR-a Barske rivijere moguća je kroz izradu novih detaljnih urbanističkih planova i izmjena i dopuna važeće detaljne urbanističke planske dokumentacije, državnih i lokalnih studija lokacije, kao i urbanističkim projektima. - područja za dalji postplanski period); po potrebi na osnovu ovog rješenja radiće se urbanistički projekti.

## **KNJIGA 2**

### **4.1.5. GUR BARSKE RIVIJERE**

#### **Podjela na zone i cjeline**

Osnovu implementacije sistema naselja, odnosno prostorne organizacije područja Generalnog urbanističkog rješenja 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. Prostorne zone se određuju prema područjima koja zahtijevaju zajedničku urbanističku opremljenost objektima infrastrukture i suprastrukture i koja po pravilu gravitiraju jednom gradskom centru. Gradske centre čine prostori na kojima se sadržaji mogu organizovati u polifunkcionalne prostorne cjeline. Prema vrsti i značaju objekata i području čije stanovništvo zadovoljavaju, dijele se na primarne i sekundarne. Struktura centara se određuje i planira prema značaju i kapacitetima funkcija gravitacionog područja koje opslužuju. Sledstveno tome, prostorne zone imaju polifunkcionalni karakter i višenamjenske sadržaje sa karakteristikama naselja gradskog karaktera. Otuda prostorne zone ujedno predstavljaju i plansku mrežu naselja sa primarnim, odnosno sekundarnim centrima. Urbanističke cjeline se određuju prema područjima koja imaju zajedničke urbanističke karakteristike. Osnovne karakteristike urbanističke cjeline daje namjena obuhvaćenih površina. Unutar namjene izdvajaju se karakteristične podcjeline prema položaju, načinu izgradnje, prirodnim osobenostima okruženja, morfološkoj slici, kvalitetu rada i stanovanja. Karakter namjene se određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih, odnosno izgrađenih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Namjena u okviru urbanističke cjeline može biti pretežna i mješovita. Pretežna namjena podrazumijeva više od polovine ukupne BGP. Mješovita namjena podrazumijeva uravnotežen odnos ukupne BGP. Javne površine obezbjeđuju se u svim urbanističkim cjelinama (pretežnim namjenama) detaljnom urbanističkom razradom.

**Prostorna zona Pečurice** koju karakteriše pokrivenost urbanističkim cjelinama odnosno planiranim pretežnim namjenama stanovanje, mješovita namjena, privredna zona, turističke zone, nautički i kupališni turizam.

Urbanističke cjeline su prostori iste ili slične pretežne namjene, morfoloških i oblikovnih karakteristika a detaljna planirana namjena je prikazana u grafičkom dijelu plana. Ove cjeline su planski razrađene pravilima gradnje za cjeline u kojima je predviđena izgradnja objekata i pravilima uređenja za cjeline kojwe su predviđene za uređenje.

### **Plan namjene površina**

Prva grupa planiranih namjena u urbanističkom rješenju su razvrstane po kategorijama pretežnih namjena: površine za stanovanje manje gustine, površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje veće gustine, **površine za mješovite namjene**, površine centralnih djelatnosti, površine poslovnih djelatnosti, površine za školstvo, površine za zdravstvo, površine za kulturu, površine za sport i rekreaciju, površine za industriju, površine za turizam (površine za hotele i površine za turistička naselja). Površine za stanovanje su površine namjenjene za izgradnju objekata za stalno i povremeno stanovanje. Planom su prema urbanističkim zonama predviđene i posebnim pravilima definisane dozvoljene izgradnje za površine za stanovanje manje gustine, površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje veće gustine i površine za stanovanje visoke gustine. **Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.** Centralne i poslovne djelatnosti su površine koje su pretežno su površine namjenjene za izgradnju

objekata centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Objekti koji se grade mogu biti poslovni ili poslovno–stambeni ili stambeni u funkciji tih delatnosti. Na zemljištu sa planiranom namjenom industrija i proizvodnja su površine namjenjene za izgradnju objekata privrede kao što su privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, servisne zone, slobodne zone i skladišta, komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), stovarišta, robnodistributivni centri.

Na zemljištu sa namjenom planiranom kao površine za turizam su površine namjenjene za izgradnju objekata za turizam kao što su hoteli svih vrsta, hosteli, planinarski i lovački domovi, kampovi i odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije; luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta, kao i objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja. Napominje se da je PPPN za OP definisao zonu od 100 do 1000 metara od mora kao prostor namjenjen turizmu, ali bez definisanja konkretnih lokacija i površina, uz obavezu poštovanja režima zaštite, ograničenja prostora i zelenih cezura. Kako se zahtjevi podnosilaca primjedbi dobijeni tokom javne rasprave, kose sa ograničenjima, cezurama i režimima datim kroz PPPN za OP, PUP utvrđuje obavezu da se ovaj pojas namjenjen turizmu detaljno razradi kroz plan generalne regulacije CG i/ili urbanističku dokumentaciju nižeg nivoa u skladu sa Zakonom. Pravila izgradnje za ove planirane namjene površina su definisana u poglavlju 4.2. sa pravilima uređenja i izgradnje za sadržaje suprastrukture.

Druga grupa planiranih namjena u urbanističkom rješenju za površine i uređenje i opremanje naselja su razvrstane po kategorijama pretežnih namjena: površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale infrastrukture, površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada, površine za specijalne namjene, površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja, površine za pejzažno uređenje ograničenog korišćenja, površine za pejzažno uređenje specijalne namjene, površine za poljoprivredu - obradivo zemljište (oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi i livade), ostalo neobradivo zemljište (makije, trstici, bare i močvare i drugo zemljište), površine šuma (privrednih, zaštitnih i šuma sa posebnim namjenom), površina mora, površine ostalih voda i rekultivacija površina eksploatacijskog polja i površine mineralnih sirovina iznad i ispod zemlje. Pravila izgradnje za ove planirane namjene površina su definisana u poglavlju 4.1 Plan i pravila organizovanja i izgradnje javnih površina, infrastrukture i komunalne opreme, sa pravilima uređenja i izgradnje za javne površine, saobraćaj i infrastrukturu.

### **Program zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara po kategorijama**

Barska rivijera Arheološki lokaliteti Ostaci crkve Sv. Vračeva, Kunje i crkve na Velikom pijesku, Pečurice predviđeni su za konzervaciju, uređenje prostora i druge mjere (uz izradu **Urbanističkog projekta sa arhitektonskim rješenjima za crkvu na Velikom pijesku, izmještanje dalekovoda iz zaštićene okoline i regulisanje izgradnje u zaštićenoj okolini ove crkve**). Prostor zaštićene okoline ostataka trikonhosa na Topolici će se urediti. Podvodni lokalitet uvale Bigovica biće detaljnije ispitan, obilježen i zaštićen od nelegalnog korišćenja, uz uređenje prostora, na osnovu Urbanističkog projekta i konzervacijskog projekta. Fortifikacioni objekti Ostaci utvrđenja Nehaj predviđeni su za konzervaciju, uz uređenje prostora za prezentaciju dobra i druge mjere

na osnovu konzervacionog projekta. Kulturno-istorijske cjeline Cjelinom je obuhvaćen Stari grad Bar sa Čaršijom i Podgrađem. U Starom gradu zaštita će se ostvarivati konzervacijom i restauracijom objekata, sanacijom oštećenih konstruktivnih dijelova i uređenjem eksternog prostora. Na utvrđenju će se izvršiti neophodni sanacioni radovi zbog osiguranja stabilnosti, kao i radovi na uređenju. Unutar utvrđenja nastaviće se sa konzervacijom i restauracijom objekata po redosledu njihovog kulturološkog značaja i ugroženosti. Obnovljeni objekti urediće se pretežno za javnu prezentaciju, uz uvođenje kulturnih i umjetničkih funkcija (israživački punkt arheologa, izložbene postavke arheoloških nalaza, modela rekonstrukcije objekata i druge muzejske postavke., koncerti, recitali, umjetnički ateljei, radionice starih zanata i dr.), uz arhaične ugostiteljske, trgovinske i druge sadržaje, bez stanovanja i turističkog smještaja. Prostori eksterijera biće uređeni kao arheološki park, sa ljetnom pozornicom, pešačkim stazama i odmorištima, autohtonom hortikulturom i dr., uz obezbjeđivanje uslova za etapna arheološka istraživanja. Stari grad će biti opremljen kompletnom tehničkom infrastrukturom (vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije i telekomunikacije) diskretno uklopljenom u istorijsko tkivo. U Čaršiji i Podgrađu, namijenjenim za satanovanje, turistički smještaj, javne službe i čistu proizvodnju, zaštita će biti sprovedena obnovom autentičnog lika naselja i rigoroznom regulativom rekonstrukcije i izgradnje eksterijera objekata (vraćanje starog pločnika, detaljni urbanističko-tehnički uslovi za maksimalno očuvanje starih arhitektonskih elemenata u pogledu volumena, spratnosti, materijala, fasadnih otvora, krovova i dr.). Zapadno od čaršije izgradiće se obilazna kolska saobraćajnica u zelenom koridoru do parkinga ispod ulaza u utvrđenje, uz zabranu izgradnje objekata u ovom koridoru. U Čaršiji, Podgrađu i zaštićenoj okolini dobra obezbjeđiće se uslovi za arheološka istraživanja, kao i stalni nadzor tokom izgradnje i rekonstrukcije. Za cjelinu će se uraditi: Studija zaštite sa planom razvoja, Menadžment plan, više konzervacionih projekata i Urbanistički projekt cjeline. Sakralni objekti Ostaci manastira Ratac, Sutomore štitiće se konzervacijom i uređenjem prostora na osnovu Urbanističkog projekta. Oko crkava Sv. Roka i Sv. Tekle, Sutomore i crkve Sv. Ilije, Velje Selo urediće se prostor. Na crkvi Sv. Petke, Šušanj izvršiće se sanacija nestručnih intervencija obnove, a na ostacima crkava Sv. Dimitrija, Nehaj, Sutomore i Sv. Katarine, Dobre Vode obaviće se konzervacija i uređenje prostora. Na Omerbašića džamiji izvršiće se rekonstrukcija i sanacija nestručnih intervencija ranije obnove. Memorijalni objekti Na spomeniku palim Crnogorcima u borbi protiv Turaka, Stari Bar, izvršiće se sanacija objekta i uređenje prostora, a na zgradi Šlakovića, Stari Bar, sanacija zgrade. Oko ostalih pet spomen ploča biće uređen prostor. Profani objekti U kompleksu bivšeg dvorca Kralja Nikole, Topolica, Bar, izvršiće se sanacija nestručnih intervencija obnove i uklanjanje neprimjerenih dogradnji, a izgradnja i rekonstrukcija u zaštićenoj okolini kompleksa biće rigorozno kontrolisani. Na zgradi Monopola duvana biće sanirane nestručne intervencije obnove, uz uklanjanje dogradnje i kvalitetniju valorizaciju namjene objekta.

**Mjere i pravila zaštite, uređenja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara Prema Studiji zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade PUP-a opštine Bar, za zaštitu kulturnog nasljeđa opštine predviđene su sljedeće mjere i režimi:**

- U neposrednoj blizini nepokretnih kulturnih dobara nije poželjno planirati gradnju. Ukoliko se u procesu planiranja prostora u neposrednoj blizini kulturnih dobara iznimno predviđaju određene građevinske intervencije, potrebno je u prvom redu voditi računa o integritetu i

autentičnosti kulturnih dobara, i posebnu pažnju posvetiti očuvanju vizura. U zaštićenoj okolini kulturnih dobara nije moguće planirati izgradnju objekata većih visina, ili visoke gustine izgrađenosti, kao ni infrastrukturne objekte većih dimenzija.

•Sve intervencije na kulturnim dobrima i u zahvatu zaštićene okoline pojedinačnih nepokretnih kulturnih dobara, biće definisane konzervatorskim uslovima koje donosi Uprava za zaštitu kulturnih dobara. •U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neodgovarajuće gradnje, potrebno je kroz koordinaciju i saradnju nadležnih subjekata izraditi plan sanacije kulturnih dobara. •Podvodna kulturna baština u obuhvatu planskog dokumenta, štiti se u skladu sa aktuelnim domicilnim zakonodavstvom i odrednicama UNESCO konvencije o zaštiti podvodne kulturne baštine („Sl.list Crne Gore” 04/08). •Nadzemni infrastrukturni objekti (dalekovodi, stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, telekomunikacijske antene....), ne smiju se postavljati na način kojim bi bile ugrožene istorijske, arhitektonske, umjetničke, estetske.... vrijednosti kulturnih dobara, potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima. U svim fazama izrade projektne dokumentacije, neophodno je ostvariti aktivnu saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara. •Osim nepokretnim kulturnim dobrima, pažnju je potrebno posvetiti i ostalim segmentima nepokretnog nasljeđa: potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, kulturnim pejzažima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, kao i prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža. •Pri izradi planskih dokumenata razrade PUP-a i arhitektonskih projekata u područjima sa potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, kulturnim pejzažima dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, te prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža, novi objekti treba po gabaritima i proporcijama da budu prilagođeni postojećoj arhitekturi i ambijentalnim vrijednostima, a u njihov arhitektonski izraz potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog, odnosno zatečenog graditeljstva. •Uređenje i korišćenje prostora potrebno je koncipirati uz aktivniju ulogu kulturnog nasljeđa, u smislu njegovog uključivanja u turističku ponudu, posebno onog segmenta koji je u tom smislu stekao određenu afirmaciju. •Potrebno je težiti ka zadržavanju osnovne fizionomije objekata i cjelina, uz upotrebu tradicionalnih detalja, koje je moguće primjeniti u izvornom obliku, ili ih stilizovati uz očuvanje njegovih osnovnih karakteristika. Za očuvanje vrijednosti tradicionalne arhitekture, optimalan postupak podrazumijeva zadržavanje ili tek nadgradnju osnovne funkcije, kada je u pitanju turistička ponuda. •Elemente kulturnog nasljeđa (tvrđave, ruralne cjeline, puteve i staze, sakralne i profane objekte, i dr.), koji su sačuvani u tragu ili segmentno, moguće je obnoviti i revitalizovati, odnosno valorizovati za održivo korišćenje/razvoj (prenamjenom za savremenu funkciju, koja neće narušiti, već očuvati i unaprijediti izvorne karakteristike i vrijednosti), uz aktivnu saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, u svim fazama izrade projektne dokumentacije: •Očuvanje kulturnog nasljeđa sprovodiće se kroz planirani, kontinuirani proces, uz maksimalno poštovanje načela, da svaki objekat zahtijeva specifične postupke i tretmane. •Eventualnu urbanizaciju u okviru postojećih ruralnih struktura, kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, potrebno je kontrolisano planirati, uz predviđanje eventualne gradnje niže gustine i spratnosti u neposrednoj blizini, dok je

u okruženju objekata za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, potrebno planirati gradnju koja svojom pozicijom i gabaritima ni na koji način neće konkurirati prepoznatim kulturnim vrijednostima. •U uslovima nove gradnje u granicama potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, te u vizuelnim i fizičkim kontaktnim zonama kulturnih dobara, gradnju je potrebno planirati uz poštovanje naslijeđenih kulturnih vrijednosti i na njima vršiti/izvršiti arheološka, arhitektonska i konzervatorska istraživanja. •Potencijalni arheološki lokaliteti se zbog kulturnih, istorijskih i ambijentalnih vrijednosti, smatraju vrijednim prostorima i nakon izvršenih istraživačkih radova i pohranjivanja nalaza na drugom mjestu. Zbog toga, ove prostore je potrebno trajno tretirati sa posebnom pažnjom. •Posebnu pažnju u procesu planiranja i uređenja prostora, potrebno je posvetiti kulturnim pejzažima i prostorima sa izraženim ambijentalnih vrijednostima. Izgradnju na ovim prostorima potrebno je svesti na minimum, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri poštuje konfiguracija terena, planira izgrađenost manjih gustina uz obavezu očuvanja vizura.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline kompatibilne namjene su: površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja, površine za pejzažno uređenje ograničenog korišćenja, površine za pejzažno uređenje specijalne namjene, površine saobraćajne infrastrukture, površine objekti i mreže ostale infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca, kao i stanice za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline osnovni parametri energetske efikasnosti objekata su da u segmentu obnovljivih izvora energije korišćenje ovih kapaciteta treba da doprinese supstituciji postojeće potrošnje i da prati ukupan dalji razvoj područja grada. Da bi se realizovalo energetske i ekološki održivo građenje treba težiti ka smanjenju gubitaka toplote iz zgrada poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih kuća važno je predvidjeti sve što je neophodno da se dobije kvalitetna i optimalna energetske efikasna kuća: analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; primjeniti visok nivo toplotne zaštite kompletnog spoljašnjeg omotača kuće, iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; koristiti energetske efikasne sisteme grejanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati iste sa obnovljivim izvorima energije.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline kao uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata primjenjuju se pravila i propisi kao za izgradnju novih objekata.

Za sve namjene odnosno urbanističke cjeline potrebno je za svaku novu izgradnju obezbijediti potreban broj parking ili garažnih mjesta na pripadajućim površinama za parkiranje odnosno na parceli i to po normativima od najmanje 1 parking ili garažno mjesto po jedinici mjere 1 stan ili 100m<sup>2</sup> stambenog prostora; na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za komercijalne i trgovinske sadržaje i medicinske ustanove; na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora za privredu, poslovanje; na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora za administraciju, ustanove i pošte; na 40 gledalaca odnosno posetilaca za bioskope, pozorišta, rekreaciju, sportske terene i hale.

Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti i ostali urbanistički parametri važe, u prvom redu za nove objekte ili obnovu i rekonstrukciju postojeći objekata (pri čemu se naglašava da ukoliko se grade suterenske etaže, ukupna BRGP svih etaža objekta ne smije preći maksimalni indeks izgrađenosti), a legalizacija postojećih objekata koji su premašili urbanističke parametre date u ovom PUPu podliježe navedenom osnovnom minimalnom pravilu da nijesu izgrađeni na postojećim ili planiranim javnim površinama i koridorima infratsrukture, kao i da su u skladu sa režimima korišćenja prostora na kojima je zabranjena izgradnja.

**Mješovite namjene su namjenjene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.**

Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti – manji proizvodni pogoni, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, benzinske pumpe, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja;

Pravila gradnje i oblikovanja za površine za mješovite namjene su: □ najmanja i najveća dozvoljena širina uličnog fronta za urbanističke parcele su 8,0m i 16,0m □ najmanja i najveća dozvoljena površina urbanističke parcele su 300m<sup>2</sup> i 1000m<sup>2</sup> □ odnos građevinske prema regulacionoj liniji određuje se kroz dalju urbanističku razradu, a po pravilu je za izgrađene zone kao kod većine izgrađenih objekata, a za neizgrađene zone minimum 5,0m □ najmanja i najveća dozvoljena visina objekata su 8,0m i 16,0m □ najmanja i najveća dozvoljena spratnost objekata su P+1 i P+3+Pk □ maksimalni indeks zauzetosti 0,5 □ maksimalni indeks izgrađenosti 3,0. Neophodno je napomenuti da sve pomenute namjene ne smiju da ugrožavaju stanovanje bukom, izduvnim gasovima, vibracijama, prašinom i da je za njihovo funkcionisanje neophodno pribavljanje posebnih uslova u skladu sa Zakonom. Sadržaje male privrede, servisa, skladišta i slično, kod kojih dolazi do upotrebe velikih teretnih vozila, locirati uz glavne putne pravce, uz obavezu formiranja zaštitnog zelenila na sopstvenoj parceli najmanje širine 5,0m, prema stambenim parcelama. Za izgradnju poslovnih, komercijalnih objekata, zatim objekata centralnih djelatnosti dozvoljeni su uslovi i urbanistički parametri planirani za stambene objekte. Posebno se naglašava deo koji je u obuhvatu DUP-a Polje-Zaljevo i koji se nalazi u podnžju padina Volujice uz saobraćajnicu koja vodi uz samu Volujicu ka Luci. Ovo su zone koje su navednim DUP-om planirane za poslovne djelatnosti sa stanovanjem, odnosno industriju i malu privredu sa stanovanjem. Naglašava se da se ovde radi o području u kojem je stanovanje već u značajnoj mjeri prisutno a da se uz njega mogu locirati i proizvodne i poslovne djelatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje u njihovoj kontaktnojzoni. Planiranu zonu industrije locirati uz glavne saobraćajnice, pojedine kompleke ove namjene locirati tako da se omogući pristup velikim teretnim vozilima do svake planirane lokacije/parcele i da ne ugrožava ostale susjedne namjene u okviru mješovite zone. U zoni mješovitih namjena gdje je dominantna namjena stanovanje, manje proizvodne jedinice, kao

kompatibilne namjene, mogu funkcionisati samostalno ili se grupisati u proizvodne zone - blokove. U ovim zonama dozvoljene su i sljedeće djelatnosti: tehnički servisi, elektromehaničarske radionice, skladišta građevinskog materijala, tekstilni pogoni (tkanje, prerada, konfekcija), pogoni za proizvodnju hrane i drugo, pod uslovom da ne izazivaju neprijatnosti susjedstvu bukom, vibracijama, izduvnim gasovima, prašinom i slično. Urbanistički parametri i pravila za ove zone su definisani navedenim DUP-om. Napominje se da su namjene za turizam planirane postojećom detaljnom planskom dokumentacijom u grafici PUPa djelimično obuhvaćene i u okviru mješovite namjene, ali se realizuju prema postojećoj detaljnoj urbanističkoj dokumentaciji (u skladu sa smjernicama za sprovođenje PUP-a). Za ostale kompatibilne namjene važe urbanistički parametri i pravila za tu namjenu.

Na zemljištu sa namjenom planiranom kao površine za turizam mogu se graditi hoteli svih vrsta, hosteli, planinarski i lovački domovi, kampovi i odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije; luke nautičkog turizma - marine, privežišta, sidrišta, kao i objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja.

#### **4.2. IZVOD IZ PPPN OBALNO PODRUČJE OPŠTA PRAVILA ZA DALJU PLANSKU RAZRADU GRAĐEVINSKIH PODRUČJA I SADRŽAJA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA PREMA ODREDBAMA PPPN OBALNOG PODRUČJA**

Građevinska područja su Planom određena za izgradnju objekata i izdvajaju se od ostalih površina koje su kroz namjenu određene za razvoj poljoprivrede, šumarstva ili drugih namjena, koje mogu da se planiraju van građevinskih područja. Građevinska područja su planirana na osnovu stvarne izgrađenosti prostora i realne potrebe za širenjem građevinskih područja, uz uvažavanje režima korišćenja prostora definisanih ovim planom. Dije se na: 1. Građevinska područja naselja 1.1. urbana 1.2. ruralna 2. Izdvojeni djelovi građevinskih područja naselja 3. Izdvojena građevinska područja izvan naselja

##### **Opšta pravila za građevinska područja**

- Umjesto kvantitativnog rasta građevinskih područja i kapaciteta u okviru njih, u planskom periodu obezbijediti povećanje vrijednosti i kvaliteta životnog prostora, uz strogo poštovanje zaštite životne sredine, prirode, kulturnih dobara i kulturne baštine.
- Pri preciznijem definisanju građevinskog područja kroz nižu plansku dokumentaciju poštovati režime korišćenja prostora date ovim planom, sa ciljem zaštite prirodnih, ambijentalnih i kulturnih vrijednosti.
- Na detaljnom planskom nivou, planska rješenja građevinskih područja uskladiti sa geomorfološkim i hidrološkim preduslovima terena.
- Nije dopušteno povećanje broja građevinskih područja kroz usitnjavanje površina.
- Na nižem planskom nivou opredjeliti gustinu stanovanja prema tipu naselja.
- Turističke kapacitete planirati prema parametrima za odgovarajuće zone date ovim planom.



- Kroz detaljnu plansku dokumentaciju, izgradnju usmjeravati u djelimično izgrađene prostore u naselju ili neposredno uz naselje i opremiti ih infrastrukturom, sa ciljem povećanja iskorišćenosti već izgrađenog prostora i spriječavanja širenja izgradnje bez adekvatne infrastrukturne opremljenosti. Pri tome sagledati kapacitete postojeće infrastrukture i mreže objekata javnih funkcija i adekvatno ih unaprijediti u skladu sa budućim potrebama.
- Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni van infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza.
- Planski riješiti degradirane prostore, kao što su bivše industrijske lokacije i napušteni kamenolomi.
- Kroz izradu planske dokumentacije ažurirati postojeću izgrađenost prostora, prepoznati zone koje su izvan planske dokumentacije i dati odgovarajuća planska rješenja.
- U pojasu 1km od obale u "izdvojenim građevinskim područjima van naselja" koji su opredjeljeni za turizam, nije dozvoljeno planiranje novih naselja za stanovanje.
- U užem obalnom pojasu od 1 km, u postojećim naseljima se daje mogućnost izgradnje objekata za potrebe stalnog stanovanja.
- U svim građevinskim područjima, posebno u pojasu od 1 km, obavezno je obezbjediti infrastrukturu, saobraćajni pristup, javne saobraćajne površine i priključak na kanalizacioni sistem. (kao preduslov izgradnje, što će se definisati detaljnom planskom dokumentacijom).
- Pri detaljnom planiranju obezbijediti dostupnost obali i omogućiti javni interes u korišćenju tog prostora za rekreaciju, uz očuvanje prirodnih plaža.
- Očuvati specifičnost ostrva uz njihovu adekvatnu turističku valorizaciju.

#### **Pravila za građevinska područja urbanih naselja**

- Ukoliko je na nivou opštine izgrađenost manja od 40% građevinskog područja, kroz planove je obavezno poštovanje ukupne maksimalne površine utvrđene u PPPN OP.
- U toku planskog perioda moguće je povećati površinu građevinskih područja ukoliko su iscrpljene mogućnosti gradnje unutar postojećih građevinskih područja, a postoje argumentovane razvojne potrebe.
- Moguće je povećanje GP ukoliko je izgrađenost na nivou opštine veća od 40% na način da nakon povećanja, izgrađenost ne bude ispod 40%.
- Moguća je izmjena granica građevinskih područja urbanih naselja u okviru zadate maksimalne površine, uz poštovanje režima korišćenja prostora koji su dati u grafičkom prilogu plana (Planirana namjena površina).
- Uređivanje urbanih područja sprovoditi prema konceptu i smjernicama PUP-a i Generalnoj urbanističkoj razradi, odnosno detaljnoj razradi na nižem planskom nivou.
- Građevinska područja urbanih naselja mogu se preoblikovati u skladu sa lokalnim uslovima, (detaljnije sagledavanje kroz katastar, saniranje neformalne gradnje i sl.), vodeći računa o režimima korišćenja prostora datih ovim planom.
- Rekonstrukciju objekata postojećih dijelova građevinskog područja u naselju treba sprovoditi u skladu sa obavezujućim uslovima iz odgovarajućih planskih dokumenata detaljne razrade.

- Ako nije donešen odgovarajući planski dokument, nije moguće graditi nove objekte, rekonstruisati ili mijenjati pojedinačne objekte ili više objekata.
- Smještajni objekti unutar građevinskog područja naselja planiraju se izvan postojećih javnih površina uz obalu, šetališta i sl.
- Granice detaljne urbanističke razrade će se detaljnije definisati kroz izradu Plana generalne regulacije CG, na način da se uključe urbane strukture sa svojim rezervnim zonama za građevinsko područje. Pri tome treba voditi računa o saobraćajnim koridorima, posebno o koridoru brze saobraćajnice, koja treba da bude van gradskog urbanog tkiva.

### **Tretman neformalnih/neplanskih naselja i objekata**

Glavna mjera za suzbijanje negativne pojave neformalnih naselja i objekata je samo donošenje Plana sa jasnim uslovima izgradnje. Mogućnost legalizovanja neformalnih objekata će zavisi od lokacije, seizmičke stabilnosti objekta, riješenih imovinsko-pravnih pitanja na objektu i zemljištu i drugih pitanja. Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole koji se mogu smatrati uklopljenim u plansko rješenje ovog plana su oni objekti koji su izgrađeni izvan zona sa režimima na kojima je zabranjena izgradnja objekata, koji nijesu izgrađeni na postojećim i planiranim javnim površinama ili infrastrukturnim koridorima, kao i oni koji ispunjavaju parametre i pravila za izgradnju objekata u pretežnoj ili kompatibilnoj namjeni određenoj ovim planom za površinu u kojoj se predmetni objekti nalaze. Objekti koji se nalaze u obuhvatu GUR-ova, a za zone za koje nisu donijeti planski dokumenti detaljne razrade, mogu se legalizovati ukoliko ispunjavaju parametre propisane za namjenu u kojoj se nalaze, s tim što se PUP-om propisuje da je potrebno da ispune sljedeće uslove: \* minimalna udaljenost od susjedne parcele je 1,5 m, izuzetno i manje uz saglasnost susjeda \* minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 2 m, izuzetno i manje uz saglasnost organa nadležnog za puteve Za objekte koji imaju veću površinu parcele od PUP-om propisane maksimalne za tu namjenu može se vršiti legalizacija ukoliko ispunjavaju ostale uslove propisane ovim planom, s tim što se propisane indeksi primjenjuju na maksimalnu površinu parcele. U procesu legalizacije treba težiti da se što većem broju neformalnih objekata omogući legitimitet, međutim ne mogu biti legalizovani objekti koji su izgrađeni: u zaštitnom putnom ili pružnom pojasu; na kulturnom dobru i u zoni zaštite kulturnog dobra; u zoni zaštićenih prirodnih dobara; na vodnom zemljištu i u zaštitnim zonama vodoizvorišta; u zonama park šuma, zaštitnih šuma, zelenih površina i slično; na klizištu odnosno eksploatacionom području; na udaljenosti manjoj od 400 m od vojnih objekata koji služe za smještaj eksploziva i municije; na mjestu određenom planskim dokumentom za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od javnog, odnosno opšteg interesa. Tendencija je da se postojeći objekti neformalne izgradnje vrte u legalne tokove kroz proces legalizacije, a oni koji ne mogu biti legalizovani uklone. Usvajanjem Plana stvorice se preduslovi za legalizaciju onih neformalnih objekata (uklapanje objekata izgrađenih bez građevinske dozvole u planski dokument) koji budu ispunjavali uslove definisane zakonskom regulativom o legalizaciji neformalnih objekata, i koji mogu da zadovolje planske uslove i uslove izgradnje u seizmički rizičnom području. Planom je omogućeno da se ovi objekti legalizuju direktno na osnovu PUP-a ukoliko su uklopljeni u plansko rješenje (kako je dato u ovom poglavlju), a moguća je i izrada lokalnih planskih dokumenata - detaljnijih razrada za područja koja su „napadnuta“ neformalnom izgradnjom. Tim planskim dokumentima će se, u sklopu

definisana organizacije prostora (sanacija i uređenje lokacija, unaprijeđenje kvaliteta prostora), omogućiti i rješavanje pitanja legalizacije neformalnih objekata koji budu ispunjavali planske uslove, odnosno spriječiti dalje širenje neformalne gradnje kojom se uzurpiraju vrijedne prostorne cjeline (zaštićena kulturna dobra, očuvana priroda i dr.). U dokumentu „Plan pretvaranja neformalnih naselja u formalna i regularizacije objekata sa posebnim osvrtom na seizmičke rizike“ (Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, 2010.) data je metodologija za rješavanje problema neformalne gradnje, uz neophodno obezbijedenje ažurnih podloga postojećeg stanja u prostoru. To je osnovni preduslov uvođenja u pravni sistem nelegalno sagrađenih objekata. Naglasak je na maksimalnoj kontroli seizmičkog rizika za objekte koji su građeni bez građevinskih dozvola. Evidenciju neformalnih objekata vode i ažuriraju nadležni organi lokalne samouprave i podatke dostavljaju Ministarstvu. Proces legalizacije neformalnih naselja/objekata definisan je Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG bro 64/17, 44/18 i 63/18) i podzakonskih akata koji regulišu ovu oblast. Napomena: za objekte koji se nalaze van planova detaljne razrade, ove smjernice se mogu primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije ili plana detaljne razrade

### **Planirani razvoj kanalizacije**

Radi bolje sanitacije naselja i omogućavanja realizacije prečišćavanja otpadnih voda u konacnim fazama razvoja kanizacionog sistema, kanalizacija u opštini Bar razvijaće se kao separacioni sistem, sa posebnim kolektorima za otpadne vode naselja i kišne vode. Pošto je u nekim djelovima grada došlo do nastajanja opšteg (mjesovitog) sistema, zbog uvođenja kišne kanalizacije u postojeće kolektore otpadnih voda, prioritarna akcija je razdvajanje sistema, kako ne bi dolazilo do zagušenja kanalizacije za otpadne vode u kišnim periodima. Kanalizacije industrije i svih drugih privrednih subjekata Bara uvode se u kanalizacije za otpadne vode naselja, nakon eventualnog predtretmana u okviru preduzeća. Predtretmanom se otpadne vode preduzeća moraju dovesti u stanje kvaliteta da smiju da budu puštene u gradski kanizacioni sistem. Da bi se onemogućilo da otpadne vode sa opasnim efluentima ne dospiju do PPOV – obavljaće se striktna kontrola otpadnih voda svih privrednih subjekata, uključiv i onih u tzv. kućnoj privredi. I za proizvodne pogone koji često rade sa opasnim materijama, važi zahtjev o obaveznom predtretmanu, do nivoa kvaliteta da se otpadne vode smiju da upuste u gradski kanizacioni sistem. Kanalizacija se razvija najprije autonomno, u okviru već postojećih kanizacionih sistema Bara, Sutomora, Canja i Virpazara. Nezavisni sistemi će se razvijati na lokacijama Veliki Pijesak, Utjeha i u naseljima pored jezera, kada se za njima ukaze potreba. Do tada važi princip obaveznosti uklanjanja otpadnih voda preko propisnih vododrživih septičkih jama. Za svaki od nezavisnih kanizacionih sistema, na kraju kolektorskog sistema u I fazi razvoja kanalizacije predvidja se po jedan podvodni ispust. U konačnoj fazi razvoja kanalizacije pojedinačni sistemi se mogu povezivati u veće cjeline realizacijom odgovarajućih magistralnih potisnih cjevovoda, sa pumpnim stanicama, kako bi se smanjio broj PPOV. Odluka o tome će se donjeti na bazi ekonomske analize, kada to bude aktuelno. Kolektori kišne kanalizacije se u recipijente upuštaju bez taložnica. Barski kanizacioni sistem se razvija u okviru sadašnje konfiguracije, sa sljedećim magistralnim pravcima: (a) duž morske obale, na potezu Ratac – Šušanj – Topolica - Luka Bar, sa rekonstruisanim crpnim stanicama Volujica i Topolica, i sa izlivom u otvoreno more podmorskim ispustom iza tunela Volujica; (b) duž doline rijeke Rene, uzvodno sve do Starog Bara;

(c) u centralnom dijelu Bara, sa priključkom na obalni kolektor u zoni Topolice; (d) duž desne obale rijeke Željeznice, sa sabirnicima koji dovode otpadne vode iz naselja sa tog višeg područja, /i/ podnožjem brda Volujica za prihvat otpadnih voda naselja Polje-Zaljevo. Zbog usaglašavanja kapaciteta, neophodna je u II fazi razvoja sistema zamjena magistralnih kolektora (kod naselja Šušanj Ø800, u Baru Ø900/1.000). Mreža se rekonstruiše i proširuje na sva naselja povezana sa gradom. Udaljenija naselja na višim kotama se oslanjaju na vododržive septičke jame, koje se prazne i održavaju po principu obaveznosti, na nivou komunalnih službi. Na lokacijama Veliki Pijesak i Utjeha kanalizacija će se razvijati nezavisno, sa primarnim sabirnikom paralelno sa obalom i sa manjim PS koje u njega uvode vodu iz nižih zona (za kuće ispod magistrale), sa podmorskim ispustima lociranim na rtovima, okvirne dužine oko 1.000 m. U sanitarnom uređenju plaža, gradiće se prikladno rjeseni i vizuelno zaklonjeni mokri čvorovi. Tamo gdje su kanalizacioni kolektori u blizini, ti čvorovi će se neposredno povezivanje sa njima (po potrebi i sa prepumpavanjem iz niže lociranih potpuno vododrživih rezervoara), a tamo gdje to nije moguće, praznjenje sabirnih rezervoara ostvarivace se cisternama, sa odvoženjem otpadnih voda do kanalizacionih prijemnika.

### **Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda**

U cilju unapređenja infrastrukture u oblasti upravljanja otpadnim vodama, treba se pridržavati Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Službeni list CG“, br.2/17) i Pravilnika o geografskim granicama broju i kapacitetu aglomeracija („Službeni list CG“, br.078/17).

Ova osnovna podjela je poslužila za formiranje koncepcije prečišćavanja otpadnih voda koje se može realizovati na više načina. Definitivna odluka o konkretnim rješenjima doneće se u sklopu izrade tehničke dokumentacije a za PPOV je obavezna izrada detaljnih urbanističkih rješenja na nivou DUP-a, LSL, DSL, UP, kao i kroz plan generalne regulacije. PPOV se mora projektovati i realizovati u skladu sa svim relevantnim zakonskim propisima. Postoje dvije koncepcije za realizaciju PPOV. Prva koncepcija je da se PPOV realizuje autonomno, u okviru četiri nezavisna sistema - Bar, Sutomore, Čanj i V.Pijesak. Virpazar ima svoj sistem. Druga koncepcija predstavlja formiranje dva PPOV. Jedno bi bilo centralno u Baru za prostor Ratac – Bar – V.pijesak – Utjeha. Drugo postrojenje bi bilo u zoni Sutomora, lokalitet Zagradje za područje Sutomore – Mišići – Čanj. Ovom postrojenju bi se moglo priključiti i područje Buljarice u koju svrhu bi se probio tunel između Čanja i Buljarice. Prva koncepcija ima svoje prednosti (ne postoje dugi potisni cjevovodi, sa svim implikacijama koje bi pratile njihovu realizaciju u vrlo teškim terenskim uslovima, duž dosta uzanih infrastrukturnih koridora), ali i mane (nesto veći investicioni troškovi samih PPOV, problem eksploatacije PPOV u periodu malih opterećenja van turističke sezone). Za lokaciju PPOV u Baru određena je lokacija sa spoljne strane rta Volujica. Postrojenje bi se realizovalo u zadnjoj III fazi rekonstrukcije kanalizacionog sistema na području Bara. Do tada bi se koristio podmorski ispust, koji bi bio rekonstruisan, a kao međufaza moglo bi se realizovati samo postrojenje za mehanicki tretman. Prema Master planu iz 2003., očekuje se da bi se oko 2028. godine u ljetnjem periodu postiglo opterećenje otpadnih voda od oko 23.300 m<sup>3</sup>/dan. PPOV treba planirati u dvije faze, kako bi se učinilo ekonomičnijim i pogodnijim za eksploataciju. Prostor bi trebalo rezervisati za konacnu fazu izgradnje. Za prečišćavanje otpadnih voda Sutomora postoje dvije opcije. Prva je da se PPOV

realizuje u okviru tog kanalizacionog sistema. Iz magistralnog kolektora koji se pruža duž morske obale voda se preko CS Botun prepumpava kroz tunel Golo Brdo. Na kraju tog kolektora biće realizovan podmorski ispust. Pogodna, ekološki najprihvatljivija varijanta je da se PPOV realizuje u galerijama u stijenskom masivu Golog Brda, tako da ne zauzima dragocjen priobalni prostor, a ujedno, da se širi turistički prostor ne opterećuje tim sadržajem. To postrojenje bi imalo primarno (mehaničko) i sekundarno (biološko) prečišćavanje, a zatim bi se prečišćena voda mogla da ispusta ili neposredno, ili preko podmorskog ispusta. Postoje posebno sazete dispozicije PPOV, sa upotrebom separatora i biorotora, što bi omogućilo uspješno smještanje cjelog PPOV u galeriju i efikasnu eksploataciju i u periodu smanjenih opterećenja u hladnom dijelu godine. Druga varijanta za lokaciju PPOV Sutomora je u prostoru Zagrađa, za zajednički uređaj Sutomora, Čanja i Buljarice. Ta varijanta ima niz slabosti (radikalna rekonstrukcija kanalizacionog sistema, sa usmjeravanjem tečenja na suprotnu stranu, realizacija potisnog cjevovoda u vrlo teskim uslovima, kroz uzan priobalni koridor koji je već veoma zaposjednut linijskim infrastrukturnim sistemima. Realizacija PPOV na način kako je to predloženo (gabaritski sažeto postrojenje, smješteno u stijenskom masivu Golog Brda) ima niz prednosti.

Na lokacijama Veliki Pijesak i Utjeha, uz rješenje vodovoda trebati realizovati i kanalizacioni sistem. Dvije su opcije rješenja: Prva je zaseban sistem sa PPOV u zoni zaledja plaže Utjeha, a druga sistem povezan na centralni barski PPOV Volujica. Kod kanaliziranja voda u ruralnim područjima treba razmotriti mogućnost grupisanja više domaćinstava i sakupljenu vodu biološki tretirati u malim uređajima do postizanja kvaliteta tehničke vode koja se može koristiti za zalivanje poljoprivrednih površina.

#### **4.3. IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA “VELIKI PIJESAK”, OPŠTINA BAR (Sl. list CG – opštinski propisi, br. 16/11)**

##### **PLANSKO RJEŠENJE**

##### **Koncept organizacije prostora**

##### **Organizacija prostora**

Da bi se završila započeta izgradnja blokova u okviru postojećih zona, planirana je nova izgradnja na neizgrađenim parcelama, u skladu sa mogućnostima prostora, zamjena postojećih objekata novim, a stvoreni su planski uslovi za pribavljanje građevinskih dozvola za izgrađene objekte uz potrebne i moguće intervencije na njima (dogradnja i nadgradnja postojećih objekata).

GUP-om Bara, područje ovog planskog dokumenta je pretežno namijenjeno za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za turističko stanovanje kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta male gustine stanovanja, sa ciljem kvalitetne valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu. Analizom zahtjeva i potreba korisnika prostora može se ocijeniti da su stvoreni uslovi za realizaciju sadržaja planiranih

GUP-om u prvoj fazi realizacije.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedene elemente i analize uz sagledavanje kontaktnih zona i uticaja predmetnog prostora definisana je nova prostorna organizacija.

Prilikom definisanja zona, podzona, blokova i urbanističkih parcela, u najvećoj mogućoj mjeri je vođeno računa o vlasništvu i usklađivanju katastarskih i urbanističkih parcela. Postojeću uličnu mrežu nije moguće rekonstruisati u svim dijelovima, te se koristi se po utvrđenom režimu jednosmjerni saobraćaj.

### **Namjena površina**

Detaljna namjena površina u zahvatu Plana je stanovanje i turizam, sa svim potrebnim sadržajima koji su kompatibilni tim namjenama:

- uređeno (urbano) zelenilo - zaštitno zelenilo
- sport i rekreacija
- površine za vjerske objekte
- djelatnosti kompatibilne planiranoj namjeni (trgovina, usluge, ugostiteljstvo, servisi),
- površine saobraćajne infrastrukture (kolske, pješačke, kolsko-pješačke ulice, parkirališta),
- površine namijenjene objektima infrastrukturnog opremanja (površine ostale infrastrukture).

Grafičkim priložima definisana je generalna namjena površina- turističko stanovanje, iz razloga što je veliki broj objekata i prostora izgrađen i nije moguće izdvojiti detaljnu namjenu, jer su namjene stanovanje i turizam kombinovani i u pojedinačnim objektima. Na neizgrađenim parcelama preporučena namjena je turizam.

S obzirom da turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (po GUP-u Bara) odnosno motele, pansionere, vile ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene-odmarališta, hosteli, kuće za odmor i sl.u cilju postizanja kvalitetnijih parametara, kao prateća namjena se pojavljuju i turistički kompleksi i turistička naselja na UP većih površina i mogućnost udruživanja manjih UP u cilju izgradnje ovakvih kompleksa i naselja.

Nakon detaljne analize postojeće izgrađene strukture, zaključeno je da površine sa postojećim namjenama treba zadržati uz manje korekcije, odnosno obogaćivanje turističko-stambenog fonda, u cilju obezbjeđenja novih turističkih kapaciteta, a formirati nove površine za izgradnju na neizgrađenom zemljištu.

Sadržaji turizma planirani su u pojedinačnim slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima objektima u prekinutom nizu i kao grupacije objekata-apartmanska naselja i kompleksi sa više objekata (na urbanističkim parcelama velike površine), te preporučena izrada idejnih urbanističkih rješenja ili idejnog projekta za UP čija je površina veća od 3000 m<sup>2</sup>.

U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).

Na urbanističkim parcelama Zona B, podzona B1, blok 2 i Zona A, podzona A1, blok 1, neizgrađene parcele mogu se udružiti u cilju izgradnje sadržaja centralnih djelatnosti (vrtić, ambulanta, dom zdravlja) u skladu sa Programom Opštine.

U cilju definisanja elemenata urbanističke regulacije, formirane su zone (A i B), a u okviru zona definisane su podzone, blokovi i urbanističke parcele.

### **Parcela**

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za izdavanje građevinske dozvole.

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

Zone urbanističkih parcela u stvari predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Urbanističkim parcelama u okviru zone je obezbijedjen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Površina i oblik formiranih urbanističkih parcela omogućava optimalne uslove za izgradnju i korišćenje prostora u skladu sa planskim dokumentom.

U okviru predložene parcelacije može se vršiti udruživanje parcela, formiranje većih urbanističkih parcela i izgradnja objekata turističkog stanovanja sa poslovnim prostorima u prizemljima pa čak i poslovni objekat u cjelosti u skladu sa potrebama Opštine.

Takođe, ove parcele mogu da budu predmet zamjene u slučajevima realizacije Plana, ukoliko se radi o javnim sadržajima ili izgradnji planirane infrastrukture, saobraćajnica ili uređenih zelenih površina na privatnom zemljištu.

U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele ili više katastarskih parcela predstavlja urbanističku parcelu.

Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru njena površina ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup>.

Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pješačkih saobraćajnica na način kako ih sada koriste (izuzetak Blok 7).

Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na osovine saobraćajnica, a označene u grafičkom prilogu Saobraćaj - poprečni presjeci saobraćajnica. Takođe su definisane i regulacione linije iz razloga što postojeće saobraćajnice zbog izgrađenih objekata nije moguće planirati u odgovarajućim profilima,

te je na taj način zaštićen koridor koji obezbjeđuje planiranje saobraćajnica u postplanskom periodu.

Građevinske i regulacione linije čine koridor od 12 m (između građevinskih linija GL) i 8,5 m regulacioni pojas ( između regulacionih linija RL).

Građevinska linija na urbanističkim parcelama prema Magistrali definisana je na udaljenosti 15 m od ivice postojećeg kolovoza Magistrale. (Izuzetak UP 198-za PPOV i UP 645; prema posebnim uslovima).

Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi, između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinski parking prostori i formirati zeleni pojas u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na udaljenosti 2,5 m, a za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima ,ona iznosi 10 m od ivice regulaciije.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena, ali ne prema saobraćajnicama.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža . Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemne etaže (bez ograničenja broja etaža).

Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena, postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

### **Garažiranje i parkiranje**

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti) .

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama.

### **Urbanističko-tehnički uslovi**

#### **Postojeći objekti**

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje.

Postojeći objekti označeni su na grafičkim prilozima i topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine,ali se postojećim objektima smatraju i svi objekti koji su registrovani na orto-foto snimku dostavljenom od strane Naručioca Plana, a kojih nema na topografsko-katastarskim kartama.

S obzirom da na terenu egzistira veliki broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov, odnosno mogućnost pribavljanja građevinske dozvole, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana.

Ukoliko objekti ne ispunjavaju uslove iz Plana, imaju zatečeni status i predmet su pravne procedure u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.



Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati:

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

### **Izuzetak**

Na objektima koji su izgrađeni u skladu sa odobrenjem izdatim na osnovu DUP –a „Ponta“, a preko kojih prelazi građevinska linija, mogu se vršiti intervencije do maksimalnih zadatih indeksa i spratnosti poštovanje svih ostalih uslova iz Plana.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte, preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.

Kroz urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata u smislu rušenja dijelova objekta kao što su stepeništa, terase, dijelovi objekta koji prelaze regulacionu liniju) u po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije, horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala, adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru u cilju maksimalnog usklađivanja sa ambijentom. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

### **Planirani objekti**

Na urbanističkim parcelama (nove parcele) planirana je izgradnja objekata u okviru namjene turističko stanovanje, koji mogu biti slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks. Za ove objekte dozvoljeni su parametri iskazani kao maksimalni, koji su dati u tabelama.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je turističko stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 za slobodnostojeće objekte i 0,75 za objekte u nizu

Indeks izgrađenosti (max.1,8) i i maksimalna spratnost 5 nadzemnih etaža bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.

Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m (slobodnostojeći objekti - 2,5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2,5 m prema slobodnom dijelu parcele ); izuzetno:objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.

Kota prizemlja za stambene objekte je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko

objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj ) ili na javnom parking prostoru.

Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja;

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov-prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže) osim prema saobraćajnicama.

### **Uređenje parcele**

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama i namjeni objekata.

Organizaciju lokacija (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela velike površine na kojima se gradi više objekata, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti.

Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora. Na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći turističkoj namjeni (prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta dječja i

sportska, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena ) ne ulaze u obračun indeksa.

Na urbanističkim parcelama za koje je preporučena izrada Idejnog urbanističkog rješenja ili Idejnog projekta. Kroz Idejno urbanističko rješenje ili projekat će se:

- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,
- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne

kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,

- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.

Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor. Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su sada važećim Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom koji uređuje ovu oblast.

Idejno urbanističko rješenje ili projekat mora biti urađeno na ažurnoj topografsko – katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. Idejno urbanističko rješenje predmetne urbanističke parcele ili lokacije, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, predstavlja osnov za izradu tehničke dokumentacije.

Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:

- popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda.

Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj ili drugoj urbanističkoj parceli po normativima.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo do RL prema saobraćajnicama i to zelena živica, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina 1,5 m, sokl 40 cm).

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

#### **4.4. IZVOD IZ DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA “VELIKI PIJESAK”, OPŠTINA BAR (Sl. list CG – opštinski propisi, br. 32/16)**

##### **Postojeće stanje**

Zahvat predmetnog planskog dokumenta predstavlja dio važećeg DUP-a "Veliki pijesak" (2011.) kojim je definisan u okviru **Bloka 7**. Blok se sastoji od nekoliko urbanističkih parcela od koje su dvije neizgrađene (**UP 657, UP 660**), dok od **UP 682** nisu formirane zasebne urbanističke parcele za postojeće objekte, zbog nemogućnosti formiranja urbanističkih parcela sa direktnim pristupom sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Time je formirana jedna urbanistička parcela sa većim brojem objekata i katastarskih parcela uz uslov da se za postojeće objekte može izdati građevinska dozvola u skladu sa uslovima za Postojeće objekte, uz korišćenje postojećih pristupa.

##### **Analiza postojećeg stanja**

Prostor Izmjena i dopuna DUP-a "Veliki Pijesak" obuhvata prostor ograničen sa sjeverozapadne strane lokalitetom DUP-om „Veliki Pijesak“, sa istočne strane DUP-om „Pečurice- turistički kompleks“, sa sjevero-istočne DUP-om „Pečurice- centar“, dok sa južne strane predmetni zahvat se oslanja na stenovitu obalu. Površina zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Veliki Pijesak" iznosi 2,17 ha. Analiza postojećeg stanja zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Veliki Pijesak" urađena je kroz jednu anketnu zonu.

##### **Karakteristike građevinskog fonda**

Namjena postojećih objekata je pretežno stambena u funkciji turizma.

Spratnost postojećih objekata se kreće od prizemnih do prizemlje i četiri sprata. Većina objekata ima suterensku etažu. Stepenn očuvanosti fonda je relativno homogen, broj ruševina je mali, objekti su, uglavnom, u dobrom stanju.

##### **Uticaj kontaktnih zona**

Smernice za izradu predmetnog planskog dokumenta su preuzete iz GUP-a Bar i usaglašene sa smjernicama važećeg DUP-a " Veliki pijesak", obzirom da zahvat ovog planskog dokumenta predstavlja prostornu cjelinu sa istim.

##### **Ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora**

Iz prethodne analize prirodnih i stvorenih uslova, proističe da se ovaj lokalitet, predviđen za urbanu revitalizaciju, nalazi u kontaktu sa lokalitetima, koji su bili predmet izrade DUP-ova u prethodnom periodu i, kao takav ne predstavlja ograničenje za pojedine funkcije tih lokaliteta i obrnuto.

#### **KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA**

##### **Polazni stavovi i principi**

Izradu ovog planskog dokumenta uslovio je, u svim fazama, princip da planiranje proizilazi iz pravilnog sagledavanja odnosa između faktičkog stanja na terenu i prioritarnih potreba korisnika prostora i njihovog uklapanja u gradsku strukturu.

Razmatranjem ovog odnosa pošlo se od neminovnog zaključka da ekonomski i socijalni procesi određuju prostornu distribuciju djelatnosti i stanovništva, te da su uslovljeni prostornom stvarnošću, pri tom ne zaboravljajući da je DUP osnovni dokument za usmjeravanje oblikovnog izraza grada.

Oblik intervencija koji je primjenjen kao osnov za uređenje predmetnog prostora je urbana revitalizacija. Samo kompleksnom urbanom revitalizacijom moguće je obezbijediti ovom prostoru dalji razvoj osnovne funkcije - turističkog stanovanja. Urbana revitalizacija podrazumijeva mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije.

U urbanističkom smislu **zaštita** se odnosi na mjere za očuvanje urbanističko oblikovnog identiteta, očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj, kao i zaštita urbanog kapaciteta.

**Sanacija** obuhvata otklanjanje nedostataka u građenoj supstanci, saobraćajnom sistemu, servisima i uslugama, infrastrukturnim vodovima i objektima. Usmjerena je u pravcu funkcionalnog, organizacijskog i ambijentalnog unapređenja prostora. Omogućava uključivanje neizgrađenih površina. Takođe, preporučuje rekonstrukciju pojedinih objekata.

**Rekonstrukcija** kao mjera obnavljanja urbanog tkiva, podrazumijeva rušenje dotrajalih objekata.

Cilj izrade ovog planskog dokumenta je oživljavanje primarne stambene funkcije područja, kao i otvaranje mogućnosti za kvalitativnu i sadržajnu obnovu građevinskog fonda.

### **Namjena površina**

Predlog namjena površina za zahvat koji se obrađuje ovim planskim dokumentom je sljedeći:

- Površine za stanovanje srednje gustine;
- Površine za turizam;
- Površine javne namjene;
- Ostale prirodne površine;
- Površine za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu;

### **Model plana i programski pokazatelji**

Imajući u vidu da je grad, prije svega, prostor svih građana i, uvažavajući činjenicu da je DUP planski dokument koji se realizuje u određenom vremenskom periodu, to se mora usaglasiti sa potrebama razvoja za taj period.

Prošlost ne možemo mijenjati, možemo je samo drugačije čitati i tumačiti. Izmjenom plana koja proističe iz potrebe da se plan približi realizatorskim potencijalima u građevinarstvu i potrebama društva, ovaj prostor treba unaprijediti i dati mu mogućnost kvalitetnijeg urbanog razvoja.

### **Stanovanje**

Zona stanovanja je dominantna u zahvatu Plana. Locirana je u zonama postojećeg stanovanja i proširena na slobodne neizgrađene površine interpolacijom novih urbanističkih parcela.

Planerski pristup za ovu zonu je išao u sljedećim pravcima:

- rekonstrukcija postojećih objekata ili njihovo rušenje i zamjena novim, po principu vraćanja osnovnih elemenata tradicionalne urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);
- izgradnja novih objekata na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, objekti u nizu);
- za objekte koji nijesu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrdjenim principima, predlaže se adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru;
- ulična mreža je planirana za rekonstrukciju uz infrastrukturno opremanje, u cilju modernizacije, a na osnovu kontinuiteta tradicije;
- u pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

Urbanistički parametri turističkog stanovanja utvrđeni su prema pravilima I pokazateljima za stambenu izgradnju za područje srednje gustine stanovanja (stepen iskorišćenosti prema GUP-u Bara za gore navedenu namjenu iznosi 40-75%, a 1-2,5 koeficijent izgrađenosti). S obzirom na relativno nizak postojeći indeks izgrađenosti i zauzetosti na nivou cijelog zahvata, obrađivač je donio odluku da za novoplanirane objekte usvoji indeks zauzetosti i izgrađenosti 0,40/1,60.

Izuzetak predstavljaju urbanističke parcele čija je površina manja od 400m<sup>2</sup> (što je GUP-om predviđeno kao najmanja površina za višeporodično stanovanjesrednje gustine), obrađivač plana donio je odluku da parametri za iste, budu usklađeni sa parametrima susjedne urbanističke parcele.

• Površina zahvata .....	2,17 ha
• Površina urbanističkih parcela.....	17.777,47 m <sup>2</sup>
• Ukupna površina prizemlja.....	7.498,64 m <sup>2</sup>
• Ukupna bruto građevinska površina .....	28.401,79 m <sup>2</sup>
• BGP objekata turizma (hotel) .....	840,00 m <sup>2</sup>
• Prosječna veličina stambene jedinice.....	160 m <sup>2</sup>
• Broj stambenih jedinica.....	128
• Ukupan broj stanovnika .....	440 st
• Gustina naseljenosti.....	203,68 st/ha
• Indeks zauzetosti za zahvat ( PP/PZ ).....	cca 0.34
• Indeks izgrađenosti za zahvat ( BGP/PZ ) .....	cca 1.31

#### 4.5. IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE IZRADE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA “VELIKI PIJESAK” OPŠTINA BAR

##### STANJE, MJERE I REŽIM ZAŠTITE NEPOKRETNOG KULTURNOG NASLJEĐA U OBUHVATU PLANA

Na prostoru Plana, u blizini obale, nalazi se jedno kulturno dobro – „Ruševine crkve na Veljem pijesku“.

##### **Ruševine crkve na Veljem pijesku**

**GPS Koordinate:** 42° 2'2.30"N, 19° 8'38.50"E

**Lokacija, mjesto, opština:** Uvala Veliki Pijesak, Opština Bar, KO Pečurice

**Vrsta kulturnog dobra:** arhitektonsko djelo

**Pravni status:** Zbog posjedovanja kulturne vrijednosti „Ruševine crkve na Veljem pijesku“ (Rješenje o stavljanju pod zaštitu br. 313 od 22.03.1960. godine), posjeduje status nepokretnog kulturnog dobra.

##### **Istorijska geneza**

Prve podatke o lokalitetu je zabilježio učitelj Ljubomir Bulatović, u „Izveštaju o stanju crkava u „Barskoj kapetaniji“ 1914. godine, a kasnije Đurđe Bošković iznosi neke vidljive detalje i skicu apside u svojoj knjizi Stari Bar. Arheološka istraživanja obavljena su 2002. godine, u organizaciji Zavičajnog muzeja u Baru i tom prilikom je utvrđeno da je objekat imao nekoliko faza zidanja i pregradnji, u hronološkom rasponu od IV do IX stoljeća. Inicijalno je, oko sredine IV vijeka sagrađen prvobitno profani objekat-vila (datovana novcem Konstantina Drugog 337-340), na koju su se nadograđivale dvije crkvene građevine sa nekoliko vremenski odvojenih faza. Krajem IV vijeka građevina je nasilno stradala, o čemu svjedoči sloj paljevine u osnovi crkve, poremećen maltreni pod i urušen krov od tegula. Nakon toga, najkasnije oko sredine V vijeka, ovom objektu je dodata apside na istoku, nakon čega počinje prva crkvena faza. Pretpostavlja se da je ova faza crkve stradala sredinom V vijeka, da bi bila obnovljena u vrijeme Justinijana (527-565), što je datovano novcem. U Justinijanovom periodu sagrađena je treća faza, koju danas možemo vidjeti i na njoj se uočava nekoliko intervencija. Da bi graditelj treće faze obezbjedio statiku sjevernog zida crkve, on je sjeverni zid pomjerio za 1.20 m i fundirao ga na živoj stijeni. Tada je crkva znatno sužena ali je i produžena prema istoku gradnjom velike apside, koja je i danas dobro vidljiva. Nakon postavljanja ikonostasa, u sjeveroistočnom uglu oltara, naknadno se ukopava grobnica koja ovoj crkvi daje poseban značaj. Naime, u prostoru oltara se sahranjuju izuzetno značajne ličnosti (episkopi, sveštenomučenici..) pa se analogno tome može pretpostaviti da je i ovaj grob imao sličnu namjenu. Ova građevinska faza crkve najvjerovatnije potiče iz VI-VII vijeka, a njen period trajanja trebao bi da koindicira sa provalom Avara u ove krajeve. Vjerovatno je crkva tada porušena a njen kameni namještaj uništen. Tokom VIII ili IX stoljeća crkva se obnavlja i traje do XI vijeka.

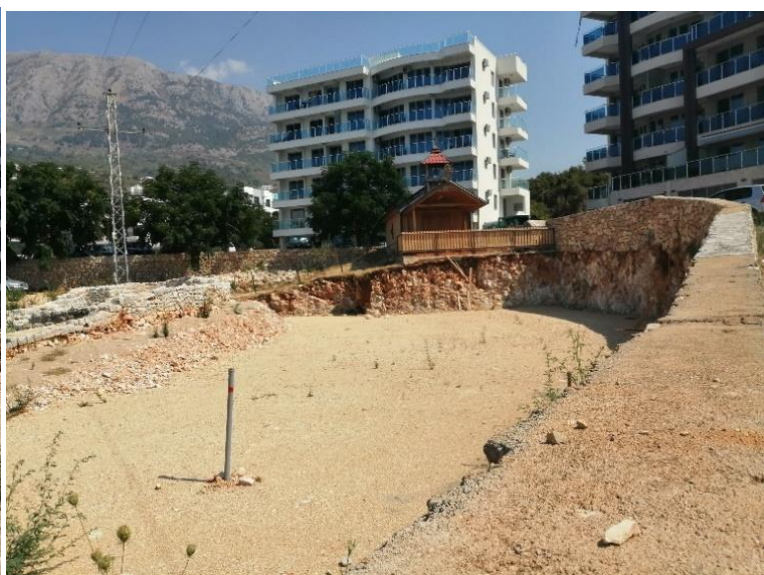
##### **Opis**

Kulturno dobro predstavljaju ostaci kasnoantičkog objekta i crkve iz ranovizantijskog doba. Ruševine crkve, od kojih je vidljiva faza iz VI vijeka, obuhvataju: jednobrodnu crkvu podužne osnove sa pripratom, naosom i perzviterijalnim djelom koji su nastali adaptacijom kasnoantičkog objekta. Orientisana je u pravcu istok zapad, sa apsidom

polukrupžnog oblika okrenutom prema istoku. Njene dimenzije su: dužina 18,7 i širine 7 metara. Visina očuvanih zidova nije svuda ista, najveća je na ostacima istočne apside oko 1,5m., dok na sjevernom i južnom zidu varira od ok 1,4 do najniže 0.4 metara. Rađena je od kvadera upotrebljenih sa kasnoantičkog objekta i pritesanog kamena utopljenog u krečni malter bjeličaste boje. Najbolje očuvani zidani ostaci prvobitne građevine nalaze se u dijelu kasnije, unutrašnje priprate. Riječ je o solidnom zidanju tesanicima, u pravilnim horizontalnim redovima utopljenim u kvalitetan krečni malter. Inicijalni objekat imao je tri prostorije. Unutrašnja komunikacija se obavljala kroz vrata koja nisu u osi pravougaone građevine, a u objekat se ulazilo sa sjeverne strane, kroz prostor gdje se danas nalazi priprata. Ulaz u crkvu je bio sa sjevera, prateći dispoziciju kasnoantičkog ulaza.

#### Stanje očuvanosti

- Sami ostaci crkve u solidnom su stanju, a zemljište oko nje je očišćeno i lako pristupačno;
- Kota terena južno od ostataka crkve, pa do zida koji obujmljuje parcelu snižena je cca 0,5 – 1m u odnosu na kotu temelja objekta, po svojoj prilici prilikom vršenja nivelacije terena;
- Jugo-istočno od ostataka crkve nalazi se montažni objekat, koji je u periodu trajanja arheoloških istraživanja korišćen od strane arheološke ekipe za deponovanje alata i materijala, a danas, uz improvizovanu adaptaciju, služi kao aktivna crkva;
- Zapadno od ostataka crkve nalazi se montažni objekat koji služi kao gostoprimnica;
- Sjevero-zapadno, na cca 10m od granice parcele, izgrađena je šestospratna stambena zgrada;
- Istočna i južna granica zemljišta obujmljene su novo-podignutim zidinama visine do cca 3m;
- Prilaz kulturnom dobru nalazi se sa sjeverne strane, gdje duž parcele prolazi put, uz koji se nalazi zemljano proširenje koje se koristi za potrebe parkinga.







### Režim i mjere zaštite kulturnog dobra

- Vidljive ostatke unutrašnjih i spoljnih fasada objekta očistiti od rastinja, neinvazivnim sredstvima;
- Pri izboru tehničkog postupka konzervacije i restauracije, treba poštovati vrijednost ovog kulturnog dobra i svojstva originalnih materijala; konzervaciju ostataka objekta treba izvršiti na način kojim će se obezbijediti prezentacija svih hronoloških faza, čime će se unaprijediti prezentacija kulturnog dobra;
- Ukoliko postoji dovoljno elemenata, obnoviti djelove poda sa otvorenim grobovima, pod u oltaru, časnu trpezu u vidu kamenog stola, dio oltarske pregrade i ostale dijelove mobilijara; Predmetne intervencije raditi uz arheološki nadzor;
- Ostaci crkve moraju biti pristupačni posjetiocima a zaštitu ostataka potrebno je obezbijediti u skladu sa konzervatorskim principima;

- Ostatke crkve obilježiti informativnim tablama uz preporuku da se arheološki materijal nađen tokom istraživanja izloži i prezentuje;
- U slučaju potrebe iluminacije ostataka crkve, rasvjetu pozicionirati sa spoljašne strane crkve, tako da ne ugrožava integritet kulturnog dobra;
- Eventualnu izgradnju novih objekata planirati na istočnom, južnom i zapadnom dijelu parcele, dok sjevernu ostaviti kao neizgrađenu, uređenu površinu; temelji novoizgrađenih pratećih objekata moraju biti udaljeni 5-6m od ostataka crkve;
- Potrebno je napraviti prostornu organizaciju koja će na najbolji način zadovoljiti funkcionalne zahtjeve svih kategorija korisnika, a vodeći računa da novoizgrađeni objekti i ostaci kulturnog dobra čine kompaktnu cjelinu;

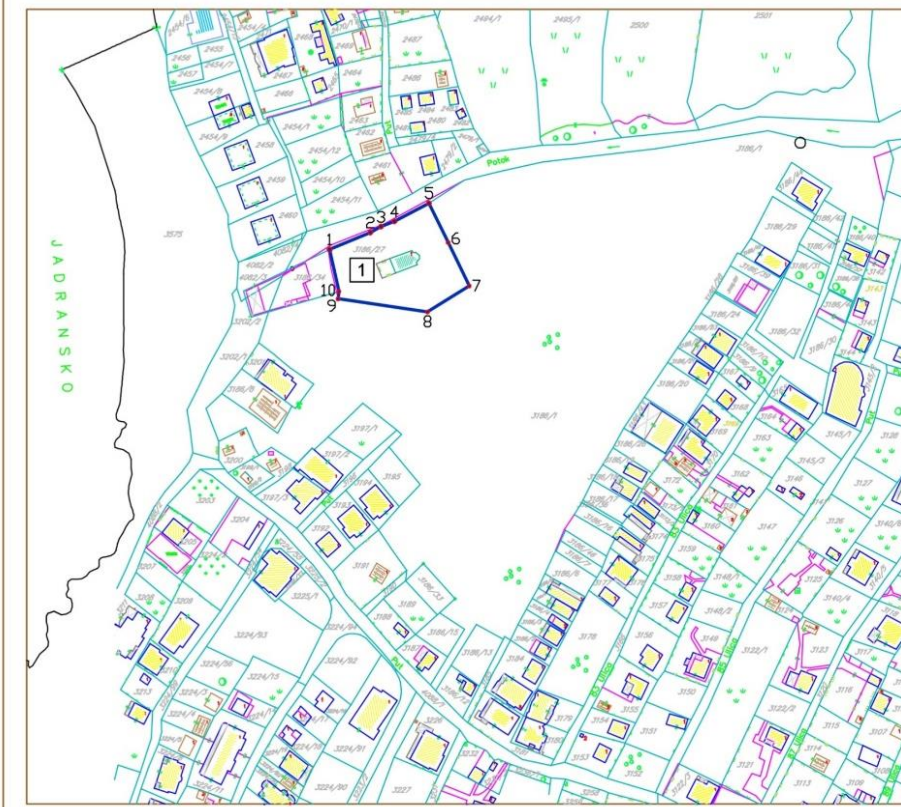
Sve aktivnosti kojima se ulazi u integritet kulturnog dobra sprovesti u skladu sa prethodno izdatim konzervatorskim uslovima od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kao i saglasnosti na konzervatorski projekat takođe izdate od strane Uprave. U zoni zaštićene okoline ne dozvoliti gradnju koja vizuelno devalvira naslijeđene kulturne vrijednosti kulturnog dobra.

### **Režim i mjere zaštite predložene zaštićene okoline kulturnog dobra**

Predložena zaštićena okolina okarakterisana je aktivnom urbanizacijom. Preporuka je da se na predmetnom prostoru eventualna dalja planerska i arhitektonska rješenja planiraju tako da novi objekti u gabaritima i proporcijama u najmanjoj mogućoj mjeri negativno utiču na zatečenu arhitekturu i arheološke vrijednosti.

### **Granice kulturnog dobra i zaštićene okoline**

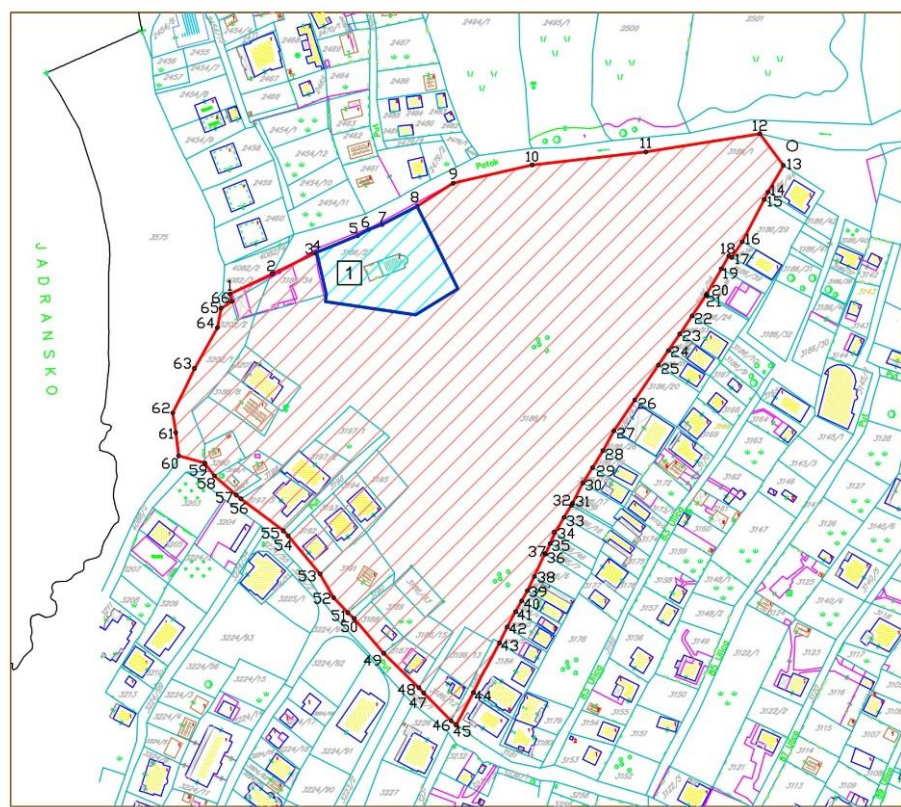
Granica zaštite nalazi se na KO Pečurice, opština Bar, KP 3186/27 u cjelini površine 1716 m<sup>2</sup>. Zaštićena okolina prostire se cca 100 jugo- istočno i jugo-zapadno i cca 200 m istočno i južno od granica nepokretnog kulturnog dobra. Obuhvata katastarske parcele KP 3185, KP 3186/2, KP 3186/8, KP 3186/12, KP 3186/15, KP 3186/33, KP 3186/34, KP 3186/52, KP 3186/53, KP 3186/54, KP 3186/55, KP 3186/56, KP 3186/57, KP 3186/58, KP 3186/59, KP 3186/60, KP 3186/61, KP 3186/62, KP 3186/63, KP 3186/64, KP 3186/68, KP 3186/69, KP 3186/70, KP 3186/71, KP 3186/77, KP 3186/82, KP 3186/83, KP 3186/84, KP 3186/85, KP 3186/88, KP 3186/90, KP 3186/95, KP 3186/96, KP 3186/97, KP 3186/98, KP 3186/99, KP 3186/100, KP 3186/103, KP 3186/106, KP 3187/1, KP 3187/2, KP 3188/1, KP 3189, KP 3190, KP 3191/1, KP 3192/1, KP 3192/2, KP 3192/3, KP 3192/4, KP 3192/5, KP 3192/6, KP 3192/7, KP 3193, KP 3194, KP 3195, KP 3196, KP 3197/1, KP 3197/2, KP 3197/3, KP 3198/2, KP 3199/1, KP 3199/2, KP 3199/3, KP 3199/4, KP 3200/3, KP 3201, KP 3202/1, KP 3202/2, KP 3202/3, KP 3202/4, KP 3202/5, KP 4082/3, KP 4082/5, KP 4082/6 u cjelini, i najveći dio katastarske parcele KP 3186/1 ukupne površine 30097 m<sup>2</sup>. Cjelokupna granica zahvata iznosi 31812 m<sup>2</sup>.



LEGENDA

1	RUŠEVINE (CRKVE) NA VELIKOM PIJESKU
	KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA

RAZMJERA CRTEŽA 1:2000



LEGENDA

1	RUŠEVINE (CRKVE) NA VELIKOM PIJESKU
	GRANICA NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA
	ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA

RAZMJERA CRTEŽA 1:2000

## **MJERE ZAŠTITE U OKVIRU PLANA**

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Uprava za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu. S tim u vezi, potrebno je u planski dokument unijeti potrebu poštovanja člana član 87 Zakona (slučajna otkrića), koji obrađuje obaveze pronalazača ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja.

### **4.6. IZVOD IZ IZVJEŠTAJA O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU ZA DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "VELIKI PIJESAK", OPŠTINA BAR**

Strateška procjena uticaja propisuje setove mjera zaštite životne sredine, po sektorima, zbog neminovne promjene sredine i karakterističnih parametara, tokom realizacije plana, pri čemu će neki od bitnih činilaca sredine iz postojećeg, prirodnog stanja, pod antropogenim uticajima, ili zatečenog, tzv. "nultog" stanja dobiti drugi oblik, strukturu, namjenu, kvalitet ili kvantitet, s ocjenom trajnog ili privremenog karaktera. Mijenjanje će u nekim sektorima životne sredine donijeti pozitivne promjene a u drugima negativne. To se najviše odnosi na resurse: zemljišta i vegetacije. I drugi prirodni činioci (slobodno zemljište, vazduh, podzemne vode, blizina riječnog toka....) biće pod jakim antropogenim uticajem, kako u toku izvođenja građevinskih radova, tako i u potpunoj realizaciji plana, funkcionisanja planiranog. U svim fazama razvijanja ovog prostora, kroz izradu projekata, građenja, kao i u funkcionisanju svakog dijela zahvata, potrebno je poštovanje mjera zaštite, kao recepture za tzv. princip "održivog razvoja", za očuvanje prirodnih resursa što je moguće više, odnosno, radi smanjenja degradacije i minimiziranja trajnih negativnih posljedica.

Pored procjene uticaja planskih rešenja na životnu sredinu i sagledavanja mogućih značajnih negativnih uticaja, cilj izrade Izveštaja o strateškoj procjeni uticaja predmetnog plana je i propisivanje odgovarajućih mjera za njihovo smanjenje, odnosno dovođenje u prihvatljive okvire (granice) definisane zakonskom regulativom, a vodeći računa o kapacitetu životne sredine na posmatranom prostoru.

Koncepcija zaštite životne sredine u obuhvatu DUP-a zasniva se na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite resursa i prirodnih vrijednosti na održiv način, tako da se sadašnjim i narednim generacijama omogući zadovoljanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života. Korišćen je integralni pristup planiranju i zaštiti koji podrazumijeva integrisanje planskih mjera zaštite u sva sektorska planska rešenja, a doprinos predstavlja i posebno definisanje smjernica za zaštitu u okviru sektora – zaštita životne sredine. Strategija zaštite životne sredine u ovom Planu mora se zasnivati na načelima integralnosti i prevencije prilikom privođenja prostora namjeni i izgradnje novih objekata na osnovu procjene uticaja na životnu sredinu svih glavnih planskih rješenja, programa, projekata i aktivnosti za sprovođenje plana, naročito u odnosu na racionalnost korišćenja resursa, moguće ugrožavanje životne sredine i efektivnost sprovođenja mjera zaštite.

Zaštita i unapređenje životne sredine ostvariće se poboljšanjem njenog ukupnog kvaliteta, a posredno i njenih osnovnih elemenata: vazduha, vode, zemljišta i živog svijeta. Ovaj cilj ostvariće se sprovođenjem niza mjera različitog karaktera.

Važno je napomenuti da na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši postojeće stanje životne sredine. Planska koncepcija zasniva se na zaštiti i unapređenju kvaliteta životne sredine u planskom području primjenom mjera i pravila korišćenja prostora.

### **Opšte mjere zaštite**

Prilikom implementacije Plana, odnosno prilikom njegove dalje razrade kroz urbanističku i projektno-tehničku dokumentaciju, obaveza je sprovođenja svih smjernica i mjera zaštite životne koje su definisane i eksplicitno navedene u Planu (posebno u delu koji se odnosi na zaštitu životne sredine) i SPU, kao i striktno poštovanje propozicija relevantne zakonske regulative za svaku pojedinačnu oblast razvoja;

- prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine;
- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za sve planirane
- pojedinačne projekte koji po prirodi funkcionisanja mogu imati negativne implikacije na kvalitet životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05) i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 20/07);
- korišćenje prostora, izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine.

### **Mjere ublažavanja uticaja na vazduh**

Kvalitet vazduha na području plana nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primeniti sledeća pravila i mjere zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG”, br. 25/10,40/11, 43/15):

- utvrđivanje graničnih vrijednosti emisija iz stacionarnih izvora i pokretnih izvora zagađivanja;
- utvrđivanje maksimalnih nacionalnih emisija za pojedine zagađujuće materije;
- postepeno smanjivanje upotrebe supstanci koje oštećuju ozonski omotač;
- ostale mjere za sprječavanje i smanjenje zagađenja.

### **Mjere ublažavanja uticaja na vode**

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije. Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na zajedničku mrežu fekalne

kanalizacije. Nastanak druge vrste otpadnih voda ili izlivanje istih u okolne vode se ne očekuje.

### **Mjere ublažavanja uticaja na zemljište**

Prije početka izvođenja radova treba da bude definisan zahvat svakog gradilišta i uspostavljena organizacija. Lokalna uprava treba da odredi lokalnu deponiju za zemlju iz iskopa, zeleni otpad, i o tome donese rješenje za svakog korisnika. Takođe, lokalna uprava preko svojih izvršnih organa (komunalne policije) treba da kontroliše da je sve iz Rješenja/Odluke ispoštovano u smislu: mjesta i načina deponovanja, vremena deponovanja, kao i korištenja mehanizacije i tretiranja na lokaciji deponije.

U fazi izgradnje objekata, neophodno je izabrati mehanizaciju i transportna sredstva koja će minimalno uticati na degradaciju zemljišta. Dalje, nastali otpad, bez rasipanja, treba da bude odložen na predviđeno mjesto, uz adekvatno zbrinjavanje. Građevinsku mehanizaciju neophodno je redovno održavati, izvršiti odmah sanaciju eventualnih mjesta curenja, a u slučaju akcidenta hitno intervenirati u skladu sa planom mjera i aktivnosti u ovakvim slučajevima. Obzirom na adekvatna planska rješenja pitanja sakupljanja, odlaganja svih vrsta otpada spriječiće se, odnosno, ublažiti zagađivanje zemljišta. Neophodno je dati smjernice i preporuke za:

- Zaštita zemljišta od erozije podrazumijeva primjenu protiverozionih mjera, retenciono tehnički radovi; šumsko-tehnički radovi za pošumljavanje, intenzivnu njegu šuma,
- agrotehnički radovi-melioracije zemljišta, poboljšanje strukture zemljišta i td. Kombinacijom ovih mjera može se postići uspješno saniranje erozivnih procesa.
- Mjere zaštite od fertilnih sredstava koja se upotrebljavaju u poljoprivredi treba da se sprovode vršenjem kontrole i sastava sredstava uz smanjenje hemijskih i veću primjenu prirodnih fertilnih sredstava.
- Dodatne mjere zaštite zemljišta: zabranjena je seča stabala, žbunja, kidanja grana, ugrožavanje prizemne flore i uklanjanje organske prostirke humusa, kopanje i nošenje zemlje i drugog materijala ili bilo kakvo narušavanje integriteta zaštićenog prostora.

Zaštita zemljišta od generisanja otpada na lokaciji:

- dimenzionisanje i broj kontejnera, uz poštovanje ostalih, sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima,
- za recikliranje otpada ili njegove pripreme za reciklažu,
- za evakuaciju otpada i način transporta,
- čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama.

### **Zaštita od buke**

Za građevinska područja na području DUP-a određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom. Posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koje se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih djelatnosti za javne funkcije. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti koja se utvrđuje posebnim propisom, s obzirom na vrijeme i mjesto nastanka u sredini u kojoj ljudi borave.

Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:

- sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;
- prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;
- postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.

Zaštita od buke na lokaciji postiže se:

- uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;
- formiranja zvučne barijere (u vidu zelenih površina sa niskim i srednjim rastinja)

### **Mjere za ublažavanje uticaja na pejzaž**

Intervencije u prostoru treba što manje da narušavaju prirodne i ambijentalne karakteristike prostora, što će u najmanjoj mjeri dovesti do narušavanja vizuelnog identiteta. Lokacije gradnje objekata treba da budu ograđene materijalima i tehnikama koje neće uticati na izgled i vizure okolnog prirodnog predjela.

Prilikom usklađivanja koristiti sve elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih, a sve u skladu sa Državnim smjernicama razvoja arhitektura

Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom;

Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.

Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.

Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure.

Na vecim parkinzima sprovoditi mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž.

### **Mjere za ublažavanje uticaja na na floru i faunu**

Prilikom pejzažnog uređenja prostora treba voditi računa da budu zastupljene autohtone vrste uz očuvanje već prisutnih unijetih (egzotičnih i odomaćenih) vrsta. Neophodne su i redovne zakonom propisane administrativne mjere kontrole. Tokom izgradnje objekata treba preduzeti mjere za smanjenje buke kako bi se spriječili poremećaji aktivnosti životinja (reprodukcija, migriranje, gniježđenje i podizanja mladih, naročito kod ptica). Treba sprovesti mjere u cilju zaštite postojeće vegetacije u vidu presađivanja, kao i ozelenjavanja novih površina. U fazi korišćenja objekata treba preduzeti mjere za sprečavanje generisanje otpada, nehotično ili namjerno ubijanje životinja i uništavanje njihovih razvojnih oblika, nehotično ili namjerno uništavanje biljnih vrsta sječom, branjem i sl.

U cilju zaštite posebno vrijedne vegetacije (Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, i dr..) potrebno je dati tačne parametre regulacije prostora obzirom na normu

tzv.,podzemne građevinske linije koja može da obuhvati cijelu parcelu i tako oštetiti korjenski sistem naročito vegetacije.

### **Mjere ublažavanja uticaja na morski ekosistem**

Ono što predstavlja potencijalnu prijetnju jeste ispuštanje procesirane vode i čvrste faze kanalizacionih otpadnih voda (nakon tretmana u kolektoru), pa je neophodno sve precizno dimenzionisati, kako bi se spriječio negativni uticaj po infralitoral ovoga područja. Posebnu pažnju posvetiti funkcionisanju postrojenja za prečišćavanje, kako ne bi došlo do kvarova koji mogu izazvati zagađenje. Nakon priključenja kompleksa na planiranu kanalizacionu mrežu ova potencijalna opasnost će u potpunosti biti isključena. Posebnu pažnju posvetiti organizaciji gradilišta i mjestima odlaganja građevinskog otpada, kako bi se mogućnost obrušavanja i spiranja građevinskog šuta u more svela na minimum.

### **Mjere upravljanja otpadom**

Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o čvrstom otpadu iz („Sl. list CG br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020.

Probleme komunalnog i eventualno opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja. Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći

uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.

Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG br. 50/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", 64/11 i 39/16);



Planer treba da zajedno sa preduzećem zaduženim za odvoženje komunalnog otpada, napravi plan rasporeda kontejnera sa tačnim upsustvom šta i kako može da se u njih odlaže, sa napomenom kako se odlaže zeleni otpad a kako građevinski, tzv. “inertni” otpad koji ne smije da ide na sanitarnu deponiju.

Nosilac projekta izgradnje, dogradnje, lokalno stanovništvo, ali i komunalna služba, dužni su:

- Da poštuju Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o ambalaži i ambalažnom otpadu, kao i podzakonska akta donesena na osnovu ovih zakona i Lokalni plan upravljanjan otpadom.
- Obezbijedi poseban prostor za smještanje kontejnera za otpad.
- Obezbijedi potrebne uslove i opremu za sakupljanje, razvrstavanje i privremeno čuvanje različitih otpadnih materija (komunalni i ambalažni otpad, organski ili procesni otpad, reciklabilni materijal, otpad od čišćenja separatora masti i ulja i dr.).
- Da sekundarne sirovine, opasan i drugi otpad, predaje licu sa kojim je zaključen ugovor, a koje ima odgovarajuću dozvolu za upravljanje otpadom (skladištenje, tretman, odlaganje i sl).

### **Mjere ublažavanja uticaja buke**

U toku građenja objekata, koristiti tehnički ispravnu građevinsku mehanizaciju. Kod faznog izvođenja radova, zbog već izgrađenih objekata voditi računa o organizaciji gradilišta, korištenju građevinske mehanizacije, načinu izlaska na kolske saobraćajnice (bez zaprljanih točkova sa zemljom i blatom) i sa poštovanjem radnog vremena, tokom radnog dana, vikenda, državnih i vjerskih praznika, a u cilju principa mira i tišine na širem zahvatu, kao programa tzv. “održivog građenja”.

U fazi korišćenja objekata, ne predlažu se dodatne mjere, osim onih koje su navedene u ranijim poglavljima i odnose se na regulaciju saobraćaja.

Obzirom da se radi o naselju domicilnog stanovništva i dijelom turističkom naselju, koje je karakteristično po niskom nivou buke od vozila, spoljnje muzike) duž trase saobraćajnica potrebno je obezbijediti standard da nivo buke ne prelazi 55 dB(A) u toku dana i 45 dB(A) u toku noći.

a)Pravilno planiranje namjere prostora, uključivanje mjera zaštite od buke u fazi projektovanja građevinskih objekata, ugradnja akustične izolacije u novim objektima, zadržavanje i unapređenje zelenog pojasa visoke vegetacije, ili živih ograda od pitosfora, duž saobraćajnica, itd.

b)U pogledu redovnog, funkcionisanja svih sadržaja unutar zahvata Plana, potrebno je poštovanje nivoa buke po zoniranju iz Odluke o akustičnim zonama Opštine Bar. Po ovoj odluci područje u zahvatu plana nalazi se u zoni 5. mješovite namjene, za koju su usvojene sljedeće granične vrijednosti.

Buka koja nastaje u zatvorenom prostoru ne smije na otvorenom prostoru preći propisane granične vrijednosti nivoa buke u određenoj akustičnoj zoni;

U akustičnim zonama je zabranjeno prouzrokovati buku iznad propisanih graničnih vrijednosti za navedenu akustičnu zonu.

U područjima razgraničenja akustičkih zona, nivo buke u svakoj akustičkoj zoni ne smije prelaziti najnižugraničnu vrijednost propisanu za zonu sa kojom se graniči.

Upotreba elektroakustičkih i akustičkih uređaja na otvorenom i iz ugostiteljskih objekata dozvoljena je u periodu od 01. maja do 15.septembra, u vremenu od 09.00 do 01.00 časa, odnosno od 09.00 do 24.00 časa ako se objekat nalazi u stambenoj zgradi, a u ostalom periodu godine u vremenu od 09.00 do 23.00 časova, pod uslovom da ne prelazi propisane granične vrijednosti nivoa buke u određenoj akustičnoj zoni.

Izuzetno, bez obzira na akustičku zonu i odgovarajuću graničnu vrijednost, buka koja potiče od građevinskih radova na otvorenom prostoru, za čije je izvođenje izdata dozvola nadležnog organa, može prekoračiti propisanu graničnu vrijednost za 5dB, u vremenu u kojem se u skladu sa zakonom mogu izvoditi građevinski radovi.

### **Posebne mjere zaštite životne sredine**

Pri daljoj izradi tehničke dokumentacije neophodno je geodetski snimiti stabla i inkorporirati ih u planirano rješenje,

Uraditi kompletan pregled i popis dendroflora sa ocjenom zdravstvenog stanja i predlogom mjera revitalizacije,

Izbor vrsta treba da bude uglavnom od autohtonih i odomaćenih vrsta, karakterističnih za ovo područje,

Prilikom dalje izrade tehničke dokumentacije nije moguće smanjivati površine pod zelenilom.

Treba periodično obnavljati biljni fond autohtonim vrstama i vrstama koje su se uspješno adaptirale, bez ugrožavanja postojećih. Radi zaštite biljnog fonda, a u svrhu planiranja i projektovanja objekata, planom su date smjernice za očuvanje vegetacije. Međutim, radi nesmetanog sprovođenja istih neophodna je:

Odrediti uže zone unutar Plana koje treba izuzeti od bilo kakve gradnje, odnosno, sačuvati ih od uticaja građenja, i to naročito za pojas zemljišta koje podleže plavljenju, a sve u cilju kontinuirane zaštite. Na ovaj način ne bi došlo do njenog fragmentisanja ili unuštenja tokom građevinskih radova.

Planom su date mjere za zaštitu od požara; tih mjera se treba strogo držati tokom izrade projektne dokumentacije., a tokom ljeta, kada je veća vjerovatnoća pojave požara, potrebno je organizovati službu osmatranja.

Za cijeli planski prostor neophodne su i redovne administrativne mjere (učestće ekološke inspekcije).

S obzirom da iskopom zemljanih radova može doći do devastacije prirodne vegetacije i staništa kopnene flore u neposrednom okruženju građevinskih radova, bitno je preduzeti sve neophodne mjere kontrolisanog iskopa i ograđivanja autohtonog zelenila predviđenog za očuvanje. Zemlju iz iskopa skladištiti na deponiju van gradilišta. Takođe, posebno isplanirati deponiju za odlaganje plodnog površinskog sloja zemljišta.

Prilikom projektovanja i izgradnje pridržavati se Zakona o zaštiti od požara.

Uređenje objekata pejzažne arhitekture prilagoditi prirodnom pejzažu uz maksimalnu upotrebu autohtonih biljnih vrsta i zadržavanje vitalnih i funkcionalnih grupacija zelenila.

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu predviđenih planskih rešenja može konstatovati da su pripremljenom dokumentacijom planirane mjere koje imaju za cilj zaštitu životne sredine, tako da su pored ostalog predviđena sledeća rešenja:

Snabdijevanje vodom za piće i druge potrebe u dvije varijante, autonomno iz rezervoara na lokaciji i sa planiranog vodovodnog sistema šireg područja;

Upotrebljene vode iz objekata prikupljaće se i odvoditi u prečistač na lokaciji, gdje će se nakon tretmana prečišćena voda koristiti kao tehnička voda. U drugoj fazi planirano je odvođenje upotrebljenih voda u planiranu javnu kanalizacionu mrežu, sa sistemom za prečišćavanje voda, ispuštanjem prečišćenih voda podvodnim ispustom i odlaganjem mulja iz procesa prečišćavanja na deponiju u skladu sa propisima;

Za otpadne vode Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG“ br. 45/08), precizno je definisano koji kvalitet otpadnih voda mora da ima da se može nakon određenog tretmana ispuštati u prirodni recipijent ili javnu kanalizacionu mrežu.

Ostale mjere zaštite životne sredine:

Svi objekti moraju biti snabdjeveni posudama za prikupljanje čvrstog otpada u okviru lokacije. Nosilac projekta je obavezan da sklopljenim ugovorom sa ovlašćenim preduzećem reguliše odnošenje otpada na za to predviđeno mjesto;

Obaveza isporučioaca opreme, odnosno izvođača, prema nosiocu projekta kod izgradnje objekata je dostavljanje kompletne dokumentacije o izvedenom stanju, atesta za opremu, kao i izvještaja o ispitivanjima.

### **PRIKAZ MOGUĆIH ZNAČAJNIJIH PREKOGRANIČNIH UTICAJA**

Obzirom na pozicioniranost prostora obuhvata planiranih aktivnosti tokom realizacije planskog rješenja, neće imati značajan uticaj na granično i prekogranično područje.

### **PREGLED RAZLOGA KOJI SU POSLUŽILI KAO OSNOVA ZA IZBOR VARIJANTNIH RJEŠENJA**

Kako kroz predmetni planski dokument nije razmotrano više varijanti prostorne organizacije i arhitektonskog oblikovanja prostora, što postojeće stanje u velikoj mjeri i ne dozvoljava, obrađivač ovog Izvještaja nije imao mogućnost ocijene više varijantnih rješenja. Naime, osim detaljne analize planiranih aktivnosti i razmatranja predloženog planskog rješenja, propisivanja mjera i preporuka, radni tim nije imalo osnov za evaluaciju i izbor najpovoljnijeg alternativnog rješenja. S tim u vezi, uvažena je preporuka da se index zauzetosti prostora svede na minimum uz strogo poštovanje kriterijuma struke i planiranje preostalog neizgrađenog prostora. Takođe, preporuka je da se tokom realizacije budućeg planskog rješenja strogo vodi računa o poštovanju svih mjera propisanih, kako ovim Izvještajem, tako i samim planskim dokumentom.

### **OPIS PROGRAMA PRAĆENJA STANJA ŽIVOTNE SREDINE, UKLJUČUJUĆI I ZDRAVLJE LJUDI U TOKU REALIZACIJE PLANA (MONITORING)**

U skladu sa lokacijom, koja je predmet Plana, monitoring po zakonskoj regulative za sadržaj strateške procjene uticaja na životnu sredinu, predviđa procjenu potrebe praćenja stanja životne sredine, po parametrima. Monitoring se organizuje po segmentima životne sredine.

#### **Monitoring kvaliteta podzemnih i površinskih voda**

Kontrolu kvaliteta otpadnih voda sprovoditi kroz redovno uzorkovanje u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list CG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Dva puta godišnje, u sušnom i kišnom period, vršiti monitoring podzemnih voda. Ocjena kvaliteta podzemnih voda se vrši u skladu sa Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl. list Crne Gore“ broj 2/07). U slučaju odstupanja od maksimalno dozvoljenih koncentracija zaustaviti rad postrojenja i otkloniti uzrok.

#### **Monitoring kvaliteta zemljišta**

Monitoring kvaliteta zemljišta treba sprovoditi kontinuirano oko izvora zagađivača (industrijskih i proizvodnih pogona, trafostanica, pumpnih stanica). Dugotrajno unošenje

zagađujućih materija u zemljište može dovesti do smanjenja njegovog puferskog kapaciteta što kao posljedicu može imati trajnu kontaminaciju zemljišta i podzemnih voda.

Monitoring kvaliteta zemljišta pratiti u skladu sa Pravilnikom o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje (Sl. list RCG br. 18/97).

### **Monitoring kvaliteta vazduha**

Monitoring kvaliteta vazduha, mora da bude uspostavljen u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES). Obzirom da neće biti nikakvih aktivnih emisija zagađujućih materija u vazduh, osim privremenog uticaja tokom realizacije planiranih aktivnosti, to je predviđen minimalan monitoring. I takav, mora da bude usklađen sa zakonom, pa je potrebno pratiti zakonom propisane indikatore (imisijske koncentracije). Vrijednosti pratiti u odnosu na: Zakon o kvalitetu vazduha ("Službeni list Crne Gore", br. 025/10 od 05.05.2010, 040/11 od 08.08.2011, 043/15 od 31.07.2015) Monitoring treba vršiti povremeno, a za slučaj utvrđivanja povećanih vrijednosti, treba preduzeti mjere minimiziranja i otklanjanja izvora povećanih emisija.

### **Monitoring nivoa buke**

Monitoring nivoa buke treba sprovoditi periodično, sa većim brojem kontrolisanja buke u toku izgradnje i realizacije sadržaja. Monitoring intenziteta buke pratiti u odnosu na: Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list CG br. 28/11, 28/12, 01/14) i Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke (Sl. list CG br. 60/11)

### **Monitoring upravljanja otpadom**

Upravljanje otpadom treba da bude u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl. list Crne Gore, br. 64/11 od 29.12.2011). Kontrolisanje upravljanja treba sprovoditi kontinuirano. Planeri definišu lokacije za lokalne kontejnere a monitoringom se kontroliše dinamika pražnjenja i odnošenja otpada, kao i krajnja dispozicija ili reciklaža. Operativnost pražnjenja i odnošenja otpada treba da obavlja preduzeće ovlašćeno za takav posao (sada je to "Čistoća" A.D). Monitoring treba da provodi komunalna policija.

### **Monitoring za stanje biodiverziteta**

Zaštita životne sredine podrazumijeva trajnu zaštitu prirodnih i stvorenih vrijednosti, u cilju održavanja i poboljšanja kvaliteta životne sredine, dijela teritorije na kojoj se planira izvođenje radova i šireg okruženja. Uslove za zaštitu u životne sredine treba ispuniti na tri nivoa: u fazi planiranja i projektovanja, u fazi izgradnje i u fazi korišćenja.

Posebnu ulogu u sprovođenju trajnog monitoringa u prostoru, kako u vrijeme izvođenja radova tako i kasnije, u toku eksploatacije. Svaka aktivnost u prostoru treba da, u okviru planiranih djelatnosti ove faze, ima svoje konkretne programe za praćenje i korekciju kvaliteta životne sredine, jer je neophodno da ovi programi počnu da se realizuju već u toku izrade investiciono-tehničke dokumentacije i izvođenja planiranih radova. Treba naglasiti, da je za uspješno rešavanje zaštite životne sredine, jedan od važnih zadataka uspješno rešavanje zaštite u radnoj sredini tokom realizacije planiranih radova.

### **Monitoring morskog ekosistema i kvaliteta vode**

Prporuka je vršiti monitoring morskog ekosistema i kvaliteta vode, naročito tokom izgradnje objekata, kako bi se pratile posledice mogućeg zagađenja, a koje nisu trajnog karaktera. Naročito je značajno praćenje zaštićene vrste - školjka prstac (*Lithophaga lithophaga*) i *Posedonia oceanica*, kao i podvodnih pećina u obalnom moru.

## ZAKLJUČCI

U toku pripreme nacрта DUP-a „Veliki pijesak“ i ove Strateške procjene uticaja na životnu sredinu, na osnovu izvedene procjene i analize poznatih faktora značajnih za uticaj na životnu sredinu predloženog koncepta novoplaniranih sadržaja/objekata, konstatuje se da će predloženi projekat izazvati određeni nivo negativnih uticaja na životnu sredinu, naročito na zemljište, pejzaž i postojeću vegetaciju/biodiverzitet, kako zbog planiranja novih sadržaja i izgradnje objekata, tako i zbog njihovog kasnijeg funkcionisanja. radi čega će se planiranim konceptom njihove prostorne distribucije datim u Planu. Adekvatnim efikasnim projektovanjem i pravilnim korišćavanjem moguće je smanjiti i/ili eliminisati negativni uticaji na životnu sredinu na manji, prihvatljiviji nivo. Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na životnu sredinu od obavljanja svih predloženih aktivnosti moraju se primjenjivati propisane mjere zaštite životne sredine, monitoring i inspeksijska kontrola.

## REZIME

### Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan "Veliki pijesak", opština Bar je Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05 i Sl. list CG, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16) i Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 64/17 i 44/18).

Strateška procjena uticaja na životnu sredinu se radi na osnovu čl. 3 Odluke o izradi Detaljni urbanistički plan "Veliki pijesak", opština Bar i Programskog zadatka za izradu strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Državnu studiju lokacije.

Obrađivač Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Detaljni urbanistički plan "Veliki pijesak", opština Bar je „ENTASIS“ d.o.o. Podgorica.

### Planski osnov

Važeća planska dokumentacija višeg reda koja se odnosi na zahvat Detaljnog urbanističkog plana je:

Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Službeni list CG", broj 56/18)

Prostorno urbanistički plan Opštine Bar ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 52/18).

### Metodologija i proces izrade Stratešku procjenu uticaja

Paralelno sa izradom Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak", opština Bar radi se i Strateška procjena uticaja DUP-a. Cilj ovog dokumenta je da ukaže na ključne segmente životne sredine koji mogu biti ugroženi realizacijom plana, tj. da se definišu najznačajniji uticaji na životnu sredinu, te mjere za smanjenje utvrđenih negativnih uticaja.

Ključna ograničenja za projektovanje u zahvatu predmetnog plana identifikovana su kroz Stratešku procjenu uticaja DUP-a.

### Opis predloženog koncepta

Planirana namjena površina usklađena je sa namjenom površina i režimom korišćenja datim PPPN-om Obalno područje i PUP-om Bar. Prostor zahvata DUP-a "Veliki Pijesak" je u skladu sa planovima višeg reda, označen kao prostor "mješovite namjene".

Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti – manji proizvodni pogoni, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj

namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, benzinske pumpe, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Površina za mješovite namjene je preovladajuća. Pored ove površine, predlažu se i površine saobraćajne infrastrukture, površine za pejzažno uređenje javne namjene, površine za vjerske objekte i površine površinskih voda, tj. potoka i njegove regulacije.

U skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar, data su pravila gradnje i oblikovanja za površine za mješovite namjene.

Planske intervencije u zahvatu DUP-a “Veliki Pijesak” u skladu sa konceptom plana i smjernicama tj. pravilima gradnje i oblikovanja za površine za mješovite namjene, bi se odnosile na rekonstrukciju sa nadgradnjom i dogradnjom i novom izgradnjom objekata.

### **Opis postojećeg stanja životne sredine**

U okviru ovog dijela dokumenta dat je detaljniji opis karakteristika životne sredine na osnovu raspoloživih podataka za Bar, te i iz Informacija Agencije za zaštitu prirode i životne sredine o stanju životne sredine u Crnoj Gori.

### **Opšti i posebni ciljevi strateške procjene uticaja**

Opšti ciljevi strateške procjene definisani su na osnovu zahtjeva i ciljeva u pogledu zaštite životne sredine u drugim planovima i programima, kao i ciljeva zaštite životne sredine utvrđenih na nacionalnom i međunarodnom nivou.

Posebni ciljevi zaštite životne sredine planskog područja utvrđeni se na osnovu analize postojećeg stanja životne sredine i značajnih pitanja, problema, ograničenja i potencijala planskog područja, kao i prioriteta za rješavanje ekoloških problema, a u skladu su sa opštim ciljevima i načelima zaštite životne sredine.

Prostor zahvata DUP-a “Veliki Pijesak” predstavlja jedan od dva najznačajnija turistička resursa Opštine Bar.

Urbanistički parametri zahvata DUP-a “Veliki Pijesak”:

Površina zahvata DUP-a .....	50.79 ha
Površina planske Zone A .....	30.95 ha
Površina planske Zone B .....	19.84 ha
Površina za mješovite namjene .....	37.05 ha
Površine saobraćajne infrastrukture (koridori saobraćajnica, primarne saobraćajnice, sabirne saobraćajnice i prilazi) .....	10.37 ha
Površine za pejzažno uređenje javne namjene .....	2.87 ha
Površine za vjerske objekte .....	0.16 ha
Površine površinskih voda (potok) .....	0.34 ha

### **Opis mogućih značajnijih uticaja na životnu sredinu**

U odnosu na postojeće stanje prostora obuhvata, koje se karakteriše kao preizgrađeni prostor i predio sa izmjenjenim vrijednostima, za očekivati je da će dalja realizacija planiranih aktivnosti doprinjeti već povećanju kumulativnih efekata na predmetni prostor. Dodatna gradnja, zauzimanje preostalih slobodnih površina, dovšće do mogućeg inteziviranja kumulativnih uticaja. Adekvatnom realizacijom novoplaniranog, kao i kontrolisanim funkcionisanjem u skladu sa propisima i definisanim preporukama i mjerama zaštite, može se očekivati je da će neki od kumulativnih i sinergijskih uticaja biti svedeni na prihvatljiv minimalan nivo. U tu svrhu preporuka je da se povećanje spratnosti i kapaciteta planiranih objekata zadrži na nivou trenutno max prisutnih.

### **Ljudsko zdravlje i kvalitet života**

U skladu sa lokacijom, koja je predmet DUP-a, monitoring po zakonskoj regulativi za sadržaj Strateške procjene uticaja na životnu sredinu, predviđa procjenu potrebe praćenja stanja životne sredine, po parametrima. Monitoring se organizuje po sektorima životne sredine.

Doprinos zdravlju stanovništva ogleda se prvenstveno kroz implementaciju planskih mjera za evakuaciju otpadnih i atmosferskih voda sa tretmanom prije upuštanja u recipijent. To isto važi i za tretman čvrstog komunalnog otpada. Ovo će ostvariti pozitivne efekte, kao i sprovođenje definisanih mjera za zaštitu životne sredine. Takođe, pozitivan uticaj se može očekivati u odnosu na uređenje obalnog pojasa i omogućavanje boravka na uređenim kupalištima i šetalištu. Veći uticaj na lokalno stanovništvo se ne očekuje, imajući u vidu da je loakcija prvenstveno predviđena za turizam.

### **Mjere za ublažavanje uticaja i monitoring**

U ISPU na životnu sredinu za DUP-a “Veliki Pijesak” date su mjere za uklanjanje i ublažavanje uticaja koje treba sprovesti u toku planiranja, projektovanja i izgradnje objekata. Predložen je i monitoring za određene komponentne životne sredine.

## **5. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA**

### **5.1.Način korišćenja zemljišta**

#### **Izgrađene površine**

Najveći dio prostora se koristi za povremeno (vikend i sezonsko) stanovanje, a objekti stalnog stanovanja su sa stanovima za turiste.

Prilikom obilaska terena i evidentiranja postojećeg stanja, konstatovan je veći broj nenaseljenih objekata, uglavom završenih ili na njima su u toku završni radovi. Takođe, evidentna je i neujednačena spratnost objekata.



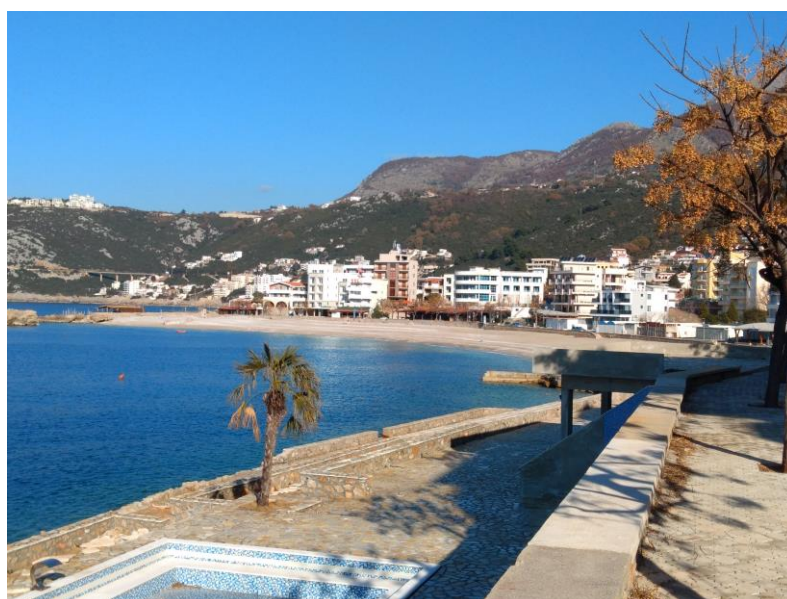
**Fotografija 1 i 2. Neujednačena spratnost objekata**



**Fotografija 3, 4 i 5. Neujednačena spratnost objekata**



Objekti su formirani, odnosno grupisani ispod magistralnog puta i to sa obje strane potoka. Saobraćajna okosnica je ulica Bratstva i jedinstva na koju se naslanjaju poprečne ulice paralelene sa morem.



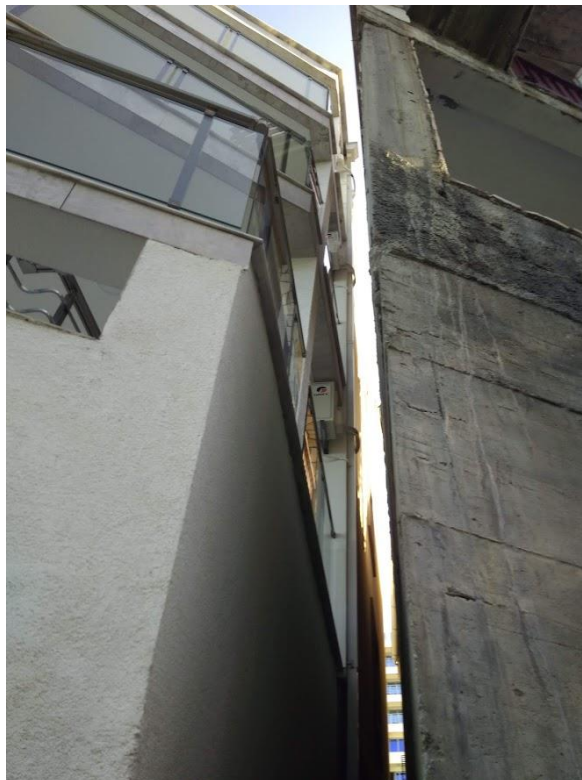
**Fotografija 6, 7 i 8. Neujednačena spratnost objekata**

Analizom postojećeg načina korišćenja predmetnog prostora može se konstatovati da je realizacija predmetnog prostora tekla djelimično planski, jer su evidentna velika zauzeća zemljišta, kao i određena prekoračenja u odnosu na važeću plansku dokumentaciju.

Objekti su uglavnom građeni u stilu koji nije primjeren ovom području, na nepropisnoj međusobnoj udaljenosti, bez propisnih kolskih i pješačkih pristupa.



**Fotografija 9 i 10. Neprimjeren stil gradnje primorskom podneblju**

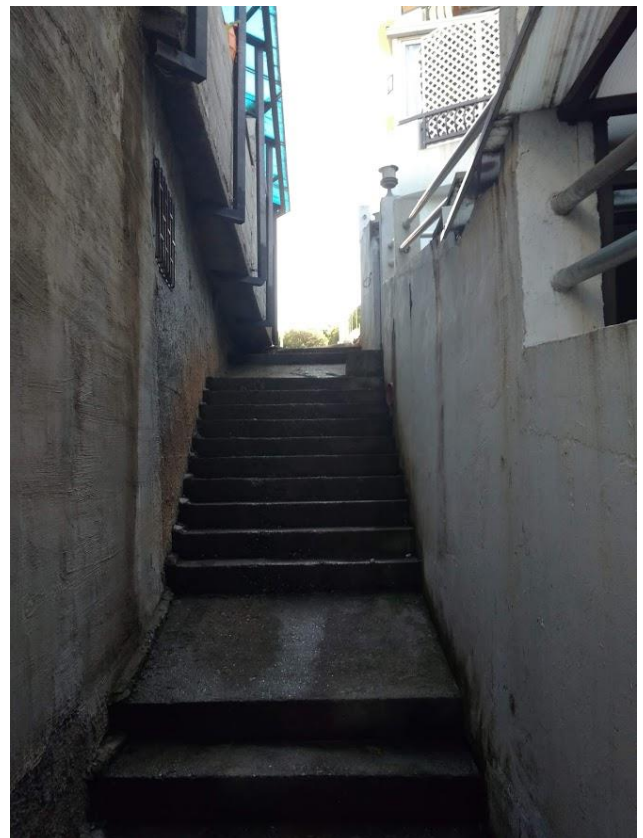


**Fotografija 11 i 12. Npropisna udaljenost između objekata**



**Fotografija 13 i 14. Neadekvatni prilazi objektima**

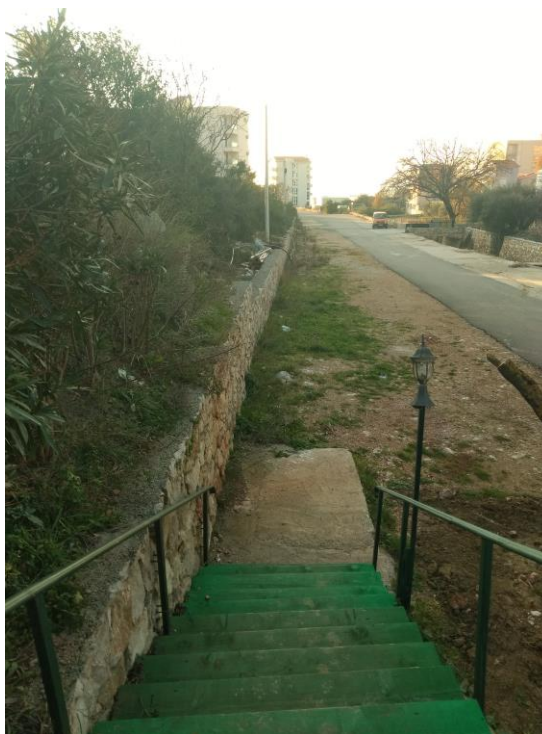
Snabdijevanje stanovništva vodom, električnom energijom kao i funkcionisanje kanalizacije nije na zadovoljavajućem nivou.



**Fotografija 15 i 16. Prilazi objektima**

### **Neizgrađene površine**

Nešto veće neizgrađene površine prepoznate su pored Magistrale i u zoni uz potok. U okviru prostora koji je predmet ovog Plana ima prostornih mogućnosti za razvoj naselja, međutim zbog stihijske izgradnje objekata mimo urbanističkih principa i pravila, planiranje infrastrukture u naselju i racionalno korišćenja tog zemljišta je otežano.



**Fotografija 17. Neizgrađen prostor uz postojeći potok**



**Fotografija 18. Neizgrađen prostor – “sačuvan” koridor uz postojeći potok**



**Fotografija 19. Neizgrađen prostor u zahvatu DUP-a**

Neizgrađeni prostori, osim okućnica su uglavnom slobodno zelenilo - niske šume i makije.



**Fotografija 20. Neizgrađen prostor u zahvatu DUP-a**

## **5.2. Stanje građevinskog fonda**

U okviru naselja egzistiraju objekti različitih gabarita. Naselje je formirano od objekata različite spratnosti, P do P+5 (S+P+2+Pk), uglavnom skoncentrisanih uz poprečno formirane ulice.

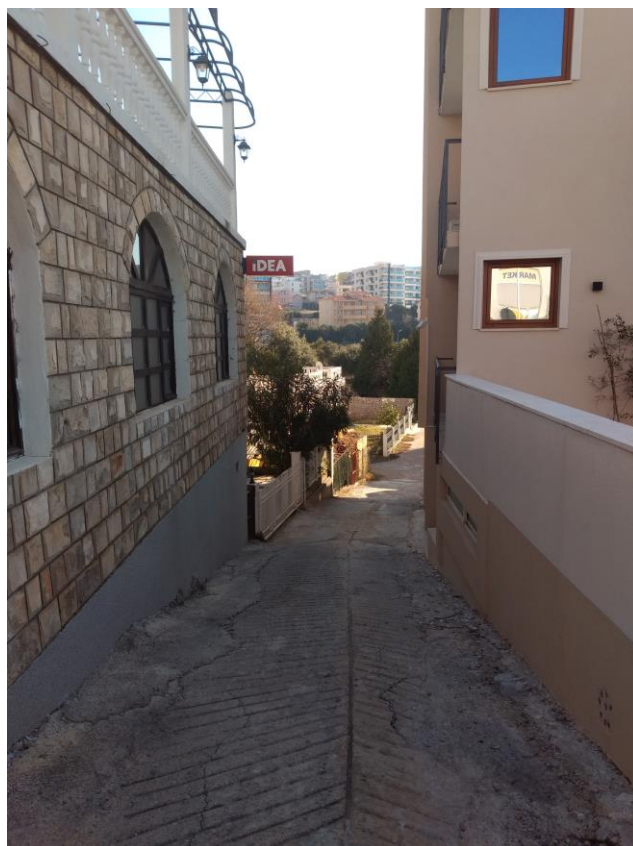
Na terenu su vidljive intervencije krčenja postojećeg zelenila sa makijama i žbunjem, i izgradnja novih saobraćajnica i objekata.

Predmetni prostor se može smatrati neracionalno izgrađenim. Objekti su uglavnom dobrog kvaliteta u građevinskom smislu, ali su novi i započeti objekti oblikovno i svojom lokacijom neprimjereni prirodnom okruženju.

Većina urbanističkih parcela ima izuzetno veliki indeks zauzetosti, a manji broj parcela i indeks izgrađenosti.

Po pravilu, rastojanja između objekata su manja od propisanih, a do nekih objekata ne postoji kolski prilaz ili su kolski prilazi nepropisnih širina.

Terenskom procjenom je konstatovano da je među objektima dosta objekata podignuto bespravno, ili su kao takvi uknjiženi sa teretom "nema dozvolu". Među takvim objektima najbrojniji su oni koji su sagrađeni kao individualni stambeni objekti za rješavanje stambenih potreba i izdavanje turistima za boravak u sezoni, a manji broj objekata je izgrađen za poslovanje.



***Fotografija 21 i 22. Prilaz i odstojanje između objekata***



**Fotografija 23 i 24. Neizgrađeni prostor u zahvatu DUP-a**

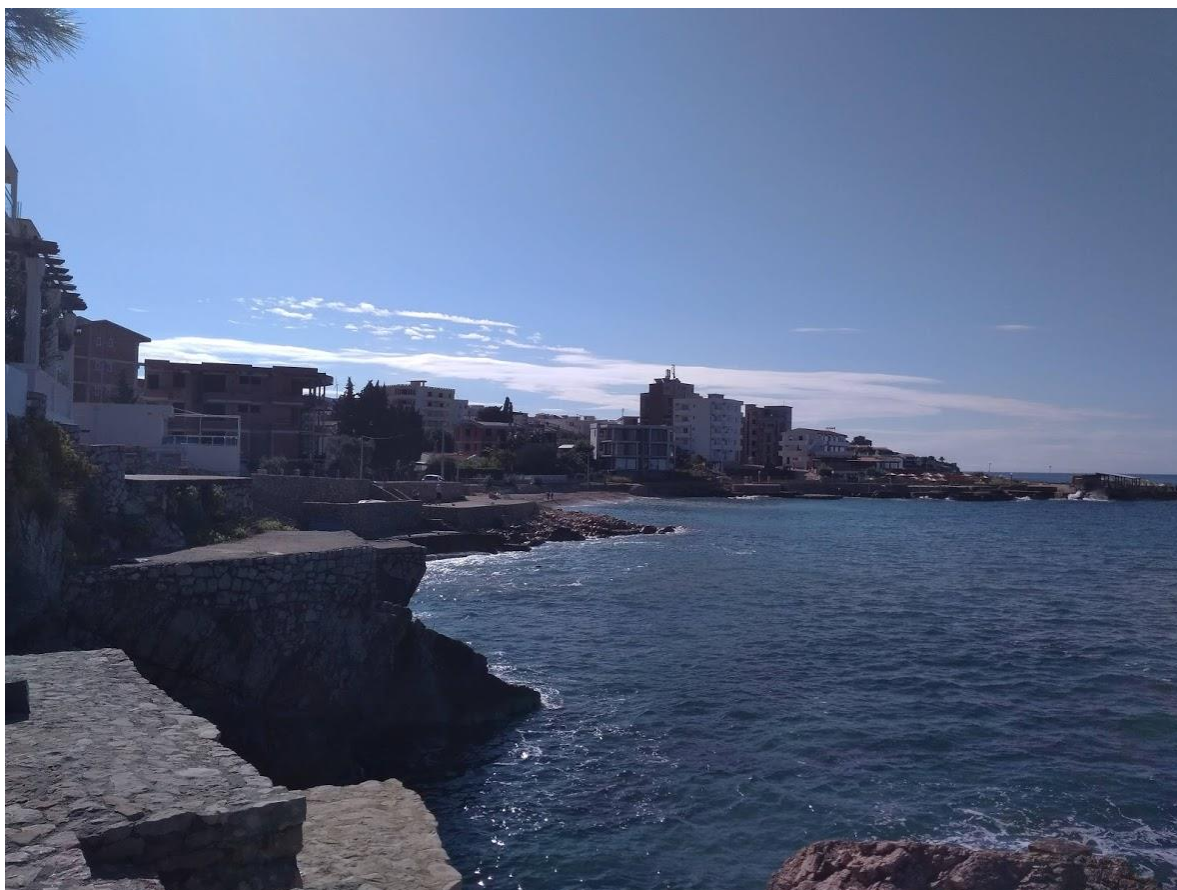


**Fotografija 25. Neizgrađeni prostor – neuređen parking prostor u zahvatu DUP-a**





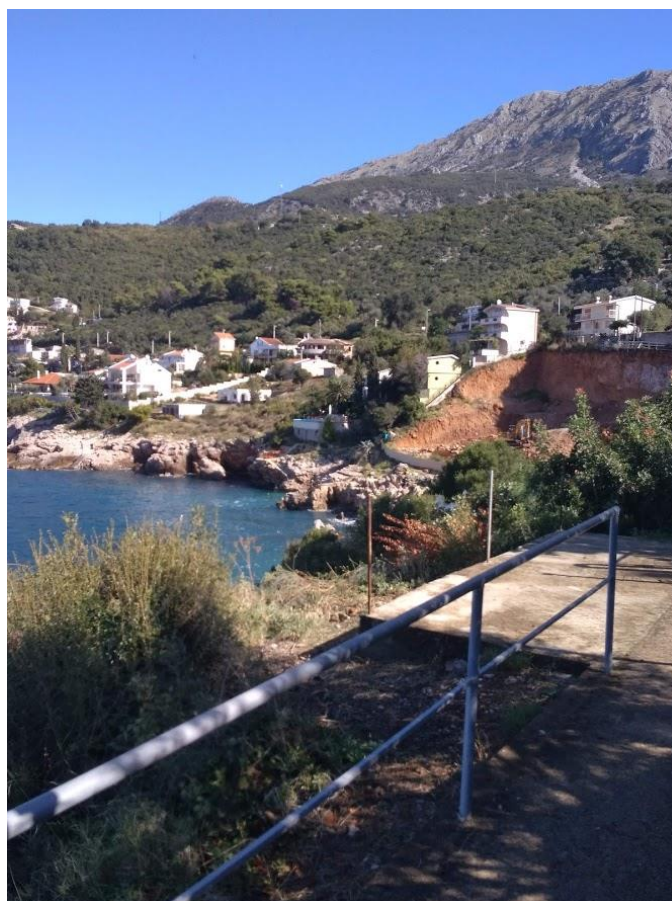
**Fotografija 26. Neizgrađeni prostor u zahvatu DUP-a**



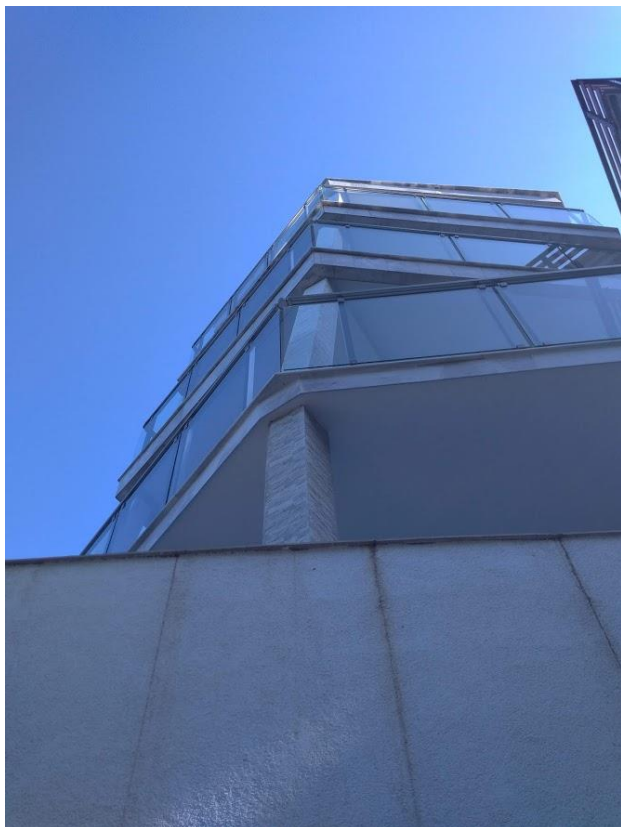
**Fotografija 27. Pogled prema plaži Veliki Pijesak**



**Fotografija 28. Dio pješačke šetnice uz more**



**Fotografija 29. Dio pješačke šetnice uz more**



**Fotografija 30, 31, 32 i 33. "Oblikovnost" objekata**

Zona zahvata plana se odlikuje neartikulisano prostornom interpretacijom stanovanja, koja je posebno ugrožena nedostatkom saobraćajnica, ili izvedenih saobraćajnica bez propisanog profila, parking prostora i zelenih površina.



**Fotografija 34. Pogled prema plaži Mali Pijesak**

### **5.3. Programski zahtjevi**

Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a „Veliki Pijesak“, koji definiše potrebu:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bar i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene

potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je: obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

#### **5.4. Kontaktne zone**

Prostor DUP-a "Veliki Pijesak" sa sjeverne strane graniči se sa područjem koje je u zahvatu DUP-a „Marellica“, sa jugoistočne strane sa zahvatom DUP-a „Pečurice- centar“. Sa zapadne i jugozapadne strane predmetni prostor se oslanja na more i manjim dijelom izmjenama i dopunama Državne studije lokacije „Dio sektora 58 – turistički kompleks ponta” - Ruža vjetrova, Opština Bar.

Iz analize prirodnih i stvorenih uslova, kao i analize postojećeg stanja zahvata DUP-a "Veliki Pijesak", proističe da se ovaj lokalitet nalazi u kontaktu sa lokalitetima koji su bili predmet izrade DUP-ova u prethodnom periodu i, kao takav ne predstavlja ograničenje za pojedine funkcije tih lokaliteta i obrnuto.

#### **5.5. Anketni pokazatelji**

Na osnovu sprovedene ankete, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, korisnici prostora su dostavljali anketne obrasce. Kroz sprovedenu anketu pristiglo je svega 15 popunjenih anketnih obrazaca koji su se odnosili uglavnom na objekte čija je izgradnja u toku, i sa sljedećim zahtjevima:

- izgradnju objekata sa namjenom pružanja usluga u sklopu turističkih djelatnosti (turistička naselja, turistički kompleksi), kao i za stambeno-poslovnu izgradnju u manjoj mjeri.
- stvaranje mogućnosti za "legalizaciju" postojećih objekata,
- povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita postojećih objekata,
- rekonstrukciju u smislu poboljšanja kvaliteta stanovanja,
- dopunu funkcije stanovanja pratećim djelatnostima na prostorima gdje za tim postoji potreba.
- opremanje naselja infrastrukturom i njeno funkcionisanje.

U cilju efikasnijeg uvida u postojeće stanje, prostor zone zahvata DUP-a je podijeljen na postojeće anketne zone A i B. Granica podjela anketnih zona je postojeći potok.

U posebnom dijelu dokumentacije priložene su tabele postojećeg stanja svih katastarskih parcela koji su prepoznati na katastarsko topografskoj podlozi i na kojoj se nalaze postojeći objekti.

Takođe, u toku rada na Detaljnom urbanističkom planu, izvršeno je dožuriranje geodetske podloge metodom daljinske detekcije i njeno preklopanje sa Orto foto snimkom Uprave za nekretnine Crne Gore, pa se na grafičkim priložima nalaze i objekti čija je izgradnja u toku, ili su u međuvremenu izgrađeni. Površine koje predstavljaju zauzetost površina u odnosu na parcele je data aproksimativno.

#### **5.6. Analiza postojećeg stanja izgrađenih objekata**

##### **Zona B**

Zona B obuhvata katastarsku opštinu KO Dobre Vode i dio KO Pečurice. Površina zahvata ove zone iznosi 19,134 ha ili 191 349 m<sup>2</sup>.

KO Dobra Voda

Kako je naprijed navedeno, urađena je analiza postojećih parcela sa postojećim objektima na njima.

Na nekim katastarskim parcelama su evidentirana po 2 ili više objekata.

U obračunu površina objekata uračunata je i površina pomoćnih objekata na parcelama.

U obračunu površina nije uračunata suterenska etaža.

U posebnom dijelu dokumentacije, kao prilog 1, dat je kompletan tabelarni prikaz svih katastarskih parcela i postojećih objekata na katastarskim parcelama po zonama i katastarskim opštinama. Prilog 2 je fotodokumentacija.

**Tabela 1. Spratnost, broj i procentualna zastupljenost postojećih objekata u Zoni B, KO Dobra Voda**

Spratnost postojećih objekata	Broj postojećih objekata	Zastupljenost izražena u %
P	99	61.87
P+1	22	13.75
P+2	7	4.37
P+3	2	1.25
P+4	2	1.25
P+5	1	0.62
P+M	2	1.25
P+Pk	1	0.62
P+1+M	7	4.37
P+2+M	1	0.62
S+P	1	0.62
S+P+1	6	3.75
S+P+2	1	0.62
S+P+3	2	1.25
S+P+1+M	1	0.62
S+P+1+Pk	2	1.25
S+P+2+M	1	0.62
S+P+4+M	1	0.62
2S+P+3	1	0.62
<b>UKUPNO (“VRSTE”) SPRATNOSTI 19</b>	<b>UKUPNO BROJ OBJEKATA 160</b>	

**Pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni B, KO Dobra Voda**

- Ukupan broj parcela u KO Dobra Voda ..... 148
- Ukupan broj objekata na parcelama ..... 160
- Ukupna površina katastarskih parcela ..... 46 466 m<sup>2</sup>
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata ..... 12 459 m<sup>2</sup>
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata ..... 25 901 m<sup>2</sup>
- Indeks zauzetosti ..... 0.27
- Indeks izgrađenosti ..... 0.55

U Zoni B prostor koji obuhvata KO Dobra Voda, pretežna spratnost postojećih objekata je prizemlje (P) i to u najvećem procentu 61.87 %, prizemlje i sprat (P+1) 13.75 %, dok je procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i dva sprata (P+2), prizemlje sprat i mansarda (P+1+M), i suteran prizemlje, sprat i mansarda (S+P+1+M) manja, 4.37 %, odnosno 3.75 %. Ostale spratnosti su zastupljene u manjim procentima.

**Tabela 2. Spratnost, broj i procentualna zastupljenost postojećih objekata u Zoni B, dio KO Pečurice**

Spratnost postojećih objekata	Broj postojećih objekata	Zastupljenost izražena u %
P	21	58.33
P+1	7	19.44
P+2	3	8.33
S+P+1	2	5.55
S+P+4	2	5.55
2S+P+4	1	2.77
<b>UKUPNO (“VRSTE”) SPRATNOSTI 6</b>	<b>UKUPNO BROJ OBJEKATA 36</b>	

### Pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni B KO Dobra Voda

- Ukupan broj parcela u KO Dobra Voda .....	39
- Ukupan broj objekata na parcelama .....	36
- Ukupna površina katastarskih parcela .....	15 221 m <sup>2</sup>
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata .....	4 184 m <sup>2</sup>
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata .....	8 941 m <sup>2</sup>
- Indeks zauzetosti .....	0.27
- Indeks izgrađenosti .....	0.59

U Zoni B prostor koji obuhvata dio KO Pečurice, pretežna spratnost postojećih objekata je prizemlje (P) i to u najvećem procentu 58.33 %, prizemlje i sprat (P+1) 19.44 %, dok je procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i dva sprata (P+2) 8.33 %. Procentualna zastupljenost spratnosti suterena, prizemlje i sprat (S+P+1) i suterena, prizemlje i 4 sprata (S+P+4) manja i iznosi po 5.55%. U ovoj zoni postoji i spratnost koja je na osnovu uvida u uknjiženim objektima okarakterisana kao dvije etaže suterena, prizemlje i četiri sprata (2S+P+4), sa procentualnom zastupljenosti od 2.77 %..

### Ukupni pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni B

- Ukupan zahvat zone B .....	191 349 m <sup>2</sup>
- Ukupan broj parcela u Zoni B .....	187
- Ukupan broj objekata na parcelama u Zoni B .....	196
- Ukupna površina katastarskih parcela u Zoni B .....	61 687 m <sup>2</sup>
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata u Zoni B .....	16 643 m <sup>2</sup>
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata u Zoni B .....	34 842 m <sup>2</sup>
- Indeks zauzetosti u Zoni B (u odnosu na parcele) .....	0.27
- Indeks izgrađenosti u Zoni B (u odnosu na parcele) .....	0.56
- Indeks zauzetosti u Zoni B (u odnosu na zahvat Zone B) .....	0.09
- Indeks izgrađenosti u Zoni B (u odnosu na zahvat Zone B) .....	0.18

Indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti su obračunati na osnovu površina katastarskih parcela I na osnovu površine zahvata anketne Zone B.

### Zona A

Zona A dio katastarske opštine KO Pečurice. Površina zahvata ove zone iznosi 30.99 ha ili 309 900 m<sup>2</sup>.

#### KO Pečurice

Kako je naprijed navedeno, urađena je analiza postojećih parcela sa postojećim objektima na njima.

Na nekim katastarskim parcelama su evidentirana po 2 ili više objekata.

U obračunu površina objekata uračunata je i površina pomoćnih objekata na parcelama.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti je obračunat na osnovu površina katastarskih parcela.

U obračunu površina nije uračunata suterenska etaža.

**Tabela 3. Spratnost, broj i procentualna zastupljenost postojećih objekata u Zoni A, dio KO Pečurice**

Postojeća spratnost	Broj objekata	Zastupljenost izražena (%)
P	322	56.29
P+1	82	14.34
P+2	27	4.72
P+3	11	1.92

P+4	7	1.22
P+5	3	0.52
P+M	11	1.92
S+P	10	1.75
P+1+M	18	3.15
P+2+M	7	1.22
P+3+M	1	0.17
P+4+M	1	0.17
S+P+1	16	2.80
S+P+2	10	1.75
S+P+3	3	0.52
S+P+4	10	1.75
S+P+5	3	0.52
S+P+6	1	0.17
S+P+M	4	0.70
S+P+1+M	9	1.57
S+P+2+M	5	0.87
S+P+3+M	1	0.17
S+P+4+M	1	0.17
Po+S+P+3	1	0.17
2S+P+1	1	0.17
2S+P+2	1	0.17
2S+P+4	2	0.35
2S+P+M	1	0.17
2S+P+1+M	1	0.17
3S+P+2	1	0.17
4S+P+3	1	0.17
<b>UKUPNO (“VRSTE”) SPRATNOSTI 31</b>	<b>UKUPNO BROJ OBJEKATA 572</b>	

U Zoni A prostor koji obuhvata dio KO Pećurice, pretežna spratnost postojećih objekata je prizemlje (P) i to u najvećem procentu 56.29 %, prizemlje i sprat (P+1) 14.34 %, dok je procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i dva sprata (P+2) 4.72 %. Procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje, sprat i mansadra (P+1+M) iznosi 3.15 %. Zastupljenost spratnosti suteran, prizemlje i sprat (S+P+1) iznosi 2.80 %. Procentualna zastupljenost spratnosti prizemlje i tri sprata (P+3) i prizemlje i mansarda (P+M) je skoro ista i iznosi 1.92 %. Ostale vrijednosti spratnosti koja je različita su manje, a iste su date u tabelama.

#### Ukupni pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u Zoni A

- Ukupan zahvat zone A .....	309 900 m2
- Ukupan broj parcela u Zoni A .....	573
- Ukupan broj objekata na parcelama u Zoni A .....	598
- Ukupan broj izgrađenih objekata .....	572
- Ukupan broj objekata u izgradnji .....	25
- Objekat – ostaci crkve .....	1
- Ukupna površina katastarskih parcela u Zoni A .....	157 898 m2
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata u Zoni A .....	49 575 m2
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata u Zoni A .....	119 065 m2
- Indeks zauzetosti u Zoni A (u odnosu na parcele) .....	0.31
- Indeks izgrađenosti u Zoni A (u odnosu na parcele) .....	0.75
- Indeks zauzetosti u Zoni A (u odnosu na zahvat Zone A) .....	0.16
- Indeks izgrađenosti u Zoni A (u odnosu na zahvat Zone A) .....	0.38

#### Ukupni pokazatelji postojećeg stanja parcela i objekata u zoni zahvata DUP-a “Veliki Pijesak”

- Ukupan zahvat DUP-a “Veliki Pijesak” .....	507 958 m2
- Ukupan zahvat zona A i B .....	501 249 m2
- Ukupan broj parcela u DUP-u “Veliki Pijesak” .....	760



- Ukupan broj postojećih objekata na parcelama u DUP-u “Veliki Pijesak” .....	794
- Ukupan broj izgrađenih objekata .....	769
- Ukupan broj objekata u izgradnji .....	25
- Objekat – ostaci crkve .....	1
- Ukupna površina katastarskih parcela u DUP-u “Veliki Pijesak” ....	219 585 m <sup>2</sup>
- Ukupna površina prizemlja postojećih objekata u DUP-u “Veliki Pijesak” .....	66 218 m <sup>2</sup>
- Ukupna BGP (bruto građevinska površina) objekata u DUP-u “Veliki Pijesak” .....	153 907 m <sup>2</sup>
- Indeks zauzetosti (u odnosu na kat. parcele) .....	0.30
- Indeks izgrađenosti (u odnosu na kat. parcele) .....	0.70
- Indeks zauzetosti na nivou DUP-a .....	0.13
- Indeks izgrađenosti na nivou DUP-a .....	0.30

Iako je vizuelna percepcija za prostor Velikog Pijeska takva da on izgleda preizgrađen, dobijeni podaci govore da je prostor ipak na neki način sačuvan. Posebna povoljnost je sačuvanost koridora za glavnu saobraćajnicu uz potok, kao i poprečni pojedini koridori za interne stambene saobraćajnice unutar naselja.

### 5.7. Analiza i ocjena raspoloživih podataka za potrebe izrade DUP-a

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u cilju prikupljanja raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak” u Opštini Bar, dostavljeni su podaci od sljedećih institucija:

1. CGES, Crnogorski elektroprenosni sistem AD, dopis br. 10777 od 04.09.2019. godine kojim se konstatuje da na prostoru zahvata DUP-a „Veliki Pijesak“ ne postoje objekti CGES-a niti je razvojnim planovima za period od 2017-2026. godine planirana izgradnja objekata CGES-a.
2. Direktor za građevinarstvo pri Ministarstva održivog razvoja i turizma, dopis br. 104-618/14 od 02.09.2019. godine kojim se konstatuje da navedeni Direktor ne raspolaže podacima u digitalnoj formi koji su neophodni za izradu planskog dokumenta. Takođe, u ovom dopisu je navedeno da smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u DUP-u treba da sadrže sve neophodne elemente u skladu sa članom 55 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.
3. Direktor za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu pri Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dopis br. 108-618/29 od 12.09.2019. godine kojim je navedeno da je za prostor DUP-a “Veliki Pijesak” potrebno stvoriti uslove za rasterećenje infrastrukture i plaža, efikasniji saobraćaj, smanjenje izgradnje privatnih stanova i sezonskih apartmana, a predviđanje izgradnje hotela visoke kategorije sa kvalitetnom turističkom ponudom.
4. Ministarstvo odbrane Crne Gore, dopis br. 80702-6846/19-2 od 04.09.2019. godine u kojem se konstatuje da na prostoru DUP-a “Veliki Pijesak” ne postoje lokacije koje koristi Ministarstvo odbrane Crne Gore.
5. Ministarstvo zdravlja Crne Gore, dopis br. 404-188/2019-4 od 30.09.2019. godine u kojem se konstatuje da na prostoru DUP-a “Veliki Pijesak” ne postoje podaci, predlozi i smjernice za objekte iz nadležnosti Ministarstva zdravlja Crne Gore.
6. Dom zdravlja Bar, dopis br. 201-6639/1 od 17.09.2019. godine kojim se daje saglasnost na predlog upućen od strane Ministarstva zdravlja Crne Gore.
7. JZU Opšta bolnica “B. Orlandić” Bar, dopis br. 9827/1 od 17.09.2019. godine kojim se daje saglasnost na predlog upućen od strane Ministarstva zdravlja Crne Gore.
8. Ministarstvo finansija Crne Gore, dopis br 02-03-13726 od 02.10.2019. godine kojim se daje pozitivno mišljenje na Predlog odluke o izradi DUP-a “Veliki Pijesak”.
9. Ministarstvo unutrašnjih poslova Crne Gore – Direktor za vanredne situacije, dopis br. 30-050/19-32905/2 od 04.10.2019. godine u kojem se konstatuje da, u

- skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju i drugim pravnim aktima koji egzistiraju u nadležnosti Direktorata za vanredne situacije, ne postoji zakonska osnova za izradu raspoloživih podataka u digitalnoj formi.
10. Uprava za saobraćaj Crne Gore, dopis br. 03-9125/2 od 02.09.2019. godine u kojem se konstatuje da je potrebno da se DUP “Veliki Pijesak” uradi u skladu sa Prostornim planom Crne Gore i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje. Takođe, ovim dopisom je navedena i potreba da se Nacrt DUP-a dostavi na mišljenje.
  11. Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, dopis br. UP/I-03-226/2019-2 od 06-09.2019. godine u kojem se konstatuje da na području DUP-a postoji kulturno dobro – ruševine (crkve) na Velikom Pijesku, Rješenje o stavljanju pod zaštitu br. 303 od 22.03.1960. godine. Takođe, ovim dopisom je navedena i potreba izrade Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade DUP-a.
  12. “Vodovod i kanalizacija” d.o.o, Bar, dostavljeni digitalni podaci za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Opština Bar.
  13. Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore, dostavljeni digitalni podaci za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Opština Bar.
  14. Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, dostavljeni digitalni podaci za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Opština Bar.
  15. Uprava za šume Crne Gore, dopisi br. 8743 od 19.09.2019. godine i br. 214 od 18.09.2019. godine u kojima se konstatuje da na površinama obuhvaćenim planskim dokumentom ne postoje šume i ne postoje planska dokumenta za lokalitet.
  16. Uprava za imovinu Crne Gore, dopis br. 0201/9536 od 24.09.2019. godine u kojem se konstatuje da za prostor DUP-a nema predloga i sugestija.
  17. Agencija za civilno vazduhoplovstvo, dopis br. 02/1-1948/2-19 od 09.09.2019. godine u kojem je konstatovano da na predmetnom prostoru ne postoje objekti (aerodrome, radio navigacioni uređaji i sl.) koji su u nadležnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo. Takođe, ovim dopisom je skrenuta pažnja da je potrebno da se daju posebne smjernice ukoliko se budu planirali objekti visine preko 45 m koji mogu imati uticaj na operacije vazduhoplovstva.
  18. Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, rješenje br. 02-UPI-1208/3 od 11.09.2019. godine kojim su utvrđeni uslovi i smjernice zaštite prirode. Navedene smjernice i uslovi su ugrađeni u Nacrt DUP-a “Veliki Pijesak”.
  19. CEDIS, Crnogorski elektrodistributivni sistem, dopis br. 30-10-43517 od 12.09.2019. godine u kojem su navedeni podaci koji su dostavljeni u digitalnom obliku u dwg format kao osnova za dalju plansku razradu.
  20. Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja Crne Gore – Direktorat za šumarstvo, lovstvo i drvnu industriju, dopis br. 351-43/19-2 od 08.10.2019. godine u kojem su navedene urađene Strategije iz kojih je potrebno propisati smjernice i uslove i iste ugraditi u Detaljni urbanistički plan.
  21. Ministarstvo ekonomije Crne Gore, dopis br. 350-37/2019-2 od 27.22.2019. godine u kojem je konstatovano da navedeno ministarstvo ne posjeduje podatke neophodne za izradu DUP-a. Takođe, obzirom da je u skladu sa Zakonom traženo da se daju sugestije, predlozi i preporuke od strane ostalih subjekata, Ministarstvo ekonomije sugerše da je potrebno stvoriti planske preduslove za efikasnije planiranje prostora u smislu korišćenja energetsko efikasnih sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, korišćenja energije iz obnovljivih izvora, predviđanje visokog nivoa toplotne izolacije i planiranje prostora i objekata u skladu sa lokacijom, orijentacijom i adekvatnim oblikom.

22. Uprava za nekretnine Crne Gore, dopis br. 02-6656/1 od 30.08.2019. godine kojim je dostavljen Izvod iz digitalnog plana za KO Dobre Vode i KO Pečurice u dwg format.

### **5.8. Predhodno učešće javnosti**

U cilju upoznavanja zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade Koncepta Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak”, Opština Bar, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je u skladu sa članom 27 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 64/17, 44/18, 63/18), organizovalo Predhodno učešće javnosti u period od 11.03.2020 do 11.04.2020. godine.

Upoznavanje zainteresovane javnosti je sprovedeno na način propisan čl. 6 i 7 Pravilnika o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije predhodnog učešća javnosti (Sl. list CG br. 88/17), putem informisanja i konsultacija.

Koncept Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak” Opština Bar je objavljen na internet stranicama u skladu sa gore navedenim.

Predlozi, sugestije i podaci zainteresovane javnosti mogle su se dostaviti Ministarstvu putem maila, kao i putem pošte i to u roku od 30 dana od dana objavljivanja predhodnog učešća javnosti.

Na objavljeni Koncept od strane zainteresovane javnosti dostavljena je jedna primjedba građana.

Nakon završetka perioda od 30 dana, pristigla je još jedna primjedba građana.

Za vrijeme trajanja Predhodnog učešća javnosti, Koncept plana je dostavljen svim relevantnim institucijama i ogranima za tehničke uslove.

Spisak subjekata kojima je upućen Koncept plana:

1. Ministarstvo finansija Crne Gore
2. Ministarstvo saobraćaja i pomorstva Crne Gore
3. Ministarstvo ekonomije Crne Gore
4. Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja Crne Gore
5. Ministarstvo unutrašnjih poslova Crne Gore
6. Ministarstvo odbrane Crne Gore
7. Ministarstvo zdravlja Crne Gore
8. Direktoratu za životnu sredinu
9. Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu
10. Direktorat za građevinarstvo
11. Direktoratu za upravljanje otpadom i komunalni razvoj
12. JU Zavod za geološka istraživanja
13. Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore
14. Opština Bar
15. “Vodovod i kanalizacija” d.o.o. Bar
16. Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore
17. Agencija za civilno vazduhoplovstvo
18. Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore
19. Uprava za vode
20. Uprava za nekretnine Crne Gore
21. Uprava za imovinu Crne Gore
22. CGES, Crnogorski elektroprivredni sistem AD
23. CEDIS, Crnogorski elektrodistributivni sistem
24. EPCG – Elektroprivreda Crne Gore, AD Nikšić

U predviđenom roku na dostavljeni Koncept nije pristigla nijedna sugestija.

## **6. PLAN**

### **6.1. Namjena površina**

Planirana namjena površina usklađena je sa namjenom površina i režimom korišćenja datim PPPN-om Obalno područje i PUP-om Bar. Prostor zahvata DUP-a “Veliki Pijesak” je u skladu sa planovima višeg reda, označen kao prostor “mješovite namjene”.

Mješovite namjene su površine namjenjene za izgradnju objekata za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa, servisi, komunalne i saobraćajne djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Površina za mješovite namjene je preovladajuća. Pored ove površine, predlažu se i površine saobraćajne infrastrukture, površine za pejzažno uređenje javne namjene, površine za vjerske objekte i površine površinskih voda, tj. potoka i njegove regulacije.

U površinama mješovite namjene mogu se graditi i hoteli svih vrsta, hosteli, garni hoteli, apart hoteli, odmarališta. Kompatibilno mogu se graditi prateći objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije; luke nautičkog turizma - marine, privežišta, sidrišta, kao i objekti i institucije koji, u skladu sa posebnim propisom, odgovaraju karakteristikama područja.

### **6.2. Planske intervencije**

Planske intervencije u zahvatu DUP-a “Veliki Pijesak” u skladu sa konceptom plana i smjernicama tj. pravilima gradnje i oblikovanja za površine za mješovite namjene, bi se odnosile na rekonstrukciju sa nadgradnjom i dogradnjom i novom izgradnjom objekata.

### **6.3. Podjela na planske zone i podzone**

Kao osnov za izradu DUP-a poslužio je topografsko-katastarski plan dostavljen od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore).

U cilju definisanja elemenata urbanističke regulacije, radi lakše realizacije planiranih namjena i sprovođenje planskog dokumenta, a imajući u vidu da je kroz izradu Detaljnog urbanističkog plana “Veliki Pijesak” iz 2011 godine, i Izmjenama i dopunama DUP-a “Veliki Pijesak” iz 2016. godine, prostor definisan kroz zona, podzona i blokova, i isti je kao takav u velikoj mjeri realizovan, zadržano je isto zoniranje.

Navedeno podrazumijeva podjelu prostora na Zone A i B.

Površina Zone A iznosi 30.95 ha, a Zone B 19.84 ha.

Svaka zona je takođe podijeljena na:

Zona A – Podzone A1, A2 i A3

Zona B – Podzone B1 i B2

Svaka zona, tj. podzona ima blokove, i to:

- Zona A sa podzonama A1, A2 i A3 sadrži Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6, Blok 7, Blok 8 i Blok 9.
- Zona B sa podzonama B1 i B2 sadrži Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4, Blok 5, Blok 6 i Blok 7.

#### 6.4. Prostorni koncept

Prostor zahvata DUP-a “Veliki Pijesak” predstavlja jedan od dva najznačajnija turistička resursa Opštine Bar.

Okosnicu planiranog koncepta čini saobraćajnica uz potok, u grafičkim priložima označena kao Ulica „1“ kao centralna saobraćajnica koja obuhvata i koordinira saobraćaj sa magistralnog puta u pravcu plaže Veliki Pijesak. Koridor za ovu saobraćajnicu je relativno sačuvan. Predviđeno je obogaćivanje navedene saobraćajnice sa mjestimičnim proširenjima koja su nastavak trotoara i imaju ulogu manjih trgova, sa zelenilom, popločanjem, odgovarajućom rasvjetom i adekvatnim urbanim mobilijarom. Parcele u kontaktnoj zoni ove saobraćajnice predvidjeti da se na njima mogu graditi objekti sa ugostiteljskim sadržajima, javnih funkcija - sport, rekreacija, kako bi se postigao viši nivo i kvalitet ambijenta prostora.

Zbog konfiguracije terena cijelog naselja i velike visinske razlike kote magistralnog puta i samog dijela uz more, a imajući u vidu već izvedenu spratnost većina objekata, data mogućnost nadogradnje za objekte uz more i uz regulisani potok, do visine već izvedenih objekata.

Duž obale, u zoni Morskog dobra, planirana je šetna staza „lungo mare“, na kojoj se mogu graditi proširenja manjeg obima, pjacete (trgovi), odmorišta i vidikovci za predah posjetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sjedištima u čijoj izgradnji poželjno da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

PUP-om Bar kroz zonu zahvata je planirana izletničko-planinarska staza koja počinje kod hotelskog kompleksa „Ruža vjetrova“ i pruža se predviđenim saobraćajnicama, a zatim zonom Morskog dobra i šetalistem „Lungo mare“ do pjesačke staze koja dalje produžava trotoarom planiranih saobraćajnica do magistralnog puta M-1 i dalje se nastavlja kroz zonu Pečurica, a sve u skladu sa grafičkim priložima.

Urbanistički parametri zahvata DUP-a “Veliki Pijesak”:

- Površina zahvata DUP-a .....	50.79 ha
- Površina planske Zone A .....	30.95 ha
- Površina planske Zone B .....	19.84 ha
- Površina za mješovite namjene .....	37.05 ha
- Površine saobraćajne infrastrukture (koridori saobraćajnica, primarne saobraćajnice, sabirne saobraćajnice i prilazi) .....	10.37 ha
- Površine za pejzažno uređenje javne namjene .....	2.87 ha
- Površine za vjerske objekte .....	0.16 ha
- Površine površinskih voda (potok) .....	0.34 ha

U skladu sa namjenom površina za prostor zahvata DUP-a, predviđa se izgradnja sljedećih objekata:

- **Hoteli**

Prostor zahvata DUP-a, koji je u skladu sa smjernicama planova višeg reda prepoznat kao prostor za “mješovitu namjenu” i koji je u velikoj mjeri izgrađen, konceptualno preporučiti za intervencije koje omogućavaju izgradnju objekata tj. hotela visoke kategorije, 4, 5 zvjezdica. Objekti hotela visoke kategorije, treba da budu sa maksimalnim indeksima zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, da bi se omogućilo adekvatan broj smještajnih jedinica i svih ostalih funkcionalnih pratećih sadržaja za kategorije 4 i 5 \*, kako po broju, tako i po kapacitetu.

Za terene nagiba preko 20 % broj suterenskih etaža nije ograničen u mjeri u kojoj to geomehanička svojstva terena dozvoljavaju, koja, obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogućava postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren. Ovo posebno odnosi za zone koje su kontaktne zone Morskog dobra.

Predložena spratnost za ove objekte u odnosu na kotu ulaza bila bi 6 nadzemnih etaža.

Izgradnja turističkih i ugostiteljskih objekata – hotela je predviđena na slobodnim parcelama. Takođe, preporučljivo je i objedinjavanje manjih urbanističkih parcela, isključivo u svrhu izgradnje hotela. Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.).

Prilikom izgradnje objekata hotela, rukovoditi se maksimalnim korišćenjem denivelacije terena koje su u zahvatu DUP-a velike, pa na taj način predvidjeti veći broj suterenskih etaža i to posebno za prostore u svrhu osnovne namjene objekata, tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje i smještajne kapacitete u funkciji osnovne namjene, garaže i sl.

- **Stambeni objekti**

Planskim rješenjem je data mogućnost izgradnje novih stambenih objekata. Novi objekti stanovanja i mješovite namjene su planirani u okviru planskih podzona kao interpolacija na površinama iste namjene.

U prizemlju svih objekata namjenjenih stanovanju, mogu se organizovati djelatnosti ukoliko ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke, ekološke, sanitarne i ostale, zakonom propisane uslove, odnosno ako te djelatnosti ne zagađuju vazduh, vodu i zemlju, koji ne zahtjevaju veliku frekvenciju saobraćaja i ne stvaraju buku (prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti, ugostiteljski sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja).

Na urbanističkim parcelama Zona B, podzona B1, blok 2 i Zona A, podzona A1, blok 1, neizgrađene parcele mogu se udružiti u cilju izgradnje sadržaja centralnih djelatnosti (vrtić, ambulanta, dom zdravlja, javna etažna garaza i sl.) u skladu sa Programom Opštine Bar.

Za objekte koji svojom oblikovnom materijalizacijom neprimjereni prirodnom okruženju, predlaže se vizuelna sanacija koja će se sprovoditi detaljnim smjernicama datim u ovom planu.

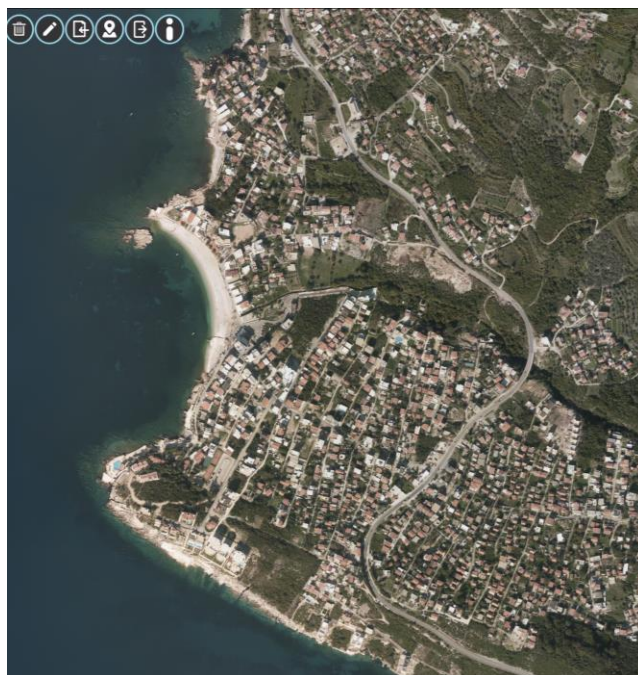
Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, uz primjenu materijala primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

U daljem tekstu date su smjernice i urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novih objekata hotela i stambenih objekata u zoni zahvata DUP-a “Veliki Pijesak”.

**Na parcelama, pored objekata stanovanja, mogu se graditi ili postavljati pomoćni objekti, u funkciji osnovne namjene, spratnosti P i ukupne bruto površine do 30 m<sup>2</sup>, i ukoliko na parceli nije prekoračen indeks zauzetosti. Odobrenja za izgradnju ovih objekata je u skladu sa opštinskom Odlukom o postavljanju i izgradnji pomoćnih**

objekata. Takođe, mogu se posebno legalizovati, ukoliko je objekat stanovanja legalan.



**Ortofoto snimak Velikog Pijeska**

#### **6.5. Opšti uslovi za izgradnju objekata**

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim parametrima ovog plana;
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2.5 m (slobodnostojeći objekti – 2.5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2.5 m prema slobodnom dijelu parcele); izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.
- Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1.0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ili ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj ) ili na javnom parking prostoru.
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena;
- Izbor fundiranja i konstruktivni sistem objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom;
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure.
- Za izgradnju objekata može se predvidjeti fazna izgradnja, posebno za urbanističke parcele koje se formiraju od katastarskih parcela različitih vlasnika.

Fazna izgradnja za buduće objekte se može prikazati idejnim rješenjem u kome se određuju faze izgradnje objekta.

## **6.6. Urbanističko tehnički uslovi**

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

### **Parcelacija i regulacija**

Kao osnov za izradu DUP-a poslužila je topografsko-katastarska podloga koja je dostavljena od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore).

#### **Parcela**

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Urbanističke parcele u zahvatu plana su geodetski definisane u grafičkom prilogu sa odgovarajućim elementima, tj. karakterističnim tačkama preloma urbanističkih parcela.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i podataka kao parcele za planirane (nove) objekte i kao urbanističke parcele za izgrađene objekte u cilju stvaranja uslova za izdavanje građevinske dozvole.

Zone urbanističkih parcela predstavljaju urbanističke blokove oivičene saobraćajnicama, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima koji zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela, građevinske linije, regulacione linije i površine urbanističkih parcela. Spratnost objekata, kao i ostali urbanistički parametri dati su u tekstualnom dijelu plana i tabelarnim priložima.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1.00 m do susjedne parcele.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2.0 m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.



Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Spratnost objekata data je kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Površina pod objektom i bruto građevinska površina postojećih objekata, date su na osnovu kartografskog mjerenja sa topografsko katastarske podloge, dostavljene od Uprave za nekretnine koja je rađena za potrebe izrade Plana i prepoznate spratnosti na terenu. U površinu pod objektom nisu uračunate površine terasa, spoljašnjeg stepeništa itd. U bruto građevinsku površinu nisu uračunate površine balkona, terasa, lođa, ispusta i dr. na spratnim etažama koje se ne prikazuju na katastarskoj podlozi.

Ukoliko ima odstupanja kod površine postojećih objekata koji su evidentirani na podlozi na kojoj je Plan rađen, u dijelu balkona, terasa, ispusta i spoljašnjeg stepeništa, mjerodavno je stanje iz katastarskog operata.

Napomena: Prethodno navedeno se ne odnosi na površine osnovnog gabarita objekta i na objekte koji nisu evidentirani na katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen.

*Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".*

U skladu sa propisima, članom 53 koji definiše lokaciju za građenje, minimalna površina lokacije za građenje, gradnja na dijelu urbanističke parcele može biti i manja od 300 m<sup>2</sup>, ukoliko vlasnik ima veći dio urbanističke parcele.

### **Smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova**

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.

Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

#### **6.6.1. Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte**

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez građevinske dozvole.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu "Analiza postojećeg stanja (katastarske parcele, postojeći objekti i objekti u izgradnji)". Dožuriranje geodetske podloge urađena je metodom daljinske detekcije i njeno preklapanje sa Orto foto snimkom Uprave za nekretnine Crne Gore, pa se na grafičkim priložima nalaze i objekti čija je izgradnja u toku, ili su u međuvremenu izgrađeni.

##### **➤ Legalizacija objekata**

S obzirom da na terenu egzistira određen broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov za njihovu legalizaciju, u skladu sa Zakonom.

Postojeći objekti koji su prepoznati ovim planom, ali ne ispunjavaju neki od urbanističkih parametara za novu gradnju, mogu se legalizovati, pod uslovom da ne narušavaju osnovnu koncepciju planskog dokumenta, tačnije da se ne nalaze na infrastrukturnim koridorima. U grafičkom prilogu br. 6 – Analiza postojećeg stanja, ti objekti su prepoznati i označeni za ukljanjanje.

Ovim detaljnim planom se omogućava legalizacija postojećih objekata zatečenih na terenu, kao i objekti koji se nalaze na Orto foto snimku koji je mjerodavan za ispunjavanje uslova legalizacije. Legalizacija se sprovodi u skladu sa članom 156, Izmjena i dopuna Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 82/20) i Pravilnika o obrascima zahtjeva, izjava i izvještaja u postupku legalizacije bespravnih objekata (Sl. List CG br. 92/2020).

Postojeći objekti za koje se ne može sprovesti legalizacija biće predmet Plana generalne regulacije. Za takve objekte dozvoljena je adaptacija u cilju tekućeg održavanja.

### **Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda nelegalnih objekta**

Prilikom usklađivanja koristiti sve elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih, a sve u skladu sa Državnim smjernicama razvoja arhitektura.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Kolorit fasada postojećih objekata koji se legalizuju prilagoditi primorskom ambijentu, u svjetlim tonovima, bijeloj, bež i druge neutralne boje. Maksimalno izbjegavati jarke boje fasada, kao i upotrebu neadekvatnog završnog materijala neprimerenom ovom podneblju, drvo za ograde, keramičke pločice za fasade i sl.

#### **➤ Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji su prekoračili parametre date ovim Planom**

Predmetni objekti se zadržavaju u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću rekonstrukcije u postojećim gabaritima, adaptacije i tekućeg održavanja.

- Zadržava se postojeća površina pod objektom.
- Zadržava se postojeća BGP objekta.
- Zadržava se postojeća spratnost objekta.

Građevinske linije date u grafičkom prilogu na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

#### **➤ Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji nisu prekoračili parametre date ovim Planom**

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad postojećeg gabarita, uz uslov da se ispoštuje maksimalna BGP.

- Građevinske linije date u grafičkom prilogu na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima dogradnje ili rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog.

- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1.0 m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2.00 m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.
- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date ovim Planom.

Projektnom dokumentacijom će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljena.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40 m ili živom zelenom ogradom.

Kroz urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata u smislu rušenja dijelova objekta kao što su stepeništa, terase, dijelovi objekta koji prelaze regulacionu liniju) u po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije, horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala, adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru u cilju maksimalnog usklađivanja sa ambijentom. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

Postojeći objekti na parcelama koje su manje od minimalno propisane veličine urbanističkih parcela po PUP-u, manje od 300 m<sup>2</sup>, mogu da se rekonstruišu u smislu dogradnje ili nadgradnje do ispunjavanja urbanističkih parametara propisani PUP-om (najmanja dozvoljena spratnost P+1), a da pri tome svojim gabaritima ne ugoze susjedne objekte.

## **6.6.2. Urbanističko tehnički uslovi za planirane objekte**

### **Hoteli**

Na slobodnim, neizgrađenim urbanističkim parcelama (nove parcele) planirana je izgradnja objekata u okviru mješovite namjene, kao objekti hotela, ukoliko se potencijalni investitori odluče za to. Objekti hotela mogu da budu svih vrsta: condo, garni hoteli, apart hoteli, i sl., kategorije u skladu sa smjernicama ovog plana, smjernicama Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018. godine, 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018.) i Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je poštovanje suštinskih principa arhitekture podneblja mediterana koji se ogledaju, između ostalog, u sljedećem:

- Jednostavnosti proporcije i forme;
- Prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- Prilagođenosti klimatskim uslovima;
- Upotrebi primjerenih materijala i vegetacije u skladu sa podnebljem Mediterana.

Urbanističke parcele na kojima se mogu graditi objekti hotela moraju da imaju **formu, oblik i površinu** koja isto dozvoljava.

- Najmanja dozvoljena površina urbanističke parcele je 1000m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.5 – 0.8.
- Maksimalna spratnost je 6 nadzemnih etaža.
- Ukoliko ispitivanje geomehaničkih karakteristika terena pokaže da se može na tom prostoru graditi, a imajući u vidu veliki nagib terena cijelog obuhvata plana od preko 20 %, obzirom na specifičnost terena i lokacija koji su većinom u denivelaciji prema moru, omogućava se postizanje veće spratnosti na način ukopavanja u teren. Ovo posebno odnosi za zone koje su kontaktna zona Morskog dobra. U tom slučaju može se odobriti i veći broj suterenskih etaža, a max 5.
- Namjena suterenskih etaža je za prostore u svrhu osnovne namjene objekata: tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, smještajne kapacitete u funkciji osnovne namjene, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije.
- Ukoliko je namjena suterenskih etaža za tehničke sadržaje, servisne sadržaje, prateće sadržaje, garaže, zatvoreni bazeni, fitness i saune, teretane, kuhinja i ostale ekonomske prostorije, te površine ne ulaze u obračun BGP objekta Ukoliko se u suterenu predviđaju smještajni kapaciteti, restoran, kafe bar i sl. površine ulaze u BGP objekta.
- Građevinska linija za hotelske objekte kategorije 4 i 5\*, koji su kontaktnoj zoni Morskog dobra, može da bude i manja od 2.5 m, uz predhodnu saglasnost vlasnika kontaktne parcele.
- Objekte projektovati tako da isti zadovoljavaju uslove iz Pravilnika o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 48/13 i 44/15), Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018. godine, 004/18 od 26.01.2018., 013/18 od 28.02.2018.), Pravilnika o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018.), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Zadati parametri su maksimalni, iz razloga što je opredeljenje države da se u cilju unapređenja turističke ponude, grade hoteli visoke kategorije.

### **Stambeni objekti**

Na novim formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Objekti se mogu planirati kao slobodnostojeći, dvojni objekti u prekinutom nizu više objekata koji čine jedinstven kompleks.
- Namjena objekta je stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti 0,4 za slobodnostojeće, objekte i 0,75 za objekte u nizu.

- Indeks izgrađenosti max. 1,8.
- Maksimalna spratnost 5 nadzemnih etaža.
- Izuzetak, zbog konfiguracije terena cijelog naselja i velike visinske razlike kote magistralnog puta i samog dijela uz more, a imajući u vidu već izvedenu spratnost većina objekata, za objekte uz more i objekte uz regulisani potok, spratnost je do visine već izvedenih objekata, tj. 6 nadzemnih etaža.
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m (slobodnostojeći objekti - 2,5 m; - jednostrano uzidani objekti, objekti u nizu – 2,5 m prema slobodnom dijelu parcele ); izuzetno: objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje, uz predhodnu pismenu saglasnost korisnika susjedne parcele.
- Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene kod etaža povučenih po terenu.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti, odnosno kolski pristup), na drugoj urbanističkoj parceli ukoliko se može planirati udruživanje - u zahvatu Plana (preporuka-susjednoj ) ili na javnom parking prostoru.
- Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirališta, a u pojasu između RL i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) ili na udaljenosti manjoj od propisane je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja;
- Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.

Nadzemne etaže, bez obzira na nomenklaturu su dati kao maksimalno dozvoljene veličine koje se kombinuju u odnosu na površinu svake urbanističke parcele i sve ostale uslove (parkiranje, ozelenjavanje, građevinska linija), tako da se ne mogu ostvariti na svakoj parceli sve tri maksimalne veličine.

U tabelama u Prilogu 3, prikazani su parametri za nove, tj. novoplanirane urbanističke parcele koje su nastale udruživanjem pojedinih parcela; neizgrađene urbanističke parcele, kao i one urbanističke parcele na kojima se, u skladu sa parametrima ovog plana, može graditi, rekonstruisati, dograditi ili nadgraditi objekat. Na grafičkim priložima su dati parametri za sve urbanističke parcele.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana, za stambene objekte preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.

U osenčenim redovima tabela u Prilogu 3, prikazane su i postojeće parcele sa postojećim objektima i njihovim izvedenim indeksima. Obzirom na to da je većina ovih parcela prekoračila neki od uslova koji su dati u tekstualnom dijelu plana, a odnose se na veličinu urbanističke parcele, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti ili izvedena spratnost, njihove površine nijesu uračunate u ukupne površine planiranog stanja po blokovima. Za ostale objekte i parcele važe ove tekstualne smjernice.

Maksimalni kapaciteti su zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišteni za proračun infrastrukturnih kapaciteta.

Za obračun kapaciteta izabrana je prosječna bruto građevinska površina apartmana sa komunikacijama od 160 m<sup>2</sup> u hotelskim objektima, broj turista 3,4 po apartmanu.

Prosječna veličina stanova za stanovanje je 100 m<sup>2</sup>, a prosječna veličina poslovnih prostora 75 m<sup>2</sup>.

Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

**TABELA IV. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni A**

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
A1	149063	99627	39244	169254	0.39 (0.26)	1.70 (1.14)
A2	107546	83728	31978	138027	0.38 (0.30)	1.65 (1.28)
A3	57601	32477	13669	66605	0.42 (0.24)	2.05 (1.16)
<b>UKUPNO ZONA A,</b>	<b>314210</b>	<b>215832</b>	<b>57553</b>	<b>373886</b>	<b>0.26 (0.18)</b>	<b>1.73 (1.19)</b>

U Zoni A, dati su parametri za sve nove urbanističke parcele, kako bi se mogao ostvariti uvid i dobiti maksimalne kapacitete za proračun infrastrukture. Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

U Zoni A, obzirom na specifičnost terena, a imajući u vidu i neke planirane urbanističke parcele većih površina, kao i urbanistički parametri za planiranu gradnju objekata hotela, predlaže se varijantna lokacija za izgradnju hotelskih objekata i to u Podzoni A3 u Bloku 6.

Za sve objekte koji imaju manju urbanističku parcelu od one određene PUP-om i ovim planskim dokumentom, tj. površina manja od 300 m<sup>2</sup> planirana je nadgradnja do spratnosti P+1.

**TABELA VII. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni B**

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
B1	103091	67912	27486	122913	0.40 (0.26)	1.25 (1.19)
B2	93062	65887	27212	140753	0.41 (0.29)	2.14 (1.51)
<b>UKUPNO ZONA B,</b>	<b>196153</b>	<b>133799</b>	<b>54698</b>	<b>263666</b>	<b>0.40 (0.28)</b>	<b>1.97 (1.34)</b>

U Zoni B, dati su parametri za sve nove urbanističke parcele, kako bi se mogao ostvariti uvid i dobiti maksimalne kapacitete za proračun infrastrukture. Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila, kao i drugi uslovi zadati u tekstualnom dijelu plana. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

U Zoni B, obzirom na specifičnost terena, a imajući u vidu i neke planirane urbanističke parcele većih površina, kao i urbanistički parametri za planiranu gradnju objekata hotela,

predlažu se varijantne lokacije za izgradnju hotelskih objekata i to u Podzoni B1 u Bloku 4, i u Podzoni B2 u Blokovima 7 i 9.

### Urbanistički pokazatelji na nivou DUP-a „Veliki Pijesak“

<b>Ukupan zahvat DUP-a Veliki Pijesak .....</b>	<b>507958 m2</b>
<b>Ukupna površina pod urbanističkim parcelama .....</b>	<b>349631 m2</b>
<b>Ukupna planirana površina prizemlja objekata .....</b>	<b>112251 m2</b>
<b>Ukupna planirana BGP površina objekata .....</b>	<b>637552 m2</b>
<b>Ukupna površina za uređeno zelenilo .....</b>	<b>23523 m2</b>
<b>Ukupna površina vodotoka .....</b>	<b>3403 m2</b>

**Ukupna planirana BGP površina za poslovanje (dnevni opskrbeni centri, prodavnica, suvenirnice, butici i sl.) .....** 73343 m2

**Ukupna planirana BGP površina za stanovanje i turizam .....** 562799 m2

**Ukupna površina BGP za hotele .....** 74753 m2

**Prosječna veličina poslovnog prostora (PUP Bar) .....** 75 m2

**Broj poslovnih prostora .....** 978

**Ukupna planirana površina za stalno stanovanje .....** 62342 m2

**Prosječna veličina stambenog prostora (PUP Bar) .....** 100 m2

**Broj stanova za stalno stanovanje .....** 484

**Prosječna veličina domaćinstva (PUP Bar) .....** 3.6 st/stanu

**Broj stalnih stanovnika .....** 1648

**Ukupna površina za turizam u sklopu mješovite namjene (apartmani, hoteli, moteli, hosteli i sl.) .....** 353274 m2

**Prosječna veličina apartmana sa komunikacijama .....** 160 m2

**Planirani broj turista .....** 6590

**Ukupan broj stanovnika i turista .....** 8790

**Gustina .....** 173 st/ha

### Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavlju Infrastruktura.

Organizaciju lokacija tj. velikih urbanističkih parcela koji u skladu sa ovim planom mogu biti i udruženi, izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. U skladu sa potrebama Investitora preporuka je da se uradi jedinstveno idejno rješenje sa fazama realizacije, brojem objekata na lokaciji, međusobnoj udaljenosti i vizurama prema okolini.

Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.

U zavisnosti od namjene parcele, kao i prostorne mogućnosti urbanističke parcele, na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći (prilazi, parkinzi, bazeni, dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) i koji ne ulaze u obračun indeksa.

Urbanističke parcele u zoni zahvata DUP-a urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora:

- popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Slobodne površine objekata rješavati na način da se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10 m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda.

Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj ili drugoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan GL), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela prema ulici zelenom živicom, a prema susjednim parcelama: kamen, metalni profili, živa ograda i njihova kombinacija, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline (visina ograde 1,5 m, a visina sokle 40 cm).

Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Duž obale, u zoni Morskog dobra, uz planiranu šetnu stazu „lungo mare mogu se graditi proširenja manjeg obima, pjacete (trgovi), odmorišta i vidikovci za predah posjetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sjedištima u čijoj izgradnji poželjno da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

U skladu sa smjernicama PUP-a Bar, kroz zonu zahvata je planirana izletničko-planinarska staza koja počinje kod hotelskog kompleksa „Ruža vjetrova“ i pruža se ulicom 6 i dijelom ulicom 4 a zatim zonom Morskog dobra šetalistem „Lungo mare“ do pjesačke staze koja se vezuje na prilaz 12, produžava trotoarom te ulice i trotoarom ulice 20 do magistralnog puta M-1 i dalje se nastavlja kroz zonu Pečurica.

### **Arhitektonsko oblikovanje objekta**

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.

U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

Izgradnju turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena).

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu.

*Visinska regulacija* definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Suteren 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.



Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

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

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

## 7. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

### **Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova**

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova date su u tekstualnom dijelu plana i na grafičkim priložima. Takođe, sastavni dio urbanističko tehničkih uslova treba da budu i numerički podaci iz Priloga 1 i 3.

Prilikom izdavanja UTU i izrade tehničke dokumentacije voditi računa da indeksi dati u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne smiju prekoračiti, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obavezni broj parking mjesta, uređenje urbanističke parcele, oblikovanje objekta, međusobna udaljenost objekata, broj etaža).

### **Smjernice za zaštitu prirode**

Za zonu zahvata Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ ne postoje bliži podaci o posebnim prirodnim vrijednostima, uključujući vrste biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasljeđa i predjela koje treba štiti u okviru vrsta ili kategorijai zaštićenih prirodnih dobara propisanih Zakonom o zaštiti prirode (Sl. List Cg br. 54/16).

U blizini područja koje zahvata DUP „Veliki Pijesak“ kao potencijalno zaštićeno prirodno dobro predlažu se Rt i brdo Volujica, kao i planina Rumija.

Obzirom na to da u zoni zahvata DUP-a nema zaštićenih prirodnih dobara, nijesu ustanovljeni režimi, zone i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara.

Uz granicu predmetnog područja nalazi se zaštićeno dobro plaža veliki Pijesak. Na Listi zaštićenih područja prirode Crne Gore ova plaža je kategorizovana kao Spomenik prirode od 1968 godine. Za ovo zaštićeno prirodno dobro nije urađen stručni nalaz – Studija zaštite, pa samim tim nijesu određene zone zaštite, a na osnovu Zakona o zaštiti prirode upravljanje zaštićenim prirodnim dobrima u zoni Morskog dobra povjereno je JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

U skladu sa navedenim, za navedeno zaštićeno područje sa njegovom neposrednom okolinom važe režimi i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara koji su propisani za kategoriju „spomenik prirode“, tj. iste proističu iz njegove definicije. S tim u vezi, zabranjeno je vršiti radnje i aktivnosti i obavljati djelatnosti koje ugrožavaju – oštećuju obilježja, vrijednosti i ulogu zaštićenog područja.

U okviru zone zahvata DUP-a „Veliki Pijesak“ mogu se planirati radnje, aktivnosti i djelatnosti, poštujući:

#### **I. Opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim**

##### ***Propisima:***

- Zakon o životnoj sredini, Zakon o vodama, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i dr.

##### ***Prostorno planskim dokumentima višeg reda:***

- Prostorni plan Crne Gore, Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje, Prostorno urbanistički plan Bara.

***Sektorskim politikama, strategijama, programima i planovima*** u kojima su utvrđeni uslovi, zabrane i ograničenja vezani za zonu zahvata planova

- Nacionalna strategija održivog razvoja (2016),
- Nacionalna strategija biodiverziteta sa Akcionim planom za period 2016-2020 godine,

***kao i lokalnim, opštinskim strateškim i planskim dokumentima.***

II. Opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode u pogledu:

- Planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa (član 15, stav 3), zabranjeno je korišćenje prostora i prirodnih resursa i dobara na način kojim se prouzrokuje trajno narušavanje biološke raznovrsnosti;
- zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnosti (član 3, stav 1, alineja 4-7), usklađivanje ljudskih aktivnosti, ekonomskih i društvenih razvojnih planova, programa i projekata sa održivim korišćenjem obnovljivih i racionalnim korišćenjem neobnovljivih prirodnih vrijednosti i resursa, radni njihovog trajnog očuvanja; sprečavanje aktivnosti sa štetnim uticajem na prirodu koje su posljedica linearne zavisnosti ekonomskog rasta i upotrebe prirodnih resura;
- mjere zaštite i očuvanja prirode (član 14), zaštita prirodnih dobara; održivo korišćenje prirodnih resursa, pridonih dobara i kontrola njihovog korišćenja; očuvanje područja ekološke mreže; sprovođenje dokumenata zaštite prirode u skladu sa članom 10 Zakona o zaštiti prirode; ublažavanje štetnih posljedica prirodnih katastrofa, štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara; sprovođenje podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara;
- izbjegavanje oštećenja prirode (član 16, stav 1 i 2), djelatnosti, radnje i aktivnosti u prirodi planiraju se na način da se izbjegnu ili na najmanju moguću mjeru svedu ugrožavanja i oštećenja prirode; pravno i fizičko lice koje koristi prirodne resurse i dobra dužno je da djelatnosti, radnje i aktivnosti obavlja na način kojim se izbjegava oštećenje prirode ili se iste svedu na najmanju moguću mjeru;
- zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva (član 89, stav 4), zaštićene divlje vrste biljaka, životinja i gljiva štite se na način koji se postiže ili održava njihov povoljan status očuvanosti.

III. Posebni uslovi, zabrane i ograničenja zaštite prirode za planiranje građevinskih objekata (za stanovanje i pratećih – centralnih djelatnosti i infrastrukture u zoni DUP-a a odnose se na:

- Izbor lokacija za nove građevinske objekte: 1. U odnosu na zone sa prisutnim prirodnim habitatima, planska rješenja u predmetnom planu ograničiti (kao što je to i PUP-om) na izgrađene zone, uz njihovo ograničeno širenje i međusobno povezivanje; 2. Vodeći računa o kapacitetu životne sredine i mikrolokacijskim karakteristikama pojedinih lokacija obezbijediti: a) izbalansiran raspored građevinskih objekata i aktivnosti u okviru planiranih turističkih ili stambenih zona i b) upostavljanje zone zaštite (zelenila).
- Zaokruženo infrastrukturno opremanje prostora: pri planiranju građevinskih objekata (za stanovanje, turizam i sl.) potrebno je predvidjeti da se predmetni prostor opremi svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla naknadna oštećenja i zagađenje osnovnih komponenti životne sredine.
- Tretman otpadnih voda: podzemne i površinske vode u zoni zahvata plana i njihovoj neposrednoj okolini štite se od zagađenja predtretmanom komunalnih otpadnih voda iz postojećih i planiranih objekata, proširenjem kanalizacione mreže i tretmanom ovih voda u postrojenje za prečišćavanje voda. Otpadne vode, bez obzira na stepen prečišćavanja, ne mogu se direktno ispuštati u rijeku, a septičke jame mogu biti samo kratkoročno, vremenski ograničeno rješenje, do potpune izgradnje kanizacionih sistema, tj. potpunog, zaokruženog infrastrukturnog opremanja zone DUP-a.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;

- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.

### **Mjere zaštite prirode**

Shodno članu 10 Zakon o zaštiti prirode (Sl. List CG br. 54/16) mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i godišnji programi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet. Osim sprovođenja mjera na ovaj način, a shodno članu 14 Zakona o zaštiti prirode mjere zaštite u praksi se sprovode kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara.

Da bi se sprječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta.

Pri realizaciji planskih rešenja a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine.

### **Smjernice za zaštitu kulturnih dobara**

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

#### **Član 87**

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) 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;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora

#### **Član 88**

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- 1) komisijски utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;

- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.
  - (2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.
  - (3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.
  - (4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.
  - (5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.
  - (6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

### **Smjernice za sprečavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Planom su utvrđene osnovne koncepcije, smjernice i rešenja za organizaciju, uređenje i izgradnju prostora, kao preduslov za zaštitu stanovništva, fizičkih struktura, drugih materijalnih dobara i prirodnih resursa, od ugrožavanja.

Organizacija i uređenje prostora je u domenu prostorno-planskih mjera i koncepcijski je osmišljena u cilju smanjenja povredivosti i ugroženosti od elementarnih katastrofa. Smanjenje povredljivosti urbanističkih i građevinskih sadržaja zavisi od stepena disperzije sadržaja, decentralizacije funkcija u prostoru, zoniranja sadržaja, gustine naseljenosti, odnosno inteziteta korišćenja, primjena standarda i slično.

Plansko područje prema pogodnosti terena za urbanizaciju spada u IIa kategoriju koju čine tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Terene svrstane u drugu kategoriju pogodnosti za urbanizaciju karakteriše nagib terena od 5 do 10°, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivosti 120-200kPa, nivoa do podzemne vode 1,5-4m i koeficijenta seizmičnosti ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene od nevezanih, poluvezanih i na padinama vezanih stijena.

Terene IIa kategorije na padinama izgrađuju vezani i poluvezani sedimenti, gdje su glavni otežavajući faktori za urbanizaciju naklonski ugao i nosivost terena.

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Planskim rešenjem predviđeno je:

- sprečavanje zagađivanja tla, mora, vodotokova i podzemnih voda;
- kapacitet vodovodne mreže i hidranti prema potrebama protivpožarne zaštite;
- odgovarajući sistem vodosnabdijevanja pijaćom i tehničkom vodom;
- zaštita od površinskih voda preko kanalizacionog sistema, dimenzionisanog da odgovara pojavi mjerodavne kiše;
- izrada planova zaštitnih mjera od elementarnih nepogoda i akcidentnih stanja za sve važnije hidrotehničke i druge objekte;
- povećanje učešća uređenih zelenih površina u cilju unapređenja estetskih vrijednosti lokacije, zaštite od svih oblika nestabilnosti i erodibilnosti zemljišta, optimalnog korišćenja slobodnog zemljišta, biološke i ekološke ravnoteže sredine;
- obezbjeđivanje ujednačenog prostornog i funkcionalnog razvoja i usmjeravanje na autonomnost pojedinih funkcionalnih cjelina;
- za uslove mikrolokacija, rastojanja objekata ne smiju biti manja od najnižih kriterijuma za očekivane efekte (rušenje, požar).

### **Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.39/64).

### **Zaštita od požara**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl. list SFRJ, br. 8/95).

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl. list SFRJ, br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl. list SFRJ, br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl. list SFRJ, br. 20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl. list SFRJ, br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl. list SFRJ, br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl. list SFRJ, br.65/88 i Sl. list SFRJ, br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

### **Mjere koje se odnose na čvrsti otpad**

Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o upravljanju otpadom iz („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020.

Probleme komunalnog i eventualno opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.

Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.

Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, 64/11 i 39/16), kao i Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl. List CG“ br. 056/19).

Takođe, za cijeli planski prostor neophodne su i redovne administrativne mjere (učešće ekološke inspekcije), kao i ostale nadležne inspekcije (građevinska inspekcija, inspekcija zaštite na radu, komunalna inspekcija i dr.), kao i sprovođenje monitoringa.

**Napomena:** U okviru Zakonom propisanu proceduru, na Predlog plana je dostavljeno mišljenje Direktorata za životnu sredinu Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 12-642/74, u kome je navedeno da je potrebno izvršiti ispravku naziva zakona i pravilnika koji regulišu oblast životne sredine. U skladu sa navedenim, korekcija naziva zakona i pravilnika se odnosi na dio tekstualne dokumentacije koja je Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Bar, koji je usvojen 2018. godine u periodu kada su važili drugi zakoni i pravilnici.

### **Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

### **Smjernice za realizaciju**

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenom Detaljnim urbanističkim planom.



## INFRASTRUKTURA

### 8. Saobraćajna infrastruktura

#### Postojeće stanje

Zahvat DUP-a “Veliki Pijesak” se nalazi između Jadranskog mora sa jugozapada i magistralnog puta M-1 sa sjeveroistoka, pri čemu je fizički presječen potokom na sjevernu i južnu padinu.

Postojeće naselje se na južnom dijelu razvijalo ortogonalno u odnosu na ulicu Bratstva – jedinstva sa poprečnim pristupnim ulicama koje se slijepo završavaju. Sjeverni deo naselja uz Jadranski more formirao se približno longitudinalno sa vezom na magistralni put M-1.

Postojeću saobraćajnu mrežu čini dio magistralnog puta M-1 koji prolazi kroz zonu, ulica Bratstva – jedinstva koja se odvaja od njega i mreža kolsko-pešačkih saobraćajnica i prilaza širine 2.5-4.0m, koji su geometrijski neoblikovani, promjenljive širine kolovoza (2.50 - 4.00 m), slabog kvaliteta kolovoznog zastora i često se završavaju slijepo. Mreža postojećih prilaza u ovom dijelu naselja nastala je stihijski, bez ikakvih planskih elemenata, a jedini uslov je bio da se obezbijedi najkraći prilaz do objekata i parcela čime se dobila mreža karakteristična za spontana, neplanska naselja sa puno bespravne gradnje.

Zato je u planu potrebno postojeću uličnu mrežu rekonstruisati u smislu bolje geometrije i proširenja poprečnih profila, dograditi novu uličnu mrežu i adekvatno je povezati sa postojećom.

Na cijelom području nema organizovanih parking prostora, pa se parkiranje vrši pored ulica i na svim slobodnim površinama u okviru naselja. Tamo gdje su obezbijedeni kolski prilazi objektima, organizovano je parkiranje u okviru građevinske parcele ili su izgrađene garaže pored objekata ili u sklopu objekata.

Pješačka kretanja stanovništva i turista na području Velikog pijeska,odvijaju se uz magistralni put M-1, uz ulicu Bratstva – Jedinstva, koja povezuje naselje sa plažom, ali nepostojanje trotoara ugrožava i onemogućava bezbjedno kretanje pješaka.

Linije javnog autobusnog saobraćaja iz pravca Bara prema Ulcinju i obrnuto, prolaze kroz naselja Pečurice i Veliki Pijesak magistralnim putem M-1, i na tom dijelu su izgrađena četiri autobuska stajališta, po dva iz pravca Bara i dva iz pravca Ulcinja.

#### Planirano stanje

Mreža saobraćajnica data konceptom Plana je zasnovana na sledećim osnovama:

- uklapanje saobraćajnog rešenja datog PPPN za obalno područje, PUP-om Bar, GUR-om Bar;
- uklapanje saobraćajnog rešenja datog ranijim planskim dokumentima Opštine Bar
- poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz kontaktnih zona;
- razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne;
- uklapanje postojećih saobraćajnica u mrežu;
- poštovanje u granicama mogućnosti, postojećih objekata i vlasničke strukture zemljišta;
- programskog zadatka za izradu DUP “Veliki pijesak”;
- zakona o putevima ("Sl. list RCG", br. 42/2004, "Sl. list CG", br. 21/2009, 54/200940/2010, 36/2011 i 40/2011 i 92/2017);
- pravilnika, normativa i standarda koji regulišu predmetnu oblast.

Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.

Primarnu saobraćajnicu čini magistralni put M-1 koja prolazi kroz zonu i koja ima karakter gradske saobraćajnice jer se njom, sem tranzitnog saobraćaja odvijaju i sva kretanja gradskog i prigradskog saobraćaja. Planirano je da se maksimalno smanje bočne smetnje (izgraditi trotoare, sprečiti nekontrolisane ulaze na magistralu iz dvorišta i privatnih parcela). U tom smislu Jadranska magistrala je predviđena sa profilom iz prethodnog Plana.

Prema GUR-u Bar data je mreža primarnih saobraćajnica za predmetni prostor, a jedna od važnijih novih je Ulica "1" čija se trasa pruža dolinom potoka kroz središnji dio naselja i povezuje naselje Veliki pijesak i Pečurice sa Jadranskom magistralom i Brzom saobraćajnicom. Veza sa Jadranskom magistralom će se ostvariti preko denivelisane raskrsnice koristeći postojeću denivelaciju (most preko potoka). Trasa ove saobraćajnice zahtijeva i regulaciju postojećeg potoka. Omogućava se fazna realizacija ove saobraćajnice koju će pratiti i regulacija potoka.

Nova saobraćajnica je ulica sa radnim nazivom ulica "2", koja se pruža sredinom sjevernog dijela povezujući Ulicu "1" i ulicu Bratstva – jedinstva (preko ulice "7") sa Jadranskom magistralom. Veza sa jadranskom magistralom ostvarena je raskrsnicom u nivou.

Postojeća Ulica Bratstva – jedinstva kao jedna od primarnih saobraćajnica se zadržava sa svojom trasom i predviđena je za rekonstrukciju u smislu proširenja poprečnog profila koji je planiran sa kolovozom širine 5.5 i trotoarima sa obe strane širine 1.5m.

Ostale saobraćajnice čine sekundarnu saobraćajnu mrežu ovog područja. Jedna od važnijih saobraćajnica sekundarne mreže je novoplanirana ulica "3" koja se odvaja od Jadranske magistrale i presijeca ulicu "2" i spaja se preko ulice "4" sa ulicom Bratstva-jedinstva. Sve poprečne ulice i prilazi koji se odvajaju od ulice Bratstva-jedinstva sa jedne strane prikuplja ulica "10" i vezuje ih sa Jadranskom magistralom i ulicom "1", a sa druge strane tu funkciju ima ulica "15" koja ih povezuje sa Jadranskom magistralom. Sve ostale ulice sekundarne mreže imaju profile (I faza) koji se sastoje iz kolovoza sa ili bez trotoara. Preostale pristupne saobraćajnice I faze su prilazi koji omogućavaju pristup do svih urbanističkih parcela i uglavnom su potvrđene po postojećim trasama i u okviru postojeće regulative.

### **Opšti uslovi**

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.

Realizacija saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih. Za svaku saobraćajnicu se ostavlja mogućnost faznog projektovanja i fazne izgradnje.

Svi putevi/ulice utvrđeni Planom su javni putevi/ulice i moraju se projektovati po propisima za javne puteve/ulice, uz primenu odgovarajućih standarda (poprečni profil, situacioni i vertikalni elementi trase, elementi za odvodnjavanje, saobraćajna oprema, signalizacija). Kako su u pitanju putevi/ulice različitog ranga i različitog značaja – parametri iz propisa koji će se primijeniti, određivaće se u svakom pojedinačnom slučaju projektnim zadatkom.

Procedure na izradi tehničko-investicione dokumentacije i građenju saobraćajne infrastrukture, instalacija tehničke infrastrukture i regulacija vodotoka, je potrebno objediniti i sprovoditi prema važećoj zakonskoj regulativi.

Na grafičkom prilogu data je širina privremene regulacije (I faza) i planirane regulacije (II faza) svake saobraćajnice. Prilikom izrade Glavnih projekata planiranih saobraćajnica vršiće se proširenje do planiranih regulacionih linija. Rastojanje između regulacionih linija je 8.50m (predloženi profil saobraćajnica je 5.5m+2x1.5m ), kako bi se mogla smjestiti i planirana infrastruktura.

Poprečni profili odnosno linija regulacije na nekim djelovima su dati u širini koja obuhvata osnovne elemente ulične mreže, kolovoz, i trotoar. S obzirom na konfiguraciju terena na tim djelovima, širina regulacije može odstupiti od planirane i ista će biti definisana kroz izradu tehničke dokumentacije, jer kod ovako strmijeg terena prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajnica mogu se pojaviti veći usjeci i nasipi, a i potporni zidovi. Oni moraju biti unutar urbanističkih parcela (sa različitim namjenama), a da bi se zadržale planirane širine saobraćajnica, ostavlja se mogućnost "ulaska" u urbanističke parcele zbog izgradnje zida, usjeka, nasipa, pa je vlasnik urbanističke parcele dužan da ustupi dio koji je namjenjen za izgradnju saobraćajnice, sto je u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 055/00 od 01.12.2000, 012/02 od 15.03.2002, 028/06 od 03.05.2006, "Službeni list Crne Gore", br. 021/08 od 27.03.2008, 030/17 od 09.05.2017). Regulaciona linija će biti korigovana, u skladu sa definisanim koridorom saobraćajnice.

Mijenjanje granice za potrebe izgradnje javne saobraćajnice i putnog pojasa ne mijenjaju uslovi koji se ticu BRGP na UP, koji su definisani u Planu."

Prilikom izrade tehničke dokumentacije saobraćajnica dozvoljena su manja odstupanja i od trase iz Plana, a uslovljena su stvarnim stanjem na terenu (nagibi, usjeci, stabilnost i blizina objekata, planirana ili postojeća infrastruktura itd).

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat sadrži uređenje terena, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).

Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga. Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine.

S obzirom da je geodetska podloga razmjere R 1:1000, ovim planom su orijentaciono definisane kote raskrsnica. Visinske kote raskrsnica biće precizno definisana kroz izradu glavnih projekata ovih saobraćajnica, nakon snimanja potrebne geodetske podloge za izradu projektne dokumentacije. Preporuka je da se za planirane saobraćajnice, gdje duž njih nema izgrađenih objekata, prvo urade Glavni projekti ulica i tačno odrede kote nivelete radi postizanja potrebnih podužnih i poprečnih nagiba radi uklapanja sa okolnim prostorom. Takođe tačnost trasa postojećih saobraćajnica odgovara tačnosti snimljenih geodetskih podloga.

#### **Postojeće i planirane saobraćajnice:**

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije planiranih ulica izvršiti geomehanička ispitivanje ukoliko se po Zakonu za taj rang ulice traži.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobijanja preciznih podataka za izradu nivelacionog plana.
- Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu treba prilagoditi terenu i kotama postojećih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima, a priključke kotama izvedenih saobraćajnica.

- Na grafičkom prilogu su dati analitičko-geodetski elementi za obilježavanje krivina, karakteristični poprečni profili, širine saobraćajnica i radijusi krivina za svaku saobraćajnicu.
- Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena su date u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ
- Kolovoznu konstrukciju sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena. Za ulice nižeg ranga kolovozna konstrukcija se može usvojiti iskustveno, na osnovu već projektovanih ulica u blizini.
- Predviđa se fleksibilna kolovozna konstrukcija s habajućim slojem od asfalt betona. Na saobraćajnicama završni sloj raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti atmosferskom kanalizacijom u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem.
- Površine gdje nije predviđena kišna kanalizacija projektovati u nivou terena što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u zelene površine. Duž ovih površina se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine.
- U zoni raskrsnice nije dozvoljeno podizanje ograde, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u odvijanju saobraćaju.
- Šahtovske instalacije po mogućnosti, osim fekalne, treba locirati van površine kolovoza za motorni saobraćaj.
- Na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima
- Trotoar raditi od asfalta, betona livenog na licu mjesta ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala. Poprečni nagib trotoara je  $\text{minip}=1,0\%$ .
- Prilikom projektovanja i izgradnje ulica moguće je smanjiti širinu trotoara na djelovima gdje izgradnja istih zahtijeva velike intervencije, (rušenja djelova objekata, potpornih zidova, itd), ali da širina trotoar ne bude manji od 1,0m.
- Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama postaviti oborene ivičnjake. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu, postojećem stanju saobraćajnica i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi  $0,5\%$ , a poprečni max  $7\%$ ).
- Poprečni nagib saobraćajnice u pravcu je  $\text{minip}=2,0\%$ , a u krivinama zavisno od radijusa, a max  $\text{ip}=7\%$ .
- Vitoperenje kolovoza se vrši oko osovine. U slučaju otežanog vitoperenja, moguće je kolovoz izvesti sa kontra nagibom, ali u skladu sa propisima za projektovanje gradskih saobraćajnica
- Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine.
- Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Tehnička dokumentacija uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ovog plana.
- Saobraćajnica treba da bude opremljena rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom
- Na djelovima primarnih saobraćajnica gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede, ograde za zaštitu od buke.

- Zastor kolsko-pješačkih prilaza može biti od asfalta, betona, makadam i sl.
- Priključenje parcela na kolske saobraćajnice treba riješiti u nivou kolovoza ili oborenim ivičnjacima.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije saobraćajnica obavezan sastavni deo je Projekat saobraćajne signalizacije i ako je potrebno projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Orientacioni troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture u zahvatu plana:

	m2	cijena (€)	ukupno (€)
- Jadranska magistrala (rekonstrukcija)	5 194.00	x 70 =	363 580.00
Trotoar ( u zahvatu plana 2,25m)	2 251.00	x 30 =	67 530.00
Trotoar ( u zahvatu plana 2.00m)	921.20	x 30 =	27 636.00
- servisne ulice uz Jadransku magistralu	1 797.00	x 50 =	89 850.00
- sabirne ulice (ulice od 1-21)	37 554.50	x 50 =	1 877 725.00
- trotoari uz sabirne ulice	7 905.80	x 30 =	237 174.00
- pristupne ulice (prilazi od1-19)	16 435.50	x 40 =	657 400.00
- planirane staze	232.00	x 30 =	6 960,00

UKUPNI ORIJENTACIONI TROŠKOVI IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE

SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE:

3 327 855,00 €

U troškove izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture su računati svi djelovi ulica, trotoara i staza koji pripadaju zahvatu plana. Za rekonstrukciju Jadranske magistrale nije uračunata površina ulice koja se nalazi van zahvata plana kao i pripadajući planirani trotoar sa druge strane koji je takođe van zahvat plana. Takođe u površinu za rekonstrukciju nije računata Jadranska magistrala u dužini 557.50 m jer se na tom dijelu zadržava širina kolovoza od 7.0 m (površina tog dijela u granici zahvata plana je 2086.00m<sup>2</sup>). Takođe nije računato uređenje postojećih staza, kao staze uz obalu koja je u zoni Morskog Dobra.

### Parkiranje

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz PPPN za obalno područje, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana za potreban broj PM za postojeće objekte, preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana. Investitor može pitanje parkiranja riješiti i na drugi način u skladu sa posebnim opštinskim propisima (npr. učesće u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže i dr.).

Za turističke kapacitete u privatnim objektima (apartmani, vikendice i sl.) zahtjevi za parkiranjem se moraju rješavati na pripadajućoj parceli, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom.

Ukoliko se više UP udružuje i realizuju kao jedinstveni kompleks, moguće je parkiranje rješavati za kompleks u cjelini u okviru jedne UP (izgradnja garaže (podzemne i/ili nadzemne) i/ili površinski parkinzi, a prema normativima iz ovog Plana).

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br.parking mjesta	Jedinica
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m <sup>2</sup> BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m <sup>2</sup> BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m <sup>2</sup> BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m <sup>2</sup> BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m <sup>2</sup> BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m <sup>2</sup> BRGP

U svim opštinskim, turističkim i naseljskim centrima mogu se graditi javne garaže. Javne garaže mogu se graditi (na ili ispod parcele) na bilo kojoj UP koja saobraćajno zadovoljava i koja se nlažii u mješovitoj namjeni. Javne garaže mogu biti javni ili privatni objekti, ali sa javnom upotrebom.

Javne garaže se mogu izgraditi kao podzemne na javnim parcelama koje imaju neku drugu namjenu, kao što su npr. parkovi, ulice, trgovi, sportski objekti i sl.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta I parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (min. 0.5 m).
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće.
- Na vecim parkinzima sprovoditi mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasadi adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž.
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička - sa autoliftovima), podzemna i/ili nadzemna) u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti.
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa, Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne

postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata.

- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvidjeti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini, ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz.
- U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji).

Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz (ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu.

- Pješačka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primjeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama garaže.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slicno)..

### **Biciklistički saobraćaj**

Planom PPPN za obalno područje Crne Gore i u skladu sa planovima „European Cyclists Federation“ obalnim područjem Crne Gore, u okviru koridora postojeće putne mreže, postojećih staza (pješačkih, biciklističkih, "lungo mare", itd.) i planiranih elemenata saobraćajne infrastrukture, definisana je biciklistička trasa Euro Velo Bike Route No 8. Krajnje tačke ove trase nalaze se u Španiji (Kadis) i Grčkoj (Atina), a kroz Crnu Goru se proteže duž Jadranske obale, od Debelog Brijega do Sukobina. Planskom dokumentacijom nižeg ranga nijesu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj se može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima ZOBS-a. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski i trgovački sadržaji, i dr.) može se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

### **Pješački saobraćaj**

Za bezbedno kretanje pešaka je planirana izgradnja sistema pešačkih komunikacija koja se sastoje od trotoara i pješačkih staza na pravcima koji prihvataju najveće pešačke tokove.

Duž obale planirana je šetna staza „lungo mare“ (u zonu Morskog Dobra) na kojoj se mogu graditi proširenja manjeg obima, pjacete (trgovi), odmorišta i vidikovci za predah posjetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sjedištima u čijoj izgradnji poželjno da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

PUP-om Bar kroz zonu zahvata je planirana izletničko-planinarska staza koja počinje kod hotelskog kompleksa Ruža vjetrova i pruža se ulicom 6 i dijelom ulicom 4 a zatim zonom Morskog dobra šetalistem „Lungo mare“ do pjesačke staze koja se vezuje na prilaz 12, produžava trotoarom te ulice i trotoarom ulice 20 do magistralnog puta M-1 i dalje se nastavlja kroz zonu Pečurica

### **Taksi saobraćaj**

Lokacija za taksi stanicu na području DUP-a nije planirana. Ukoliko se ukaže potreba lokaciju može da odredi nadležni opštinski Sekretarijat za saobraćaj u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po normama i poželjno je da budu zasnovane po principu prvi ušao - prvi izašao.

### **Javni masovni prevoz putnika**

Javni gradski prevoz je planiran postojećom trasom magistralnog puta M-1. od Bara prema Ulcinju sa stajalištima u zoni. Stajališta javnog prevoza treba postavljati, po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3.0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obeležiti horizontalnom signalizacijom po standardima. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta, nadsteršnice, redovi vožnje i drugo.

### **Uslovi za kretanje invalidnih lica**

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast, Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.48/13 i 44/15).



## 9. Energetska infrastruktura

### POSTOJEĆE STANJE

#### *Prenosna mreža*

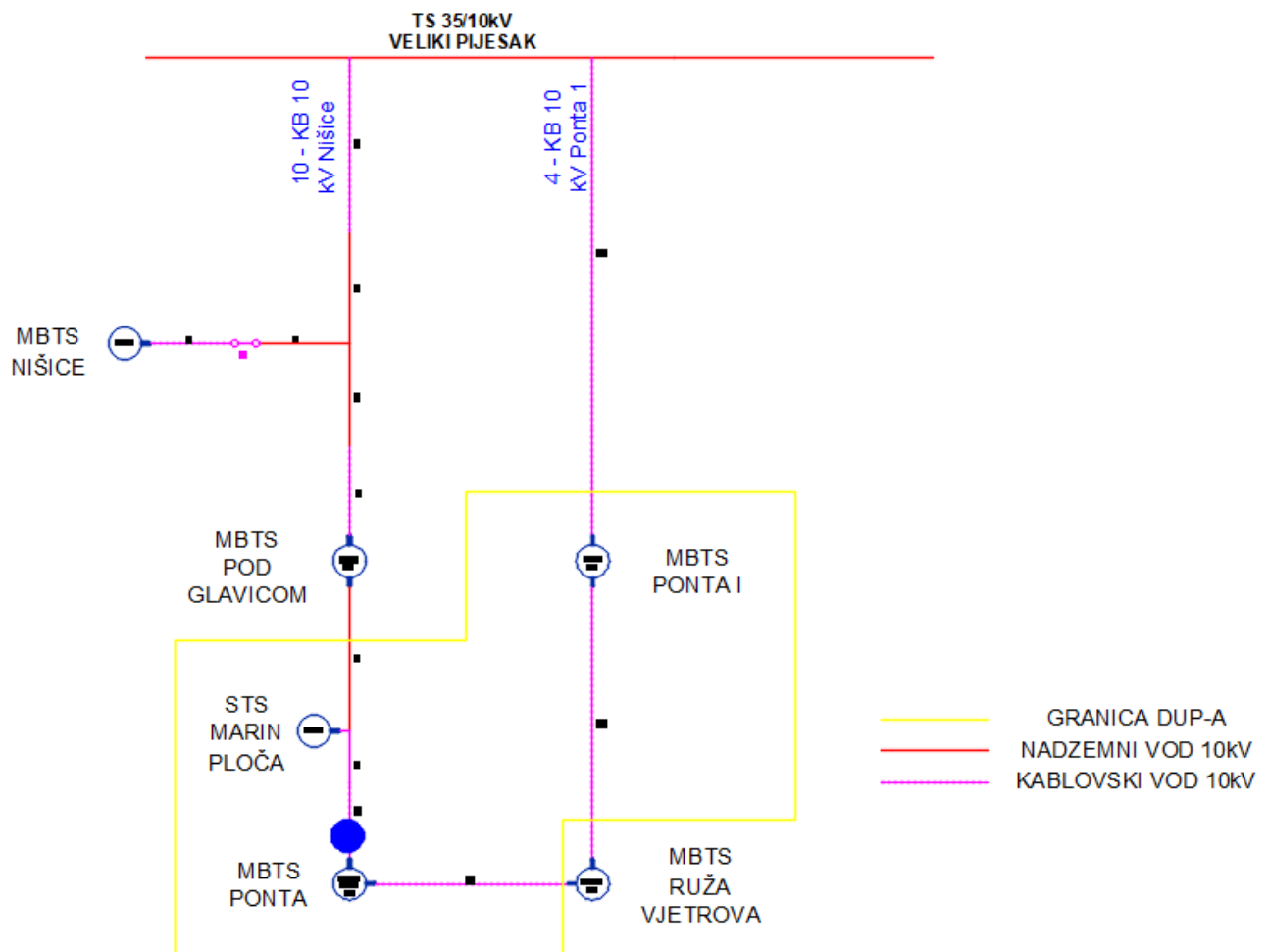
Na prostoru zahvata DUP-a Veliki Pijesak nema objekata 400kV, 220kV, 110kV i 35kV naponskog nivoa.

Glavno napajanje postojećih potrošača na prostoru DUP-a Veliki Pijesak ostvaruje se preko trafostanice 35/10 kV „Veliki Pijesak“ koja se nalazi u kontaktnoj zoni u centru naselja Pečurice, sa projektovanom snagom 2x8MVA.

#### **Distributivna mreža 10kV**

Kroz zahvat ovog plana prolazi dio DV 10kV izveden provodnicima AlFe 3x35mm<sup>2</sup>, u dužini od oko 435m. Preko ovog dalekovoda se napajaju trafostanice 10/0,4kV: STS „Marin ploča“, MBTS „Ponta“, MBTS Ponta 2, koje su u zahvatu plana kao i MBTS „Ruža vjetrova“ koja je u kontaktnoj zoni.

Postojeće TS 10/0,4kV su povezane prema sledećoj jednopolnoj šemi:



Slika: Jednopolna šema mreže 10kV;

#### **Trafostanice 10/0,4kV**

Potrošači sa prostora predmetnog plana se napajaju preko distributivnih trafostanica 10/0,4kV prikazanih u sledećoj tabeli:

R.br.	Naziv	tip	Snaga (kVA)	izvod
1	Marin ploča	STS	160	Nišice
2	Ponta	MBTS	1000+630	Nišice
3	Ponta 2	MBTS	630	Ponta 1

**Tabela br.1: Pregled trafostanica 10/0,4kV u zahvatu plana**

sa ukupnom instalisanom snagom od 2420 kVA.

Od distributivnih trafostanica prenos električne energije do potrošača je preko niskonaponske mreže 0.4kV, koja je u najvećem dijelu kablovka (podzemna).

### Ocjena postojećeg stanja

Postojeći elektroenergetski objekti svih naponskih nivoa zadovoljavaju trenutne potrebe potrošača električne energije, ali ne raspolažu potrebnom rezervom za nove potrošače u planskom periodu, što će se obezbijediti kroz izgradnju novih kapaciteta.

### 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.

Proračun vršnog opterećenja rađen je za planirane objekte i slučaj maksimalnih kapaciteta i pretpostavku da će do vršnog opterećenja doći u ljetnjem periodu koji je kritičniji.

Prognoza potreba za električnom energijom zasnovana je na Analitičkoj metodi koja podrazumijeva određivanje vršnih opterećenja stanovanja i tercijarnih djelatnosti kao i njihovoj međuzavisnosti.

U zahvatu DUP-a Veliki Pijesak, u najvećem dijelu je predviđena mješovita namjena gdje se u objektima predviđa stanovanje i obavljanje tercijarnih djelatnosti i javne namjene pa se mogu prepoznati sledeće kategorije potrošača:

- stanovi (stalni stanovnici),
- turistički objekti (apartmani namjenjeni turistima),
- poslovni objekti,
- javna rasvjeta.

### Vršno opterećenje stanovanja

Kao osnovni element prognoze snage, uzima se standard elektrificiranosti stana (apartmana).

Za model potpuno elektrificiranog prosječnog stana uzima se stan koji posjeduje aparate za kuvanje, pranje rublja i posuđa, grijanje prostorija, rashladne uređaje i uređaje za klimatizaciju, zagrijavanje vode, rasvjetu, TV i razne sitne aparate.

U jednovremenom (vršnom) opterećenju stana svi aparati i uređaji ne učestvuju istovremeno što se karakteriše faktorom potražnje – *fp* (dijagram 1). Kod veće grupe stanova mogućnost jednovremenog djelovanja aparata i uređaja je manja što se pokazuje faktorom istovremenog djelovanja.

Vršno opterećenje, primjenom Analitičke metode, određuje se prema relaciji:

$$P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W), \quad (\text{za } n > 10)$$

gdje je:

$P_{v1s}$  - vršno opterećenje jednog stana (W);

$n$  - broj stanova;

$k_n$  - faktor jednovremenosti grupe stanova.

Vršno opterećenje jednog stana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora potražnje  $f_p$  prema sledećoj relaciji:

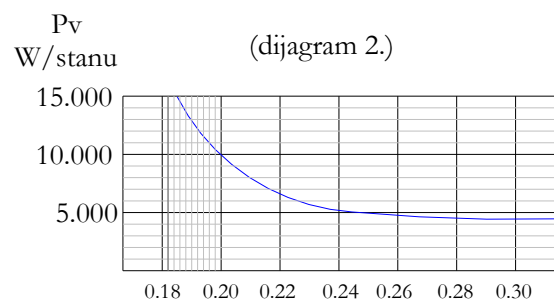
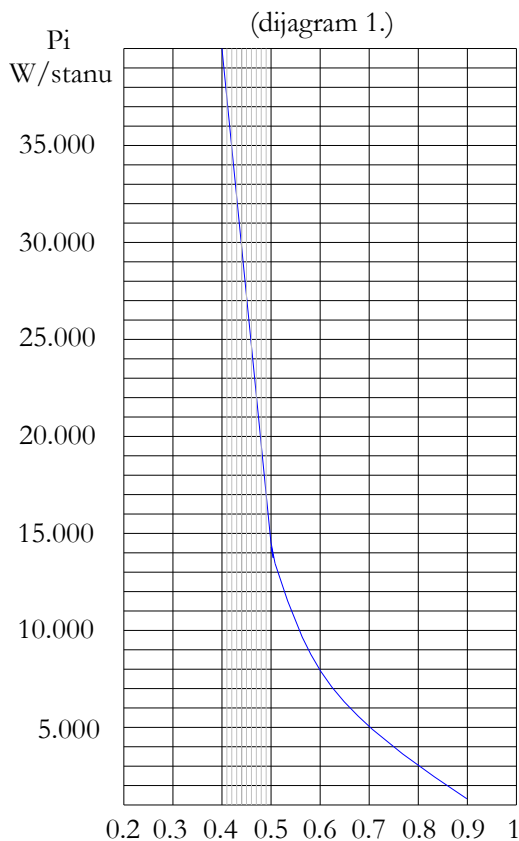
$$P_{v1s} = f_p \times P_{i1s}.$$

Faktor jednovremenosti grupe stanova  $k_n$  određuje se relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

$k_1$  – faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja stana (dijagram2).



Slika: Dijagrami jednovremenosti

Prognozira se da će do kraja planskog perioda u zahvatu DUP-a Veliki Pijesak biti izgrađeno 484 stana namijenjena stalnom stanovanju kao i 2208 apartmana namijenjenih turistima. Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobija se vršno opterećenje, koje potiče od stambenih jedinica.

Rezultati proračuna vršnog opterećenja stambenih jedinica (stanova i apartmana) su prikazani u tabeli "Proračun vršnog opterećenja".

### Vršno opterećenje tercijarnih djelatnosti

Na osnovu specifičnog vršnog opterećenja i BGP (S), te faktora jednovremenosti, izračunata je vršna snaga:

$$P_v = p_v * S (W).$$

### Vršno opterećenje poslovnih prostora

Za proračun vršnog opterećenja poslovnih prostora korišćeni su podaci o prosječnom lokalnu BGP 75m<sup>2</sup> i specifičnom vršnom opterećenju od 40W/m<sup>2</sup> za ovu vrstu objekata. Proračun vršnog opterećenja poslovnih prostora prikazan je u tabeli “Proračun vršnog opterećenja”.

### Vršno opterećenje javne rasvjete

Vršno opterećenje javne rasvjete (P<sub>vjr</sub>) u ukupnom vršnom opterećenju konzuma, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. U ovom slučaju usvojen je procenat opterećenja od 2,5%.

Rezultati proračuna prikazani su u tabeli “Proračun vršnog opterećenja”.

### Vršna snaga na nivou DUP-a Veliki Pijesak

Vršna snaga na nivou plana, računa se po formuli:

$$P_{vr} = P_{ed\_max} + \sum_1^n k_{ji} * P_{ed\_i}$$

gdje je:

P<sub>ed\_max</sub> - najveća aktivna vršna snaga kategorije potrošača,

P<sub>edi</sub> - aktivna vršna snaga ostalih kategorija potrošača,

k<sub>ji</sub> - faktor učešća u maksimumu vršne snage.

Rezultati proračuna prikazani su u sledećoj tabeli.

**Tabela: Proračun vršnog opterećenja;**

Stanovanje	broj stnova	P <sub>v1s</sub> (kW)	fp	Vršna snaga	kj	kj*Pj
	n			Pv(kW)		kW
Broj stanova	484	14,2	0,185	1526,07	0,9	1373,47
Broj apartmana	2208	14,2	0,185	6344,22	1	6344,22
Poslovanje	BGP (m2)	spec.potr. pv (kW/m2)				
Poslovni prostori MN	73343	0,04		2933,72	0,9	2640,35
Javna rasvjeta				270,10	0,9	243,09
				Suma kj*Pj		10601,13
				Gubici 10%		1060,11
Vršna snaga (kVA) cos φ=0,98						<b>11899,23</b>

Prividna snaga planiranih objekata na nivou konzuma, uz predpostavljeni faktor snage cosφ=0,98, gubitke od 10% i uz koeficijente jednovremenosti između pojedinih kategorija potrošača kj iznosi:

$$S_v = 11.899,23 \text{ kVA.}$$

### RAZVOJ ELEKTROENERGETSKE MREŽE U PLANSKOM PERIODU

Uzimajući u obzir postojeće stanje elektroenergetskih objekata, predviđenu vršnu snagu u planskom periodu, kako bi se obezbijedilo kvalitetno i sigurno napajanje potrošača sa

prostora zahvata plana i zadovoljile razvojne potrebe, za naredni planski period, planirano je sledeće:

### **Transformatorske stanice 10/0.4 kV**

Na osnovu izračunate vršne snage za planirane objekte u zahvatu plana, u skladu sa planiranim namjenom, neophodno je izgraditi nove TS 10/0,4kV i to:

- DTS NOVA 1, 2x1000kVA
- DTS NOVA 2, 1x1000kVA
- DTS NOVA 3, 2x1000kVA
- NDTs NOVA 4, 2x1000kVA
- NDTs NOVA 5, 2x1000kVA
- DTS NOVA 6, 2x1000kVA
- NDTs NOVA 7, 2x1000kVA
- NDTs NOVA 8, 2x1000kVA i
- NDTs „Marin ploča NOVA“ 2x1000kVA.

Postojeće STS „Marin ploča“ 160kVA i MBTS „Ponta“ 2x1000kVA se zadržavaju dok postojećoj MBTS „Ponta 2“ treba povećati snagu do projektovane vrijednosti.

Izgradnja novih TS 10/0,4kV, planira se na lokacijama gdje se predviđaju novi potrošači. Rasporedom planiranih trafostanica po traforejonima obezbjeđuje se i značajna rezerva u snazi. Ovdje treba napomenuti da su proračuni rađeni za maksimalne kapacitete i izgrađenost pa izgradnja novih trafostanica 10/0,4kV mora biti fazna u skladu sa povećanjem snage, odnosno, potrebama potrošnje. Trafostanice se grade tako što se u prvoj fazi ugrađuje jedan transformator 1000 (630) kVA a kasnije drugi, u skladu sa ostvarenim potrebama usled novih potrošača.

Lokacije novih trafostanica su prikazane u grafičkom prilogu gdje su definisane i posebne urbanističke parcele za njihovu izgradnju. Predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipa DTS i NDTs u skladu sa pozicijom u mreži i tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

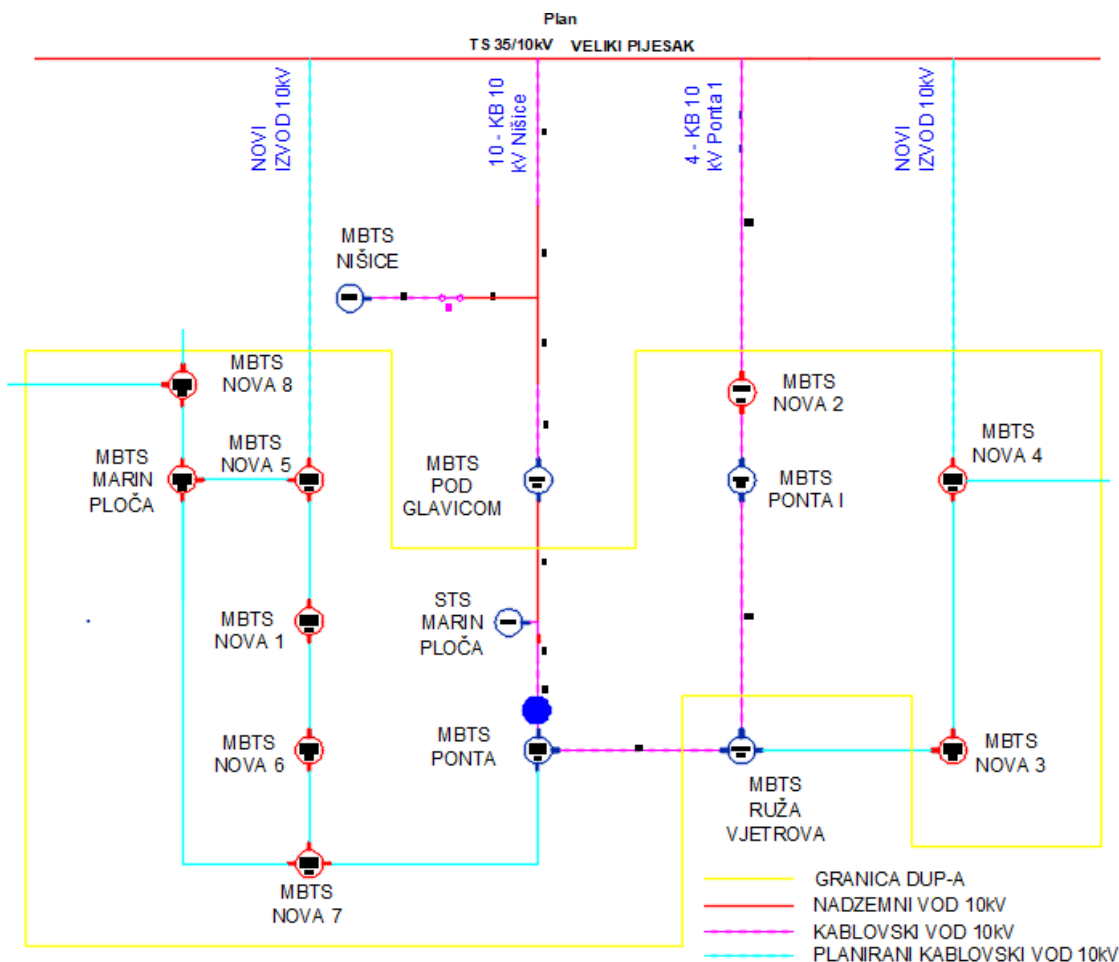
### **Mreža 10kV**

Koncept razvoja mreže 10 kV predviđa zamjenu i rekonstrukcija mreže koja je u lošem stanju i izgradnju nove u skladu sa potrebama, lokalnim planovima i planovima nadležne službe Operatora distributivnog sistema.

Predloženim planom razvoja 10kV mreže planirane TS10/0,4kV se uključuju u postojeći sistem napajanja iz glavnog čvorišta TS 35/10kV »Veliki Pijesak«, čiji kapacitet treba povećati na projektovanu vrijednost 2x8 MVA, s obzirom na planirane urbanističke parametre. Predviđena mreža 10kV je prstenasta sa dva nova izvoda 10kV iz TS 35/10kV »Veliki Pijesak«. Svim trafostanicama je objezbjeđeno dvostrano napajanje a predviđeno je i povezivanje da trafostanicama iz susjednih zahvata.

Izgradnja mreže 10kV, u zahvatu ovog plana, će se odvijati uz primjenu tipiziranih osnovnih elemenata. Kablovski provodnici za podzemnu mrežu mogu biti jednožilni kablovi tipa XHE 49 A 1x240mm<sup>2</sup>, 12/20kV.

Prikaz buduće mreže 10kV dat je sledećom jednopolnom šemom:



Slika: Jednopolna šema mreže 10kV;

### Niskonaponska mreža

Mrežu 0.4 kV koja je u lošem stanju rekonstruisati i razvijati kao kablovsku i vazдушnu u zavisnosti od vrste potrošača, opterećenja i uslova na terenu. Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2, Elektroprivrede Crne Gore.

### Javna rasvjeta

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Takođe je potrebno osvijetliti trgove, parkove, šetališta i druge uređene javne prostore. Ako postojeća javna rasvjeta zadovoljava u pogledu osvijetljaja zadržati je a u suprotnom izvesti novu.

Ovim planom se dijelom definiše javno osvijetljenje kao sastavni dio urbanističke cjeline tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtjevima a težeći da instalacija osvijetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvijetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvijetljaj koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvijetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvijetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvijetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničavanje zaslijepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

### Okvirna procjena troškova izgradnje objekata elektroenergetske infrastrukture

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.		Cijena (€/jm)		Iznos(€)
1	Izgradnja MBTS 10/0,4 kV,						
	DTS 1x1000kVA	kom	1	x	55.000,00	=	55.000,00 €
	DTS 2x1000kVA	kom	3	x	75.000,00	=	225.000,00 €
	NDTS 2x1000kVA	kom	5	x	85.000,00	=	425.000,00 €
2	Povećanje snage TS 10/0,4kV sa 630kVA na 1000 kVA;	kom	1	x	18.000,00	=	18.000,00 €
3	Izgradnja podzemne 10kV mreže kablom 3xXHE 49-A 1x240mm <sup>2</sup> - 12/20kV (ili sličnim) sa uklapanjem u postojeću mrežu 10kV u zahvatu plana	m	5588	x	40,00	=	223.520,00 €
4	Izgradnja nove 0,4kV mreže niskonaponskim kablovima odgovarajućeg presjeka	m	10260	x	30,00	=	307.890,00 €
5	Izgradnja javnog osvjetljenja. Obračun po metru dužnom saobraćajnice.	m	14630	x	35,00	=	512.050,00 €
	<b>UKUPNO</b>						<b>1.766.460,00 €</b>

#### USLOVI I SMJERNICE ZA REALIZACIJU PLANA

Zabranjuje se izgradnja svih vrsta objekata u **zaštitnoj zoni** dalekovoda.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda svih naponskih nivoa. Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća za prenos ili distribuciju električne energije, koje će kao subjekt koji koristi elektroenergetske objekte, utvrditi uslove za izgradnju.

Ukoliko nisu ispunjeni tehnički uslovi po Zakonu, odnosno Pravilniku, investitor je dužan da podnese zahtjev vlasniku elektroenergetskih objekata za izdavanje tehničkih uslova za izmještanje el. energetskog objekta (ukoliko za to postoji mogućnost), kao i da zaključi ugovor o finansiranju i drugim međusobnim pravima i obavezama u vezi eventualnog izmještanja elektroenergetskog objekta.

U slučaju izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata potrebno je pridržavati se odredbi člana 220 Zakona o energetici.

U blizini razvodnih postrojenja zabranjuje se izgradnja svih vrsta objekata bez obzira na namjenu. Prilikom izgradnje pridržavati se propisa nadležne elektroenergetske službe.

### **KRITERIJUMI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA**

Elektroenergetski objekti se grade u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, prema Prostornom planu Crne Gore, tehničkim i drugim propisima.

#### **Elektroenergetski vodovi**

Nadzemna elektroenergetska mreža nazivnog napona od 1 do 400kV izvodi se u vidu nadzemnih elektroenergetskih vodova koji podrazumijevaju skup svih dijelova koji služe za nadzemno vođenje provodnika koji prenose i razvođe električnu energiju: provodnici, zaštitna užad, zemljovodi, uzemljivači izolatori, nosači, konzole, stubovi i temelji. Približavanje i ukrštanje sa ostalim vodovima, približavanje i sigurnosna visina dati su u Pravilnicima (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

Prilikom lociranja i izgradnje dalekovoda poštovati sledeće uslove:

- Trase dalekovoda ne smiju voditi preko objekata sa zapaljivim i eksplozivnim materijalom;
- Nije dozvoljeno vođenje dalekovoda preko nadzemnih objekata u kojima se nalazi lako zapaljiv materijal (skladišta benzina, ulja, eksploziva i sl.). Na prolazu pored navedenih objekata horizontalna sigurnosna udaljenost jednaka je visini stuba uvećanoj za 3m, a mora iznositi najmanje 15m;
- Prilikom izgradnje elektroenergetskih vodova voditi računa kod ukrštanja sa drugim objektima infrastrukture (TT vodovi, magistralni i regionalni putevi, željezničke pruge i postrojenja).
- U slučaju vođenja elektroenergetskih vodova preko stambenih i javnih površina treba obezbediti minimalnu sigurnosnu visinu i minimalnu sigurnosnu udaljenost od pomenutih objekata (električna sigurnost).

#### **Trafostanice 10/0,4kV**

Pri projektovanju i izgradnji TS 10/0.4kV, opremu tipizirati u skladu sa tehničkim zahtjevima nadležne službe Operatora distributivnog sistema.

Predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipa MBTS sa unutrašnjom manipulacijom, u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom. Trafostanica 10/0,4kV treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona sa sredjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV.

TS 10/0,4kV se ne ograđuju i nemaju zaštitnu zonu. Zidovi TS 10/0,4kV treba da budu sa ugrađenim zvučno-izolacionim materijalom koji će ograničiti nivo buke. Za TS 10/0,4kV propisan je maksimalni nivo buke od 30 dB danju i 35 dB noću.

Zbog spriječavanja negativnog uticaja na životnu sredinu u slučaju havarija usled izlivanja transformatorskog ulja, potrebno je ispod transformatora izgraditi kade ili jame za skupljanje ulja (za uljne transformatore).

Pri planiranju TS 10/0,4kV potrebno je obezbediti prostor za tu namjenu sledećih dimenzija: 7,02 x 5,60m za TS 1x1000 kVA, odnosno 7,54 x 6,71m za TS 2x1000 kVA.

Trafostanicama 10/0,4kV potrebno je obezbediti pristupni put minimalne širine 3m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila.

Ukoliko se TS 10/0,4 kV gradi na javnoj površini u zoni raskrsnice, njen položaj mora biti takav da ne ugrožava preglednost i bezbjednost kretanja svih učesnika u saobraćaju.



Do trafostanica 10/0,4kV omogućiti nesmetano priključenje elektroenergetskih vodova 1kV i 10kV.

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

Dinamika izgradnje novih trafostanica zavisice od dinamike izgradnje objekata čijem napajanju su namjenjene. Za nove trafostanice snage 2x1000kVA, predviđa se u prvoj fazi ugradnja jednog transformatora snage 1000kVA ili 630kVA, u zavisnosti od ostvarenih potreba, a ugradnja drugog transformatora nakon izgradnje objekata (potrošača) koji će zahtijevati njegovu snagu.

Izgradnju novih elektroenergetskih objekata (EEO) potrebne snage i uklapanje u elektroenergetsku SN (10kV) i NN mrežu (0,4kV) izvesti prema uslovima Operatora distributivnog sistema.

Demontažu postojećih EEO moguće je izvršiti tek nakon izgradnje, uklapanja u postojeću elektroenergetsku (SN i NN) mrežu i puštanja u rad novih EEO.

### **Distributivna mreža 10kV**

Mreža 10kV se predviđa kao podzemna. Kablovski provodnici za podzemnu mrežu mogu biti jednožilni kablovi tipa XHE 49 A 1x240 mm<sup>2</sup> li slični, prema uslovima Operatora distributivnog sistema.

Postavljanje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti.

Za postojeće i planirane vodove 10kV ostavlja se mogućnost izmještanja ili povećanja prenosne moći, kao i mogućnost ugradnje zaštitne i upravljačke opreme u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Postojeće nadzemne vodove 10kV moguće je kablirati u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Prilikom definisanja trasa podzemnih kablovskih vodova, potrebno je voditi računa da iste, ako je to moguće, prate saobraćajnice i da se ugrađuju u zoni trotoara i u vlasništvu opštine ili države.

Trase 10kV vodova i lokacije trafostanica moguće je mijenjati uz saglasnost operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko-pravnih pitanja ako za to postoji povoljnije rješenje.

### **Niskonaponska mreža**

Niskonaponska mreža se izvodi kao kablovska podzemna i nadzemna standarnih presjeka provodnika. Mreža treba da je radijalna, a za važnije objekte u okviru njihove instalacije riješi prstenasto napajanje.

Mrežu izvoditi niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 naponskog nivoa 0,6/1 kV (ili sličnim, prema zahtjevima stručne službe operatora distributivnog sistema), presjeka prema jednovremenim snagama pojedinih objekata.

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

Za nadzemnu NN mrežu predviđeni su (SKS) provodnici standardnih presjeka. Vodovi se postavljaju na stubove. Stubovi se postavljaju na javnim površinama ili na građevinskim parcelama.

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

## **Javna rasvjeta**

Svim saobraćajnicama na području Plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE - Međunarodna komisija za osvjjetljenje (International Commission on Illumination) i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjjetljenja.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovane 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. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Svjetleća tijela namjenjena javnoj rasvjeti postavljati na stubove namijenjene za javnu rasvjetu ili zajedno sa niskonaponskom mrežom 0.4kV, gdje to uslovi dozvoljavaju.

Javnu rasvjetu treba razvijati sa svjetilkama tako da zadovolje standarde u pogledu osvjjetljaja. Cjelokupnu rasvjetu izvesti svjetilkama jedinstvenog i usklađenog tipa koje zadovoljavaju u pogledu energetske efikasnosti. Preporučuju se LED svjetiljke zbog svoje male potrošnje, dužeg vijeka trajanja i manjih troškova održavanja.

Posebnu pažnju posvetiti osvjjetljenju glavnih i obilaznih saobraćajnica. Pažnju takođe treba posvetiti dekorativnoj rasvjeti (spomenici kulture).

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u TS 10/0.4kV, kablovima standardnih presjeka (25 mm<sup>2</sup>, 0,6/1 kV za ulično osvjjetljenje i 16 mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za osvjjetljenje u sklopu uređenja terena) a upravljanje fotorelejom ili uklopnim satom. Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjjetljenja, 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).

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

Za projektovanje javne rasvjete se preporučuje korišćenje Preporuka za projektovanje, izvođenje i održavanje rasvjete na području Glavnog grada, (mart. 2016.god).

## **Kablovska mreža**

Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV i 10kV polažu se ispod javnih površina (ispod trotoarskog prostora, izuzetno ispod kolovoza saobraćajnica, ispod slobodnih površina, ispod zelenih površina) i građevinskih parcela. Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV i 10kV postavljaju se u rov minimalne dubine 0.8m, širine u zavisnosti od broja kablova.

Na svim mjestima gdje se mogu očekivati veća mehanička naprezanja tla ili postoji eventualna mogućnost mehaničkog oštećenja kablovskih vodova, elektroenergetski vodovodi 1kV i 10kV polažu se isključivo kroz kablovsku kanalizaciju ili kroz zaštitne cijevi. Trafostanice se povezuju 10 kV-nim kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba Operatora distributivnog sistema.

Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe Operatora distributivnog sistema, zajedno sa kablom na oko 0.4 m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje FeZn 25x4mm. Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.

Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Operatora distributivnog sistema i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

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

Od novih trafostanica se polažu niskonaponski 1 kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača, tako i za osvjjetljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.

Postojeća niskonaponska vazдушna mreža perspektivno biće zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priključenje korisnika predviđa podzemnim kablovima.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetske kablove vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5 m za kablove 1 kV, 10 kV, odnosno 1m za kablove 35 kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0.5 m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250 V najmanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 m a za veće kablove 0.5 m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0.4 m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0.3 m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići, na tim mjestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3 m odnosno 0.7 m za 10 kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6 m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0.2 m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvjjetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1 m.

### **Zaštitne mjere**

#### **Zaštita TS 10/0.4kV**

U TS10/0.4kV za zaštitu transformatora predviđena je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10kV i 0.4kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

#### **Zaštita od visokog napona dodira**

Kao zaštita od visokog napona dodira predviđaju se uzemljenja svih objekata, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača. Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira ne bude veći od 50V.

**Zaštita mreže visokog napona**

Zaštita mreže visokog napona rešava se u sklopu čitave mreže 10kV, na području plana.

**Zaštita niskog napona**

Mrežu niskog napona treba štiti od struja kratkog spoja NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0.4kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

## 10. Hidrotehnička infrastruktura

### Uvod

Koncept planskog rješenja hidrotehničke infrastrukture za predmetni planski dokument lokacije Veliki pijesak urađen je na osnovu sledećih inputa:

- potrebe za vodom iskazane kroz normu potrošnje 250 l/st/dan;
- dispozicija postojećih i planiranih objekata;
- planovi višeg reda;
- postojeće stanje i dispozicija hidrotehničke infrastrukture i objekata;
- potreban kvalitet i kontinuitet u funkcionisanju planiranog hidrotehničkog infrastrukturnog sistema;
- savremena tehnička rješenja i oprema;
- važeći standardi, propisi i preporuke.

### Snabdijevanje vodom

Vodosnabdijevanje predmetnog zahvata plana, planirano je sa Magistralnog cjevovoda regionalnog vodovoda koji se proteže duž magistralnog puta Bar-Ulcinj. Sa Regionalnog vodovoda odvaja se krak PEHD DN160 koji snabdijeva rezervoar, neophodan zbog potreba ppz. Biće predviđen rezervoar koji će biti smješten 25m (da bude obezbijeđen natpritisak 2.5bara) iznad najvisočije kote predmetnog plana.

Dakle, konekcija na Regionalni vodovod je koncipirana da ide planiranim cjevovodom DN160 PEHD do lokacije planiranog rezervoara i to uz trup novoplanirane pristupne saobraćajnice.

Dimenzionisanje vodovodne mreže obaviće se na osnovu računskih potreba za vodom iskazanih kroz **normu potrošnje 250 l/st/dan**.

Za broj planiranih stanovnika i turista 8790 i normu potrošnje od 250 l/st/dan i koeficijenta neravnomjernosti 1,4 i 1,8 dobija se:

1. Planom je predviđeno da se usvoji prosječna dnevna potrošnja od 250 l/s dan

$$Q_s = 8790 \times 250 = 2179,5 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_s = 25.22 \text{ l/sek.}$$

2. Najveća potrošnja u kritičnom danu to jest maksimalna dnevna potrošnja-stanovnici

$$Q_{\text{max.d.}} = 1648 \times 250 \times 1,4 = 576.8 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.d.}} = 6.67 \text{ l/sek.}$$

Najveća potrošnja u kritičnom danu to jest maksimalna dnevna potrošnja-turisti

$$Q_{\text{max.d.}} = 6590 \times 250 \times 1,8 = 2965.5 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.d.}} = 34.32 \text{ l/sek.}$$

3. Maksimalna časovna potrošnja koja se javlja u dnevnom špicu-stanovnici i turisti

$$Q_{\text{max h}} = 8790 \times 250 \times 1,8 \times 1,5 = 5933.3 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max h}} = 68.67 \text{ l/sek.}$$

Vodovodna mreža je planirana da se gradi duž trotoara budućih saobraćajnica i pješačkih staza u cilju povezivanja u prstenove sa kojim se obezbeđuje uravnoteženost pritiska i sigurnost u vodosnabdijevanju. Za ulične cjevovode usvojen je najmanji profil DN110 mm, a prema potrebi potrošnje dimenzionisana je na profile DN160 i DN225.

Za izradu vodovodne mreže planirane su cijevi od PEVG PE10 za radne pritiske 10 bara, a fazonski komadi i armatura od livenog gvožđa u betonskim šahtovima.

Poštujući uslove protivpožarne zaštite i Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara, planirani cjevovodi dimenzionisani su

tako, da odgovaraju i zahtjevima za hidrantsku mrežu. Svi novi cjevovodi, koji su položeni uz ivicu saobraćajnica, su od cijevi PVC DN 225mm, DN 160mm i DN 110mm, što odgovara zahtjevu Pravilnika za protivpožarnu zaštitu, da minimalni profili cijevi ne smiju biti manji od 110mm. Na svim postojećim cjevovodima profila 110mm i na svim novim cjevovodima predviđena je ugradnja nadzemnih hidranata PH .80mm, na razmaku 80-100m. Na mjestima gdje smetaju prometu ili slično, mogu se ugraditi i podzemni hidranti.

### Evakuacija otpadnih voda

Izvodom iz PPPPN Obalnog područja navedeno je da će se fekalne vode ispuštati direktno u more preko podmorskog ispusta dužine cca 1000m. Obzirom na sadašnje stanje postojećih podmorskih ispusta, i problema koji ih prate, ovim planom predviđa se koncept tretmana fekalnih voda. Visinski položaj lokacije Veliki pijesak i planiranih saobraćajnica uslovile su da se područje zahvata lokacije podijeli na dva slivna područja i usmjeri ka planiranom **biološkom uređaju za prečišćavanje otpadnih voda 10.000 - 15.000 ES**, dimenzionisanom tako da pokrije potrebe predmetnog plana i kontaktnih zona.

Ukupne potrebe za odvođenje otpadnih voda sa prostora predmetnog zahvata od planiranih **8790 stanovnika** računato sa količinom od 0,0118 l/s/st. iznosi 103,7 l/s.

Za ovaj plan planirana je prognoza jediničnog rashoda od 200 l/st. dan

$$Q_{\max} = 8790 \times 0,25 = 2197,5 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 25,43 \text{ l/sek.}$$

Za dimenzioniranje kanalizacione mreže je mjerodavan maksimalni časovni protok. Ako usvojimo da prosječni časovni koeficijent časovnog protoka k.č. iznosi 2,5 maksimalna časovna protoka bi iznosila

$$Q_{\max\check{c}} = 25,43 \times 2,5 = 63,58 \text{ l/sek.}$$

Odabrani profili uličnih kolektora su dimenzionisani osim za odvođenje otpadnih voda.

Podaci preuzeti iz “Studije lokacije za prečišćavanje otpadnih voda u Opštini Bar” Knjiga 3, verzija 04/2019 koju potpisuje Fitchner Water & Transpotartion GmbH.

PPOV Veliki Pijesak

Veliki Pijesak – Lokacija 1:





Sa mosta

Sa glavnog puta (©Google Street View)

Sakupljene fekalne vode odvoditi kolektorom duž magistrale do postrojenja za tretman. Planirano postrojenje za prečišćavanje bi trebalo da prihvata otpadne vode i od kontaktnih, susjednih lokacija. Kolektor duž magistrale (van granica zone zahvata) dio plana višeg reda.

Tretirane otpadne vode mogu biti iskorištene za **nalivanje zelenih površina i pranje ulica** pa bi se tako u predmetni plan implementirala i energetska efikasnost koja podrazumijeva ekonomsku uštedu i očuvanje prirodnog resursa - pitke vode.

Da bi se obezbijedilo dalje korištenje tretiranih otpadnih voda potrebno je da uređaj za prečišćavanje otpadnih voda bud bez primarnog taložnika i povezan su na rezervoar za prelivom u upojni bunar. Prije ispusta u rezervoar izlazna voda treba da ima manje od 20 mg (BPK<sub>5</sub>)/l što čini stepen prečišćavanja veći od 95% razgradnje organskog otpada. Dodatno prečišćavanje do 98% se postiže preko tretmana UV lampama.

Profili ulične kanalizacione mreže određene su na osnovu mogućih padova duž saobraćajnica i nesmetanog održavanja instalacija, tako da je minimalni profil planiran **Ø200 mm**, a maksimalni **Ø250 mm**. Sa nižih kota (Blok 8 i Blok 9) planirani su potisi **DN90mm** preko pumpni stanica.

### **Atmosferska kanalizacija**

Konfiguracija terena na zahvatu lokacije Veliki pijesak uslovili su da koncept sakupljene atmosferske vode sa saobraćajnih površina usmjere na dva ispusta iz razloga racionalnosti izgradnje planirane mreže.

**Sakupljanje i odovđenje atmosferskih voda planirano je u ovičenim saobraćajnim površinama koja će bit tretirana prije ispuštanja u recipient - more.**

Na rastojanju od 25-40 m planirana je izgradnja AB slivnika i revizionih slivnika.

Na **svim parking površinama** planirana je izgradnja **separatora ulja i lakih naftnih derivata** koji ispunjavaju propisane norme i standarde. Kanalizaciona atmosferska mreža je planirana da se gradi od PE korugovanih cijevi klase prema dubini ukopavanja.

Ukoliko se na nekim pozicijama atmosferske vode moraju ispuštati u zelene površine obavezno je predvidjeti **upojne rovove sa ravnomjernim prelivanjem**, kako ne bi došlo do erozije tla i ugrožavanja stabilnosti objekata.

Precizne uslove za projektovanje i izgradnju mreže atmosferske kanalizacije treba obezbediti od "Vodovod i kanalizacija" doo. iz Bar, što je potrebno ugraditi u urbanističko – tehničkim uslovima za projektovanje.

## **Regulacija vodotoka**

Kod urbanizacije jednog naselja i zbog koncepcije rješenja za atmosfersku kanalizaciju od velikog je značaja regulacija bujičnih tokova. Na predmetnom planu markiran je jedan značajan potok, čiju je regulaciju potrebu uraditi, prvenstveno zbog kanalisanja atmosferskih voda sa cjelokupne površine predmetne lokacije.

Svi kanali moraju biti tako dimenzionisani, da prihvate maksimalnu vodu, koja se može javiti na ovom području.

Regulacija potoka po pravilu treba da se izvrši na otvoreni način. Samo ispod saobraćajnih i drugih betonskih površina, dozvoljena je regulacija sa zatvorenim kolektorima uz obavezno uvođenje površinskih voda u kolektore pod sredstvom potrebnog broja slivnika. Zatvoreni pravougaoni presjeci kanala izvodiće se od betona, kružni od AB cijevi, a otvoreni neka imaju pravougaoni ili trapezasti profil. Korito obložiti kamenom u cementnom malteru.

Zbog veoma strmog terena u nekim djelovima toka, regulisati potok primjenom krigerovih preliva - kaskada, radi umirenja toka. Ovakav sistem regulacije je neophodno uraditi 15-20 m prije ulaska u zatvoreno korito, da ne bi došlo do preliivanja. Ulazna građevina na ulasku u kružnu cijev, mora imati veću površinu presjeka od dotičnog presjeka kolektora.

Taj se uslov mora ispuniti da bi kolektor mogao da prihvati nalet velikih voda. Zbog toga, kao i zbog saobraćajnica tjeme zatvorenog kolektora mora biti dublje nego saobraćajne površine minimum 1,5 m. U okviru rešavanja saobraćaja regulisati korito potoka koji prolazi ispod puta. Presjek zatvorenog dijela korita uraditi kao pravougaoni presjek.

Osnovne karakteristike površinskih vodotokova na području Veliki pijesak su:

- bujični karakter
- povezanost sa kišnom periodikom u pogledu javljanja i protoka
- neujednačenost sliva i padova prema moru u zavisnosti od reljefne konfiguracije
- visok koeficijent oticanja
- visok erozioni učinak

Potok izdvojen je prema sledećim kriterijumima:

- veličina slivnog područja
- maksimalni protoci
- dužina glavnog toka
- uticaj slivnog područja na urbano područje
- lokacija uliva u more sa uticajem na uređenje plaže
- značaj vodotoka na prihvata atmosferskih voda u urbanom području

Svi periodični vodotoci su bujičnog karaktera sa značajnim razlikama između maksimalnog i minimalnog protoka. Pojedini vodotoci stalnog karaktera takođe imaju bujični karakter, sa širokim opsegom vrijednosti u kom protoci variraju, a koji, pak, zavisi od intenziteta i trajanja kiša. Tokom većeg dijela godine ovi vodotoci presušuju, onda se javljaju u kišnom periodu ili u toku ljetnjih pljuskova kao kratkotrajne divlje bujice.

Bujičnom karakteru vodotoka doprinosi geomorfologija, gdje se izvori, po pravilu, javljaju na višim kotama, gdje se i formiraju bujice, a potom relativno kratak tok do morske obale. Ovo područje pripada zoni visokih prosječnih godišnjih padavina sa više od 3000 mm/god. Vodotoci po pravilu spiraju i nose erodirani materijal sa istaložavanjem u priobalju ili na plažama. Pored površinske erozije, vremenom se javila i dubinska erozija koja ima izraženi uticaj na geomorfologiju sa pojavom izraženih jaruga, klisura i drugih oblika usječenih korita.



### **Negativno dejstvo i uticaj poplava površinskih voda**

Negativno djelovanje površinskih vodotokova je izraženo i periodu pojave bujica i naročito je izraženo i problematično u urbanom području. U slučajevima povećanih i ekstremnih protoka ugrožene su saobraćajnice i putna infrastruktura, objekti, naselja, turistički objekti i njihova infrastruktura. Ove pojave su još više i češće izražene poslednjih godina zbog neplanske gradnje čime su ugroženi profili i pravci kanala, kao i prirodno oticanje prema moru.

Indirektne štete nastaju degradacijom zemljišta, rastinja i ambijenta, što povratno dovodi do pojačanja dejstva direktnih šteta.

Sve prethodno opisano navodi na to da je potrebno posvetiti pažnju zaštiti naselja, objekata i infrastrukture izvođenjem svrsishodnih hidrotehničkih radova.

### **Hidrotehnički radovi u cilju regulacije vodotokova**

U urbanim područjima preporučuju se hidrotehnički radovi regulacije bilo u vidu otvorenih ili zatvorenih regulacionih građevina. Prednost se daje otvorenim građevinama zbog funkcionalnosti i mogućnosti održavanja.

Preporuka je da regulacione građevine treba da prate trasu prirodnog toka, sa padovima vodotoka koji moraju biti prilagođeni stabilnom režimu tečenja radi izbjegavanja većih erozionih procesa je savršeno opravdana, jer se time smanjuju troškovi izgradnje i kasnijeg održavanja objekta, a u krajnjem se u najmanjoj mjeri narušava postojeće ekološko i biološko okruženje područja. Da bi se to postiglo grade se kaskade-prelivi čime se stabilizuje tečenje i omogućava taloženje.

U urbanim područjima je neophodno sinhronizovano rješavati regulaciju vodotokova i uključiti sisteme atmosferske kanalizacije u regulisane vodotokove.

Na vodotocima na granici urbanih područja potrebno je izgraditi prepreke za zadržavanje krupnijeg nanosnog materijala, a izgradnjom kaskada ublažiti eroziju i omogućiti taloženje sitnijeg materijala.

U urbanoj zoni hidrotehničke regulacione građevine sprečavaju dalje produbljavanje i degradaciju korita i omogućavaju kontrolisano proticanje i pri najvećem proticaju. Uvijek, kada uslovi na terenu dozvoljavaju, graditi otvorene regulacione građevine, sa ciljem omogućavanja potrebne propusne moći i radi lakšeg održavanja. Kada se projektuju i grade zatvoreni kolektori, mora se voditi računa o kvalitetnom oblikovanju ulaznih građevina i dionicama koje prolaze ispod saobraćajnica.

Poprečni presjek zatvorenih kolektora mora biti takvog profila da omogući nesmetano oticanje, bez prepreka koje bi zadržavale nanosni materijal i posebno treba voditi računa da dimenzije profila omogućavaju prohodnost radi redovnog čišćenja i održavanja.

Dimenzionisanje poprečnog profila se vrši na osnovu maksimalne stogodišnje vode, a ako taj podatak ne postoji, onda se dimenzionisanje vrši na osnovu podatka koji se dobija od Hidrometeorološkog Zavoda CG.

### **Potok**

Središnja zona, obuhvaćena planom kojim prolazi vododelnica dva slivna područja je krečnjačka drobina slabo vezana glinovitim ili laporovitim vezivom, gdje je nivo podzemne vode 15 do 40 metara do površine terena.

Slivno područje sa desne obale čine uslojeni-kračnjaci, veoma ispucani, otporni na eroziju, ali skloni odronima, naročito na više nagnutom dijelu.

Formalno regulisan potok suštinski nije regulisan, što postaje očigledno pri jakim kišama kada dolazi do zagušenja, izlivanja i ugrožavanja komunalne infrastrukture. Neophodno je da se izvrši regulisanje potoka.

### Dimenzionisanje regulisanog korita potoka

Za dimenzionisanje regulisanog korita potoka, polazi se od podataka slivnog područja i od usvojenog računskog inteziteta kiše. Mjerodavni intezitet kiše usvaja se na osnovu funkcijske veze intezitet-trajanje-ponavljanje, gdje je  $i=f(t,p)$ , tj. u zavisnosti od trajanja kiše i povratnog perioda. Parametri se računaju postupkom matematičke statistike.

Regulisanje ima zadatak postizanja potrebnog proticanja profila i pravilnog pronosa nanosa, odbrana od izlivanja, zaštita područja od naplavina. Potok Vrlještica je bujični, periodični tok čiji režim tečenja u regulisanom obliku mora odgovarati reljefu, prirodi zemljišta, urbanoj zoni kroz koju prolazi, ali poštujući prirodne zakone kretanja vode u neregulisanom koritu.

Veliki podužni pad razbija se nizom kaskada koje moraju biti dostupne redovnom održavanju i uklanjanju nanesenog materijala u podnožju kaskada.

Donji tok, izvan granice zahvata, je otvoreni koji zahtjeva dodatne intervencije.

Izbor presjeka vodotokova se vrši na bazi karakterističnih proticaja.

Računski proticaj dobija se po jednačini  $Q= \Psi \times F \times i$ , pri tome se ne računa dio slivnog područja koji se prevodi kanalom u potok.

Rješavanjem funkcije  $(F,R,J,n,Q)=0$  uz pretpostavku prizmatičnog korita, usvojene su dimenzije kao hidraulički najpovoljniji presjeci.

Za otvoreni kanal korito je trapezno širine dna 6,0 m, nagib strana 1:2, sa računskom dubinom od 1,20m. Strane korita obraditi kamenom, a dno ostaviti u prirodnom materijalu.

Za određivanje mjerodavne kiše na jedinicu hektar za izbor kišnih zatvorenih kanala, uzet je metod graničnog inteziteta, po formuli prof. Gorbačeva, a uz pomoć srednje godišnje padavine i klimatskog koeficijenta snage kiše:

$$i = i \cdot h$$

$h$  = debljina sloja kiše

$i$  - intezitet kiše

Veza između snage kiše i perioda trajanja ( $P$  02 za pojavu dvogodišnje kiše)

$$\Delta = \mu \sqrt[3]{P}$$

$$\mu = \alpha \cdot x \sqrt[3]{h^2}$$

$$\alpha = 0,04$$

$$Q = 166,7 \cdot i = \frac{166,7}{\sqrt{t}} \text{ (l/s/ha)}$$

Uvrščivanjem vrijednosti za Bar dobijen je intezitet kiše  $Q = 359 \text{ l/s/ha}$

Računski proticaj je:

$$Q = 359,0 \times 44,62 \times 0,39 \times 2/3 = 4,16 \text{ m}^3/\text{s}$$

Maksimalna brzina toka, prema maksimalnom proticaju, limitirana je parametrima korita, pri čemu se vodilo računa da silovit režim tečenja bude ublažen nizom kaskada. Pri tome je  $V_{\max} = 5,0 \text{ m/s}$ . Prosječan nagib regulisanog korita po matici je  $0,84 \% = 0,0084$  (bez kaskada). Ovim je dobijen vodotok čiji se parametri otvorenog i zatvorenog profila poklapaju, s tim što, se u zatvorenom koritu zbog nekontrolisanog ubacivanja plivajućih predmeta daje minimalno nadvišenje od 20 cm.

Kako izvjesni postojeći objekti između kojih se provlači sadašnje korito, pa i buduće, ugrožavaju pravilan (prirodan tok potoka), to se ovim rješenjem pokušavaju izbjeći džepovi u korito koje bi zahtjevao veći proticaj, s tim što se dozvoljavaju veće brzine vode do 5,0 m/s. Za period enormno velikih voda, pribjeći će se sistemu najbržeg oticanja uličnom kišnom kanalizacijom, pri čemu usvojene dimezije cijevi dozvoljavaju veća kratkotrajna punjenja cjevoda (do 30 %) nego što je to pokazao hidraulički proračun.

### Procjena troškova

Za planom urbanizovani dio zahvata procjena troškova izvršena je na osnovu planirane dužine cijevovoda i realnih troškova izgradnje:

#### VODOVOD

Izrada cjevovoda vodovoda od PEVG i duktila za radne pritiske od 10bara, računajući sa svim zemljanim radovima i izradom šahtova sa čvorovima, protivpožarnim hidrantima i ogranaka kućnih priključaka sa cijevovoda za:

DN 110mm	m	3.435	x	90	=	309.150,00	€
DN 160mm	m	1.480	x	125	=	185.000,00	€
DN 200mm	m	765	x	150	=	114.750,00	€

**UKUPNO VODOVOD: 608.900,00 €**

#### FEKALNA KANALIZACIJA

1. Izrada ulične mreže i blokovskih kanala fekalne kanalizacije od PVC cijevi računato sa svim zemljanim, vodoinstalaterskim, zidarskim i betonskim radovima i ugradnjom poklopaca i penjalica, i to za:

Ø 90mm(potis)	m	540	x	88	=	47.520,00	€
Ø 200mm	m	3.010	x	135	=	406.350,00	€
Ø 250mm	m	1.935	x	145	=	280.575,00	€
Ø 300mm	m	520	x	160	=	83.200,00	€

2. Izrada uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda računato sa svim građevinskim i građevinsko zanatskim radovima, kao i nabavke i montaže hidromehaničke opreme sa izradom ispusta u rečno korito za sledeće kapacitete  
10000 ES kom 1 x 350.000,00 = 350.000,00 €

**UKUPNO FEKALNA KANALIZACIJA : 1.167.645,00 €**

#### ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Izrada uličnih kanala atmosferske kanalizacije od PE korugovanih cijevi za uličnu kanalizaciju računato sa svim zemljanim radovima, sa izradom potrebnog broja slivničkih okana i revizionih slivnika :

Ø 300mm	m	2.825	x	140	=	395.500,00	€
Ø 400mm	m	2.245	x	160	=	359.200,00	€
Ø 500mm	m	700	x	175	=	122.500,00	€

Izrada ispusta u more:

kom 2 x 3.000,00 = 6.000,00 €

**UKUPNO ATMOSFERSKA KANALIZACIJA : 883.200,00 €**

**UKUPNO HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE: 2.659.745,00 €**

## 11. Elektronske komunikacije

### Postojeće stanje

Posmatrana zona DUP-a Veliki Pjesak u Baru je, od strane dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom, prije oko petnaest godina, telekomunikaciono povezana fiksnom telekomunikacionom mrežom na postojeći telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, sa kojeg se fiksnim telekomunikacionim servisima napajaju pretplatnici sa ovog područja, a u okviru glavnog telekomunikacionog čvora Bar. Telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, povezan je optičkim kablom sa glavnim telekomunikacionim čvorom Bar. Telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, koji se nalazi neposredno uz posmatranu zonu, u kontaktnoj zoni ovog DUP-a, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih telekomunikacionih servisa, za sada relativno dobro snabdijeva pretplatnike iz zone DUP Veliki Pjesak fiksnim telekomunikacionim servisima. Cjelokupna fiksna telekomunikaciona mreža na području plana, vezana je na navedeni telekomunikacioni čvor, a građena je uglavnom kablovima tipa TK 59GM, provučernim kroz pE i PVC cijevi u telekomunikacionoj kanalizaciji, tako da karakteristike izgrađene mreže zadovoljavaju trenutne potrebe stanovnika ovog naselja za novim telekomunikacionim priključcima, ali su gotovo svi kapaciteti izgrađene mreže u potpunosti iskorišćeni.

Telekomunikaciona kanalizacija je rađena manjim dijelom sa 3 PVC, a većim dijelom sa jednom PVC cijevi 110mm u primarnom dijelu tk kanalizacije i sa 2 pE cijevi 40mm prema izvodnim ormarićima. Dominantan tip izvoda čine spoljašnji izvodi–stubići.

Posebno treba imati u vidu da su kroz telekomunikacionu kanalizaciju koja se nalazi u neposrednoj blizini granice plana, a pripada području kontaktnog plana Pečurice, a koja je postavljena dijelom uz trup, a dijelom u trup saobraćajnice Bar–Ulcinj, provučeni optički kapaciteti između Bara i Ulcinja i, što je posebno važno, i međunarodni optički kabal Bar–Krf, koji na lokaciji Ujtin potok, sa podmorske prelazi na podzemnu kanalizacionu trasu.

O njima se mora strogo voditi računa prilikom planiranja nove ili rekonstrukcije postojeće telekomunikacione kanalizacije. Stanje postojeće fiksne telekomunikacione mreže u naselju Veliki Pjesak je, imajući u vidu trenutnu situaciju na terenu, u granicama tehnički korektnog. Na području plana DUP "Veliki Pjesak", prisutan je i mobilni signal sva tri mobilna operatera u Crnoj Gori: Promonte, Crnogorski Telekom i M-Tel. Kvalitet signala mobilnih operatera je zadovoljavajući. U naselju je prisutan i signal bežičnog operatera TV signala, Telemacha.

Pregled dat u sledećoj tabeli daje podatke o vrstama komunikacionih usluga koje prisutni operateri pružaju korisnicima na teritoriji Opštine Bar:

<b>Pregled komunikacionih usluga –Opština Bar</b>		
<b>Opština</b>	<b>Usluge</b>	<b>Operator</b>
Bar	Javno dostupna telefonska usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Crnogorski Telekom, M:tel, Telemach i Telenor
Bar	Usluga pristupa internetu	Crnogorski Telekom, M:tel, Telenor, Orion Telekom, SBS Net Montenegro Wimax Montenegro i Tele Eye Montenegro
Bar	Usluga prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima zemaljsku radiodifuziju koja se ne naplaćuje)	Crnogorski Telekom, Mtel, Telemach, Orion Telekom i Radiodifuzni centar
Bar	Javno dostupne usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Crnogorski Telekom, M:tel i Telenor

Pregled broja javno dostupnih telefonskih usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži po operatorima kao i penetracija po ukupnim stanovnicima i domaćinstvima dati su na sledećim tabelama.

Broj priključaka fiksne telefonije po opštinama –2019.godina					
	Crnogorski Telekom	M:Tel	Telemach	Telenor	Ukupno
Bar	9.832	5.005	1.317	98	16.252

	Broj priključaka	Broj priključaka (samo fizička lica)	Penetracija (stanovništvo-svi priključci)	Penetracija domaćinstva (svi priključci)	Penetracija domaćinstva (samo fizička lica)
Bar	16.252	14.598	38,65%	114,36%	102,72%

Na sledeće dvije tabele je dat pregled broja korisnika AVM sadržaja po operaterima i broj korisnika distribucije AVM sadržaja po komunikacionim tehnologijama Opštinu Bar

Opština	Broj korisnika distribucije AVM sadržaja – 2019. godina					
	CT	Telemach	M:Tel	RDC	Orion	Ukupno
Bar	5.637	6.069	5.924	636	65	18.331

Broj korisnika distribucije AVM sadržaja po tehnologijama – 2019. godina					
Opština	KDS	IPTV	DTH	DVB-T2	Ukupno
Bar	8.269	5.702	3.724	636	18.331

Usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži na teritoriji Optine Bar pružaju tri operatora, Crnogorski Telekom, M:tel i Telenor. Na sledećim tabelama dat je broj mobilnih prepaid i postpaid korisnika registrovan do kraja 2019.godine, kao i penetracija korisnika.

Broj mobilnih prepaid korisnika na kraju 2019.godine					
Opština	Crnogorski Telekom	Telenor	M:Tel	Ukupno	
Bar	6.991	15.181	12.469	34.641	
Broj mobilnih postpaid korisnika na kraju 2019. godine					
Opština	Crnogorski Telekom	Telenor	M:Tel	Ukupno	
Bar	11.139	11.816	11.397	34.352	
Penetracija					
	prepaid		postpaid		ukupno
Bar	82,38%		81,70%		164,08%

Broj korisnika po opštinama se razlikuje u odnosu na ukupan broj korisnika jer u tabeli po opštinama nisu dodati "Stranci". Na osnovu podataka iz gornjih tabela dobija se odnos broja postpaid/prepaid korisnika po opštinama, za kraj 2019. godina, gdje je za opštinu Bar postpaid korisnika 81,70% a prepaid korisnika 82,38%.

**Planirano stanje**

Kako je rečeno u opisu postojećeg stanja, u posmatranoj zoni DUP Veliki Pjesak, djelimično postoji telekomunikaciona kanalizacija građena PVC i pE cijevima i pristupna telekomunikaciona mreža postavljena u telekomunikacionoj kanalizaciji. Telekomunikaciona mreža je vezana na postojeći telekomunikacioni čvor RSS Veliki Pjesak, koji se nalazi neposredno uz posmatrano područje, u kontaktnoj zoni, sve u vlasništvu dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom. Kapacitet i kvalitet primarne i sekundarne telekomunikacione mreže zadovoljavaju potrebe trenutnih korisnika unutar zone, jer nema mogućnosti za dodjelu novih priključaka i novih servisa, jer ne postoje bilo kakve kablovske rezerve u njoj. Samim tim, postojeća tk mreža ne može da zadovolji potrebe svih planiranih sadržaja u zoni obuhvata DUP Veliki Pjesak, a uz to je i rastojanje od telekomunikacionog čvora RSS Veliki Pjesak do svih korisnika toliko veliko da ne omogućava dodjelu savremenih telekomunikacionih servisa (ADSL, MIPNET, IPTV i dr.) za udaljene korisnike. Imajući u vidu aktuelne trendove u razvoju telekomunikacionih usluga u Crnoj Gori, planer pretpostavlja da će se u posmatranoj zoni, u narednom periodu, morati da locira telekomunikacioni čvor. Kako Crnogorski Telekom, kao dominantni operatar fiksne telefonije, u Tehničkim uslovima koje je izdao za izradu ovog DUP, nije iznio planove za njegovo postavljanje, u skladu sa tim ni projektant nije odredio njegovu eventualnu lokaciju, ali je planirana izgradnja telekomunikacione kanalizacije koja se relativno lakom može uklopiti u takve projekcije. Projektom se predviđa da se određeni djelovi postojeće telekomunikacione infrastrukture prošire, određeni djelovi zbog izgradnje novih saobraćajnica i njihovog položaja u odnosu na nove trase će se u potpunosti napustiti, dok će se u najvećem dijelu naselja izgraditi nova telekomunikaciona kanalizacija i nova telekomunikaciona mreža.

Dodjela fiksnih telekomunikacionih servisa u kompletnoj zoni DUP-a Veliki Pjesak, sa postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Veliki Pjesak, na taj način će biti ostvarljiva, iako će rastojanje od postojećeg RSS Veliki Pjesak do novih pretplatnika u zoni DUP-a, u najvećem broju slučajeva biti relativno veliko. Prilikom planiranja broja PVC cijevi i rasporeda telekomunikacionih okana u novoj telekomunikacionoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone i dr. Zbog toga je, u skladu sa naprijed iznijetim činjenicama, uz podatke o postojećoj telekomunikacionoj kanalizaciji na ovom terenu, dobijene iz Telekomunikacionog Centra Bar, predviđena rekonstrukcija postojeće ili pak izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije na svim potezima unutar zone DUP Veliki Pjesak, gdje se to pokazalo kao neophodno. Planirana je izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije 4 PVC cijevi 110mm, na dijelu uz magistralni pravac Bar-Ulcinj, dok će se sva ostala telekomunikaciona kanalizacija graditi sa 3 PVC cijevi 110mm. U zoni DUP Veliki Pjesak, predviđena je izgradnja telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana, i to:

- sa 4 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj dužini od oko 2300 metara,
- sa 3 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj dužini od oko 12500 metara,
- novih tk okana sa lakim poklopcem – komada 328.

Planiranim rješenjima u dijelu telekomunikacione kanalizacije, ona se logično povezuje sa postojećom telekomunikacionom kanalizacijom u okviru plana Veliki Pjesak, tako da objedinjene čine cjelinu telekomunikacione kanalizacije u ovom naselju, koja je potpuno povezana sa postojećim telekomunikacionim čvorom RSS Veliki Pjesak. Treba izbjeći bilo kakva oštećenja PVC cijevi i optičkih kablova u njima i o istima strogo voditi računa. Jedan dio postojećih trasa, realizacijom saobraćajnih rješenja iz ovog DUP-a, biće napušten, ali projektant nijepokušavao da unaprijed odredi poteze koji će biti napušteni djelimično ili u potpunosti, već je dogovor o tome potrebno da usaglase investitori objekata ili

saobraćajnica i vlasnik telekomunikacione infrastrukture koja će se izmješati, Crnogorski Telekom. Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo ne ekonomično.

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i telekomunikaciona okna, izvoditi svemu prema važećim propisima Crne Gore, preporukama iz planova višeg reda i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. Jedna PVC cijev o 110 mm na svim potezima, planirana je isključivo za potrebe KDS operatera i provlačenjanjihove kablovske i optičke infrastrukture. Od postojećih i DUP-om planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, potrebno je definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Telekomunikacionu kanalizaciju sa PVC i pE cijevima, pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim stambenim objektima treba izvoditi u tipskim telekomunikacionim ormarićima, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini, ili u tehničkim prostorijama objekata, ukoliko takvih prostora ima. Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP (FTP) ili drugim kablovima sličnih karakteristika, provlačiti ih kroz PVC i pE cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, vodeći računa o tome da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 telekomunikaciona priključka, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 telekomunikaciona priključka.

U slučaju da se trase telekomunikacione kanalizacije poklapaju sa trasama vodovodne kanalizacije ili satrasom elektro vodova, potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. U objektima funkcionalnenamjene kakvi su: škole, vrtići, restorani, hoteli, tržni centri i dr., predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

U izradi ovog planskog dokumenta, obrađivač se pridržavao odredbama sledećih zakona i pravilnika:

- Zakona o elektronskim komunikacijama (»Službeni list Crne Gore« broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),
- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Službeni list Crne Gore« broj 33/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Službeni list Crne Gore« broj 41/15)
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Službeni list Crne Gore« broj 59/15 i 39/16),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Službeni list Crne Gore« broj 52/14) i
- Pravilnika o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (»Službeni list Crne Gore« broj 6/15).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se:

- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.



- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema gradi na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapredjenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.
- Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih obavezno obezbijedi zaštita postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme.
- U slučaju da se trasa elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom drugih instalacija (vodovodne, kanalizacione i trasom elektro instalacija) u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalim infrastrukturama u prostoru poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladi.

<b>Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione infrastrukture</b>					
Redni broj	Opis	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Ukupno
<b>A</b>	<b>Materijal</b>				
1	Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom	7650	12,5	95625
2	Isporuca lakih ramova sa poklopcem	Kom	328	125	41 000
	<b>Ukupno A</b>				<b>136625</b>
<b>B</b>	<b>Građevinsko montažni radovi</b>				
1	Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	2300	14	32 200
2	Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	12 500	12	150 000
3	Izrada tk okna un. dim.1,80 x 1,50 x 1,90m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop otvora dim. 2,20x1,90x2,30m, u zemljištu III/IVkategorije, komplet rad i materijal)	kom	326	750	244 500
	<b>Ukupno B</b>				<b>426 500</b>
	<b>Ukupno (A+B)</b>				<b>563 125</b>
	<b>PDV 21%</b>				<b>118 256</b>
	<b>SVEUKUPNO SA PDV-om</b>				<b>681 381</b>

## 12. Pejzažna arhitektura

### Postojeće stanje

Prema predionoj regionalizaciji Crne Gore (Studija Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore, Republički zavod za urbanizam i projektovanje - Podgorica, 2015.), zahvat DUP-a "Veliki pijesak" se nalaze u okviru *Predjela primorskog regiona*, odnosno na regionalnom nivou u okviru područja karaktera predjela 1.5 *Predjeli Barskog područja*, a na lokalnom nivou u okviru područja 1.5.1. *Priobalni predjeli Barskog područja*. Karakterističan izgled pejzažu *Priobalnih predjela Barskog područja* daju: brdoviti tereni na krečnjacima, rtovi, pješćane uvale, stjenovita obala, vazdazelena vegetacija makije i garage, tradicionalne terase sa maslinjacima, naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima, graditeljsko naslijeđe.

Na području Velikog Pijeska predio je pretrpio velike promjene zbog stihijske nelegalne izgradnje objekata. Dominira izgrađeno zemljište sa izuzetno velikoim indeksom zauzetosti. Najveći broj objekata se koriste za povremeno (vikend i sezonsko) stanovanje. Slobodne površine stambenih objekata su, uglavnom, neuređene i nefunkcionalne.

U zoni zahvata Plana nema uređenih zelenih površina javnog korišćenja. Neizgrađene površine su neuređene i zapuštene. Prirodna vegetacije je degradirana i svedena na fragmentisane površine šikara, ugaženih livada uz okućnice i manje površine pod šumskom vegetacijom (*Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Pinus halepensis*).

### Planirano stanje

Koncept pejzažnog uređenja planskog zahvata zasnovan je na: smjernicama PUP-a Bar, planiranim namjenama i predionim karakteristikama prostorne cjeline.

Plansko rješenje podrazumjeva:

- Urbanu afirmacija prostora kroz stvaranje urbanih prostora u zelenilu
- Usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina
- Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika u skladu sa Pravilnikom, normativima i standardima za ovu oblast
- Očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, hidrolografske i sl.)
- Formiranje zelenih prodora u izgrađenom tkivu koji će se koristiti kao javne zelene površine
- Podizanje drvorednih zasada duž glavnih saobraćajnica od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- Očuvanje maslina i maslinjaka
- Formiranje zaštitnih pojaseva uz saobraćajnice i postojeći vodotok (Spijenik i Sintin potok)
- Povezivanje planiranih zelenih površina sa kontaktnim zonama u jedinstven sistem zelenila
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila (površina pod šumskom vegetacijom i pojedinačnih primjeraka autohtonih i kultivisanih drvenastih vrsta)
- Upotrebu autohtonih biljnih vrsta i egzota otpornih na ekološke uslove sredine u skladu sa predionim specifičnostima.

Planom su predviđene sljedeće kategorije zelenila:

- Zelene površine javne namjene (PUJ)
  - Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)
  - Park (P)

- Zelene površine ograničene namjene (PUO)
  - Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)
  - Zelenilo vjerskih objekata (ZVO)
- Zelene površine specijalne namjene (PUS)
  - Zaštitni pojas (ZP)
  - Zelenilo infrastrukture (ZIK).

Namjena površina	Površine po namjenama m <sup>2</sup>	Max indeks zauzetosti	Minimalni procenat ozelenjenosti	Zelene površine m <sup>2</sup>
<b>Zelene površine javne namjene (PUJ)</b>				
Zelenilo uz saobraćajnice	13483.49	/	/	13483.49
Park	3600.27	/	70%	2520.18
<b>Zelene površine ograničene namjene (PUO)</b>				
Zelenilo stambenih objekata i blokova	344937.00	0,73 planiran 0,4	20-30%	86234.25
Zelenilo vjerskih objekata	1651.00	Ostaci crkve	/	/
<b>Zelene površine specijalne namjene (PUS)</b>				
Zaštitni pojas	7422.24	/	/	7422.24
Zelenilo infrastrukture	366.00		10%	36.60
<b>UKUPNO ZELENIH POVRŠINA:</b>				<b>109696.76</b>

U zahvatu DUP-a (50,79 ha), planirana površina za pejzažno uređenje (PUJ+PUO+PUS) iznosi cca 12,80 ha (110.776,85 m<sup>2</sup>). Nivo ozelenjenost zahvata Plana je 21,60%. Stepen ozelenjenosti iznosi 12,50 m<sup>2</sup> zelenila/korisniku za planiranih 8790 korisnika.

### **Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje**

#### Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – *Olea europaea* )
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje

- Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30 cm
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane
- Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: visina sadnica min. 2,50-3,00 m, obim stabla na visini od 1m min. 12-14 cm
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu zelenih površina
- Za objekte parterne arhitekture preporučije se upotreba autohtonih prirodnih materijala (kamen, drvo, šljunak i td.)
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS) - Predstavlja bitan segment uređenja prostora koji vizuelno, prostorno i higijenski odvaja saobraćaj od drugih namjena. Zelene površine koje su nastale regulacijom saobraćajnica čine okosnicu uređenja i slike naslja.

Okosnicu zelenih površina u zoni saobraćajnica (uz magistralni put Bar – Ulcinj i duž glavne naseljske saobraćajnice) predstavljaju *drvoredi*, a u razdjelnim ostrvima **parterne zelene površine**. Na parking površinama obavezno predvidjeti drvorede.

Na lokacijama gdje zbog projektovanog profila ulica (širina trotoara manja od 2,50 m) nije moguće formiranje klasičnog drvoreda, koristiti ostale vidove i tehničke mjere linijskog ozelenjavanja: podizati visoke žive ograde, koristiti niske drvoredne sadnice (niže drveće/žbunaste vrste odnjegovane kao stablašice) ili sadnju vršiti u odgovarajućim žardinjerama. U okviru drugih namjena, planirati drvorednu sadnju između regulacione i građevinske linije.

Uslovi za uređenje:

- nove zasade pažljivo ukomponovati i povezati sa postojećim zelenilom
- voditi račuan o otvorenim saobraćajnim vizurama, adekvatnim izborom biljnih vrsta i kompozicijom zasada obezbjediti preglednost saobraćajnica (na raskrscima visina biljaka ne smije da prelazi 50 cm)
- primjenjivati linijsku sadnju drveća i drvenasto-žbunaste grupacije u kombinaciji sa parternim zasadima
- primjenjivati dvoredne drvorede
- obezbjediti uklapanje postojećih vitalnih i funkcionalnih stabala u nova rješenja
- za parterne zasade koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene i dekorativne žbunaste vrste različitog habitusa i visine
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Uslovi za podizanje drvoreda:

- formirati homogene drvorede (jednoredne i voredne), a izbor vrsta i kompoziciju uskladiti sa prostornim uslovima
- predlaže se upotreba vrsta koje imaju dekorativno-funkcionalnu vrijednost (gusta krošnja, otpornost na uslove sredine i izduvne gasove) kao i vrsta koje su prepoznatljiv simbol ovog područja (*Olea europea*, *Quercus pubescens*, *Cupressus sempervirens*, *Pinus sp.*)
- rastojanje između sadnica iznosi 6 - 12m u zavisnosti od biljne vrste
- duž trotoara sadnju vršiti u kontaktnom zelenom pojasu, zelenim trakama (širine 1,5 - 2m) ili u otvorima za sadnice dim. 1x1m
- duž parking prostora sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 - 3 parking mjesta u zavisnosti od biljne vrste

- krune drveća ne smiju da zaklanjaju ulično osvjetljenje
- kod sadnje na pločnicima oko stabala predvidjeti vertikalnu zaštitu (zaštitne ograde), a na mjestima velike frekvencije pokrivanje sadnih otvora rešetkama
- na parking prostorima predvidjeti zastore od raster elemenata sa zatravljenim spojnica (odnos betona i trave 30 : 70) i betonskih behaton elemenata
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

U grafičkom prilogu *PEJZAŽNA ARHITEKTURA*, linearno zelenilo (drvoredi) je prikazano šematski. Tačna pozicija drvoreda će se odrediti projektnim rješenjem.

Park (P) - Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje dvije parkovske površine koje kompoziciono čini jasne cjeline, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar. Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa. Park oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflore.

Uslovi za uređenje:

- min. 70% površine parcele treba da je pod zelenilom
- nove zasade pažljivo ukomponovati i povezati sa postojećim zelenilom
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama (perene, žbunaste vrste) i travnjacima
- uz saobraćajnice projektovati gušće zasade zelenila
- posebnu pažnju pokloniti vrstama otpornim na sušu koje ne zahtijevaju posebne uslove održavanja
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- formirati platoe za odmor odraslih i mjesta za igru djece
- formirati mrežu popločanih pješačkih staza
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih atraktivnim atestiranim spravama
- materijalizacija zastora mora biti usklađena sa tradicionalom arhitekturom
- ugradnja urbanog mobilijara dizajnom i materijalima prilagođenog ambijentu (klupe, korpe za otpatke, česme, vodena površina/fontana, rasvjeta, skulpture, informativne table i dr.)
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) - U okviru površina mješovite namjene planirana je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i turističkih objekata (hoteli).

Za stambene i stambeno poslovne objekte moguće je udruživanje urbanističkih parcela i formiranje blokovskog zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine rješavati na principima parkovskog uređenja sa kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvenasto-žbunastim grupacijama, sjenovitim mjestima sa klupama za miran odmor odraslih, dječijim igralištima i šetnim stazama. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata kao i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba.

Uslovi za uređenje:

- minimalni procenat zelenila na nivou urbanističke parcele za nove stambene, poslovno stambene i poslovne iznosi 30%
- minimalni procenat zelenila objekte hotela iznosi 20%
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- dio zelene površine oko objekata treba da bude pokriven travnjakom sa pojedinačnim primjercima i manjim grupama drveća, dekorativno-cvijetnog žbunja i perena
- visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m)
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati intezivne "zelene krovove"
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti
- drvorede predvidjeti između regulacione i građevinske linije u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- unutar bloka predvidjeti sistem popločanih pješačkih staza, platoe i trgove za miran odmor i okupljanje kao i mjesta za igru djece sa atestiranim spravama i mekim zastorima
- duž glavnih pješačkih staza, parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- duž staza i stepeništa predvidjeti pergole sa puzavicama
- radi provjetravanja bloka obezbijediti slobodne međuprostore u zelenilu u vidu travnih površina
- predvidjeti ozelenjavanje prostora oko "niša" za kontejnere
- sprovesti sanitarno-higijenske uzgojne mjere postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, potkresivanje i sl.)
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zelenilo vjerskih objekata (ZVO) - Pejzažno uređenje slobodnih površina oko vjerskog objekta podrediti postojećoj vegetaciji, morfologiji terena i arhitekturi objekta, a u skladu sa tradicionalnim načinom oblikovanja ove kategorije zelenila i uslovima za rekonstrukciju i konzervaciju.

Uslovi za uređenje:

- očuvati strukturu i sastav postojeće vegetacije
- očuvati morfologiju terena i otvorene vizure
- obnoviti postojeće staze i podzide, a nove graditi u skladu sa tradicionalnim načinom obrade
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- za parterne zasade koristiti odomaćene perene
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zaštitni pojas (ZP) – Uz postojeći potok je planiran zaštitni pojas zelenila u cilju zaštite i sanacije prostora uz vodotok, spriječavanja erozije i očuvanja predionih odlika prostora. Ovaj pojas, takođe, ima dekorativnu i rekreativnu funkciju.

Uslovi za uređenje:

- pojas formirati u parkovskom stilu sa slobodnim zasadima drveća i žbunja, izražene spratovnosti, na način koji po formi, koloritu i strukturi odražava okolnu vegetaciju, podržavajući prirodni pejzaž i izbjegavajući stvaranje monokultura
- maksimalno sačuvati prirodni ambijent, a pažljivim intervencijama pojas učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za odmor posjetioca
- očuvanje postojeće vegetacije
- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, potkresivanje)
- izgradnja šetnih staza u skladu sa tradicionalnim načinom obrade
- izgradnja i opremanje mjesta za odmor
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Zelenilo infrastrukture (ZIK) - Zelene površine trafostanice su površine specijalne namjene koje treba da obezbijede: smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje, unaprijeđenje estetske vrijednosti lokacije, povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama u jedinstven sistem zelenila.

Zelenilo u okviru trafostanica podrazumjeva travni ili neki drugi biljni pokrivač parternog tipa. Osnovni uslov je da zelenilo svojim korijenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenog infrastrukturnog objekata.

Uslovi za uređenje:

- min. 10% površine parcele treba da je pod zelenilom
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- obodom parcele formirati zeleni zid od žbunastih vrsta i/ili puzavica
- izbjegavati šarenilo formi i pretrpavanje površina
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

### **Prijedlog biljnih vrsta za pejzažno uređenje**

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima koristiti kako autohtone tako i alohtone vrste otporne na uslove sredine. Ne primjenjivati invazivne vrste.

sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

a/ Autohtone vrste: *Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Ceratonia siliqua*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Colutea arborescens*, *Myrtus communis*, i dr.

b/ Alohtone vrste: *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Nerium oleander*, *Magnolia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Melia azedarach*, *Feijoa sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Cinnamomum camphora*, *Eucaliptus sp.*, *Chamaerops exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia sp.*, *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*, *Pittosporum tobira*, *Wisteria sinensis*, *Viburnum tinus*, *Tecoma radicans*, *Agava americana*, *Cycas revoluta*, *Cordylina sp.*, *Yucca sp.* *Hydrangea hortensis* i td.

## Procjena troškova

APROKSIMATIVNA VRIJEDNOST TROŠKOVA ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA (PUJ) I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA (PUS)				
Red. br.	Opis	Površina m <sup>2</sup>	Jed. cijena €	Ukupna cijena €
1.	Zelenilo uz saobraćajnice i linearno zelenilo	13483.49	20	269669.80
2.	Park	3600.27	20	72005.40
3.	Zaštitni pojas	7422.24	10	74222.40
Ukupno:		24506.00		415897.60



### 13. Ekonomsko tržišna projekcija

- **Procjena troškova uređenja građevinskog zemljišta**

Za razvoj prostora Veliki Pijesak“ Opština Bar potrebna su ulaganja u komunalnu infrastrukturu: primarne i sekundarne mreže i objekte saobraćaja, energetike, telekomunikacije, vodovoda i fekalne kanalizacije. Potrebna je izgradnja objekata i uređenja pojedinih djelatnosti: stanogradnja, društvene djelatnosti, turistički objekti, površine za rekreaciju...

Ocjena troškova zasniva se na iskustvenim saznanjima, projektantskim procjenama i orjentacionim normativima.

#### **Troškovi pripreme zemljišta za gradnju**

Troškovi pripreme zemljišta obuhvataju: studije, istraživanja, geodeziju, pripremu urbanističke dokumentacije. Izračun ovih troškova iznosi cca 3% od vrijednosti zemljišta.

#### **Gradnja komunalne infrastrukture**

Gradnja komunalne infrastrukture obuhvata: energetiku, telekomunikacije, fekalnu kanalizaciju, vodovod i saobraćaj.

- **Energetika: Orijentacioni troškovi realizacije planiranih objekata**

#### **Okvirna procjena troškova izgradnje objekata elektroenergetske infrastrukture**

<i>R.br.</i>	<i>Objekat</i>	<i>j.mj.</i>	<i>Kol.</i>		<i>Cijena` (€/jm)</i>		<i>Iznos(€)</i>
1	Izgradnja MBTS 10/0,4 kV,						
	DTS 1x1000kVA	kom	1	x	55.000,00	=	55.000,00 €
	DTS 2x1000kVA	kom	3	x	75.000,00	=	225.000,00 €
	NDTS 2x1000kVA	kom	5	x	85.000,00	=	425.000,00 €
2	Povećanje snage TS 10/0,4kV sa 630kVA na 1000 kVA;	kom	1	x	18.000,00	=	18.000,00 €
3	Izgradnja podzemne 10kV mreže kablom 3xXHE 49-A 1x240mm <sup>2</sup> - 12/20kV (ili sličnim) sa uklapanjem u postojeću mrežu 10kV u zahvatu plana	m	5588	x	40,00	=	223.520,00 €
4	Izgradnja nove 0,4kV mreže niskonaponskim kablovima odgovarajućeg presjeka	m	10260	x	30,00	=	307.890,00 €
5	Izgradnja javnog osvjetljenja. Obračun po metru dužnom saobraćajnice.	m	14630	x	35,00	=	512.050,00 €
	<b>UKUPNO</b>						<b>1.766.460,00 €</b>

• Telekomunikaciona infrastruktura:

**Orientacioni troškovi realizacije telekomunikacione infrastrukture**

Redni broj	Opis	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Ukupno
<b>A</b>	<b>Materijal</b>				
1	Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom	7650	12,5	95625
2	Isporuka lakih ramova sa poklopcem	Kom	328	125	41 000
	Ukupno A				136625
<b>B</b>	<b>Građevinsko montažni radovi</b>				
1	Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	2300	14	32 200
2	Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	12 500	12	150 000
3	Izrada tk okna un. dim.1,80 x 1,50 x 1,90m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop otvora dim. 2,20x1,90x2,30m, u zemljištu III/IVkategorije, komplet rad i materijal)	kom	326	750	244 500
	<b>Ukupno B</b>				<b>426 500</b>
	<b>Ukupno (A+B)</b>				<b>563 125</b>
	<b>PDV 21%</b>				<b>118 256</b>
	<b>SVEUKUPNO SA PDV-om</b>				<b>681 381</b>

<b>Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione infrastrukture</b>					
Redni broj	Opis	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Ukupno
<b>A</b>	<b>Materijal</b>				
1	Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom	7650	12,5	95625
2	Isporuka lakih ramova sa poklopcem	Kom	328	125	41 000
	Ukupno A				136625
<b>B</b>	<b>Građevinsko montažni radovi</b>				
1	Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	2300	14	32 200
2	Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskopropa dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IVkategorije, komplet rad i materijal)	m	12 500	12	150 000
3	Izrada tk okna un. dim.1,80 x 1,50 x 1,90m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop otvora dim. 2,20x1,90x2,30m, u zemljištu III/IVkategorije, komplet rad i materijal)	kom	326	750	244 500
	<b>Ukupno B</b>				<b>426 500</b>
	<b>Ukupno (A+B)</b>				<b>563 125</b>

	<b>PDV 21%</b>				<b>118 256</b>
	<b>SVEUKUPNO SA PDV-om</b>				<b>681 381</b>

• **Vodovod i kanalizacija**

**Orjentacione investicione vrijednosti vodovodne instalacije**

Za planom urbanizovani dio zahvata procjena troškova izvršena je na osnovu planirane dužine cijevovoda i realnih troškova izgradnje:

**VODOVOD**

Izrada cjevovoda vodovoda od PEVG i duktila za radne pritiske od 10bara, računajući sa svim zemljanim radovima i izradom šahtova sa čvorovima, protivpožarnim hidrantima i ogranaka kućnih priključaka sa cijevovoda za:

DN 110mm	M	3.435	x	90	309.150,00 €
DN 160mm	M	1.480	x	125	185.000,00 €
DN 200mm	M	765	x	150	114.750,00 €
<b>UKUPNO VODOVOD</b>					<b>608.900,00€</b>

**Orjentaciono investicione vrijednosti instalacije za odvodne vode fekalnog porijekla**

Odvodni sistem građen je kao separadni sistem, tj. atmosferske i fekalne vode se odvođe posebnim sistemima.

**FEKALNA KANALIZACIJA**

- Izrada ulične mreže i blokovskih kanala fekalne kanalizacije od PVC cijevi računato sa svim zemljanim, vodoinstalaterskim, zidarskim i betonskim radovima i ugradnjom poklopaca i penjalica, i to za:

Naziv	Jed.mj	Količina	Cijena	Ukupno
Ø 90mm(potis)	m	540	88	47.520,00 €
Ø 200mm	m	3.010	135	406.350,00 €
Ø 250mm	m	1.935	145	280.575,00 €
Ø 300mm	m	520	160	83.200,00 €

- Izrada uređaja za biološko prečišćavanje otpadnih voda računato sa svim građevinskim i građevinsko zanatskim radovima, kao i nabavke i montaže hidromehaničke opreme sa izradom ispusta u rečno korito za sledeće kapacitete

Naziv	Kom	Cijena	Ukupno
10000 ES	1	350.000,00	350.000,00 €
<b>UKUPNO FEKALNA KANALIZACIJA</b>			<b>1.167.645,00 €</b>

**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**

Izrada uličnih kanala atmosferske kanalizacije od PE korugovanih cijevi za uličnu kanalizaciju računato sa svim zemljanim radovima, sa izradom potrebnog broja slivničkih okana i revizionih slivnika:

Naziv	Jed. mjere	Količina	Cijena	Ukupno
Ø 300mm	m	2.825	140	395.500,00 €
Ø 400mm	m	2.245	160	359.200,00 €
Ø 500mm	m	700	175	122.500,00 €
Izrada ispusta u more		2	3.000,00	6.000,00 €
<b>UKUPNO ATMOSFERSKA KANALIZACIJA :</b>				<b>883.200,00 €</b>

<b>UKUPNO HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE:</b>	<b>2.659.745,00 €</b>
--	-----------------------

• **Saobraćaj**

**Orientaciono investicione vrijednosti za realizaciju investicija u saobraćaju**

Za realizaciju proširenja tj .izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture na području Opštine Bar u skladu sa PUP-om, planira je gradnja i rekonstrukcija slijedećih saobraćajnica.

Orientacioni troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture u zahvatu plana:	m2	cijena (€)	ukupno (€)
Jadranska magistrala (rekonstrukcija)	5 194.00	70	363 580.00
Trotoar ( u zahvatu plana 2,25m)	2 251.00	30	67 530.00
Trotoar ( u zahvatu plana 2.00m)	921.20	30	27 636.00
Servisne ulice uz Jadransku magistralu	1 797.00	50	89 850.00
Sabirne ulice (ulice od 1-21)	37 554.50	50	1 877 725.00
Trotoari uz sabirne ulice	7 905.80	30	237 174.00
Pristupne ulice (prilazi od1-19)	16 435.50	40	657 400.00
Planirane staze	232.00	30	6 960,00
<b>UKUPNI ORIJENTACIONI TROŠKOVI IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>			<b>3 327 855,00 €</b>

• **Orientaciono investicioni troškovi za društvene djelatnosti**

**Pejzažna arhitektura**

Namjena površina	Površine po namjenama m <sup>2</sup>	Max indeks zauzetosti	Minimalni procenat ozelenjenosti	Zelene površine m <sup>2</sup>
<b>Zelene površine javne namjene (PUJ)</b>				
Zelenilo uz saobraćajnice	13483.49	/	/	13483.49
Park	3600.27	/	70%	2520.18
<b>Zelene površine ograničene namjene (PUO)</b>				
Zelenilo stambenih objekata i blokova	344937.00	0,73 planiran 0,4	20-30%	86234.25
Zelenilo vjerskih objekata	1651.00	Ostaci crkve	/	/
<b>Zelene površine specijalne namjene (PUS)</b>				
Zaštitni pojas	7422.24	/	/	7422.24
Zelenilo infrastrukture	366.00		10%	36.60
<b>UKUPNO ZELENIH POVRŠINA:</b>				<b>109696.76</b>

## Procjena troškova ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA (PUJ) I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA (PUS)

APROKSIMATIVNA VRIJEDNOST TROŠKOVA ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA (PUJ) I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA (PUS)				
Red. br.	Opis	Površina m <sup>2</sup>	Jed. Cijena €	Ukupna cijena €
1.	Zelenilo uz saobraćajnice i linearno zelenilo	13483.49	20	269669.80
2.	Park	3600.27	20	72005.40
3.	Zaštitni pojas	7422.24	10	74222.40
Ukupno:		24506.00		415897.60

### • REKAPITULACIJA TROŠKOVA

	TROŠKOVI		m <sup>2</sup>	cijena € /m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST
1	ZEMLJIŠTE	Troškovi pripreme zemljišta	101.591.600,00	3,0% od vred. zem.	3.047.748,00
	Ukupan zahvat DUP-a Veliki Pijesak		507.958,00	200,00	101.591.600,00
	Ukupna površina pod urbanističkim parcelama		348.763,00		
	Ukupna planirana površina prizemlja objekata		137.473,00		
	Ukupna planirana BGP površina objekata		611.199,00		
	Ukupna površina za uređeno zelenilo		23.523,00		
	Ukupna površina vodotoka		3.403,00		
	Ukupna planirana BGP površina za poslovanje (dnevni opskrbni centri, prodavnica, suvenirnice, butici i sl.)		73.343,00		
	Ukupna planirana BGP površina za stanovanje i turizam		562.799,00		
	Ukupna planirana površina za stalno		63.342,00		

	stanovanje				
	Ukupna površina za turizam u sklopu mješovite namjene (apartmani, hoteli, moteli, hosteli i sl.)		353.274,00		
2	Gradnja komunalne infrastrukture		M2		
	Saobraćaj				3.327.855,00
	Ektroenergetika				1.766.460,00
	Vodovod				608.900,00
	Fekalna kanalizacija				1.167.645,00
	Atmosferska kanalizacija				883.200,00
	Telekomunikacija				681.381,00
		UKUPNO KOMUNALNA INFR.			8.435.441,00
3	Društvene djelatnosti		m2	cijena/e	
	Srednja škola				
	Zdravstveni dom				
	Sport i rekreacija				
	Zatvorene površine				
	Pejzažno uređenje javnih zelenih površina				415.897,60
	Otvorene površine				
		UKUPNO DRUŠT. DJELATNOSTI			415.897,60
4	Stanovi i ostale djelatnosti		100 m2/stan		

	Broj stanova stalno 484		48.400,00	1.200,00	58.080.000,00
	Broj stanova sezonsko				
		UKUPNO STANOVI			58.080.000,00
5	Turizam		353.274,00	1.500,00	529.911.000,00
		UKUPNO TURIZAM			529.911.000,00
		UKUPNO 1 DO 5			701.481.686,60
6		Troškovi financiranja - kamate 6% - 3 godine			42.088.901,20
		UKUPNO 1 DO 6			743.570.587,80

## • PROCJENA EKONOMSKIH PARAMETARA

### Polazni osnov za ocjenu projekta

U razvoju turističkih projekata, lokacija predstavlja značajan faktor koji određuje vrstu i nivo kvaliteta turističkog projekta. U tom smislu potrebno je istaći da turistička destinacija predstavlja jednu od najatraktivnijih destinacija na Jadranu. Posebno treba istaći sljedeće karakteristike područja i kontaktnih zona Crne Gore:

- Izuzetno bogati prirodni i kulturno-istorijski resursi kao osnov za razvoj turizma, doživljaja i ljetnjeg turizma,
- Dobra vazдушna dostupnost sa tri međunarodna aerodroma tokom cijele godine: Dubrovnik, Podgorica, Tivat.
- Klimatske pogodnosti za razvoj turizma u proširenoj sezoni,
- Smještaj lokaliteta, u blizini drugih atraktora turističkih destinacija.

S obzirom na navedene karakteristike regiona, proizlazi da je on pogodan za razvoj turističkih projekata koji se baziraju na sljedećem:

- Visoki kvalitet turističkih proizvoda,
- Diferencijacija turističkih proizvoda koji nude ponudu u skladu sa zahtjevima različitih ciljnih grupa turista,
- Održivost turističkih projekata, koja podrazumijeva takav turistički razvoj koji čuva postojeće prirodne i kulturno-istorijske resurse, koji respektuje ekološki kvalitet destinacije te koji ne uzrokuje sociokulturne probleme, a istovremeno osigurava visok stepen zadovoljstva gostiju.

Projektovani prihodi i finansijski rezultati po osnovu valorizacije ukupnih kapaciteta Akceptirajući prethodne preporuke i međunarodne standarde u prostorno plansku dokumentaciju, predmetni hotelsko – turističko - ugostiteljski kapaciteti sa ostalim projektovanim sadržajima i njihova ponuda predstavljaju snažan činioc turističke ponude u regionu Crnogorskog primorja.

Obzirom da se radi samo o preliminarnim kalkulacijama, u nastavku se daje projekcija finansijskog rezultata bazirana na uobičajenim „benchmarking“ standardima u odnosnoj industriji. Polazi se od pesimističkog scenarija koji uvažava trenutnu globalnu ekonomsku krizu i koja je djelimično kontradiktorna sa usvojenim konceptom razvoja a sve zbog ambicije da se u kontekstu "worst case scenario" provjeri ekonomska samoodrživost projekta.

Imajući prethodni prilaz u vidu, planiranje finansijskog toka projekta bazira se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta Hotela i turističkih vila. Smatramo da popunjenost od 30-45 % na godišnjem nivou, za ove kapacitete predstavlja pesimistički target u narednom 5-godišnjem periodu, s tim što bi se plan korišćenja kapaciteta dalje razvijao u pravcu podizanja iskorišćenosti.

Nijesu analizirani individualni elementi svih pojedinačnih operativnih i drugih troškova već su primijeni uobičajeni turistički troškovni standardi ili "benchmarks" i to kao ukupni procenat na pojedinu prihodnu kategoriju za svaki pojedinačni turistički sadržaj.

	smještajni kapaciteti	
	br. Jedinica	br. ležaja
<i>Hoteli i depadansi</i>		6590
<i>Turističke vile</i>		
UKUPNO		6590

Plan iskorišćenosti kapaciteta: 6590,00 ležaja x 30 dana x 12 mjeseci x 35 % = 830340,00 prodatih kreveta

Plan zapošljavanja:

Prosječna cijena polupansiona:

Imajući u vidu hotelsku kategoriju i preovladjujući tip ponude planiramo polupansionsku cijenu od 45,00-70,00 eura po krevetu.

Formiranje ukupnog prihoda po osnovu prodaje kreveta:

830340,00 x 50 € = 41.517.000,00 €

Prihodi od ugostiteljstva (jela i pića) i trgovine

Ukupan prihod po osnovu rada restorana, kafeterija, restorana, loby bar-a, i noćnih klubova izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela i ugostiteljskih objekata u okruženju i planskih orijentacija:

- dnevni prihod u predsezoni 6.000 Eur-a, (odnos pića i hrane 65:35),
- dnevni prihod u sezoni 17.000 Eur-a (odnos pića i hrane 55:45),
- dnevni prihod u podsezoni 8.000 Eur-a (odnos pića i hrane 65:35).
- dnevni prihod u vansezoni 1.000 Eur-a (odnos pića i hrane 80:20),

Ovakva dinamika potrošača i finansijski efekti se, imajući u vidu lociranost objekata, kvalitet ponude i kretanja u hotelima, restoranima i pabovima u neposrednom okruženju, ocjenjuju pesimističkom varijantom.

Imajući prethodno u vidu, ukupan prihod hotelskih i ugostiteljskih kapaciteta od jela i pića obračunat je na sledeći način:



R.b	Struktura	Dnevni prihod	Broj dana	Ukupan prihod
1	Vansezona	1000	215	215.000,00
2	Predsezona	6000	30	180.000,00
3	Sezona	17000	90	1.530.000,00
4	Podsezona	8000	30	240.000,00
	Ukupno:			2165000
5	Prihod po osnovu ostale prodaje			150.000,00
	Sveukupno			2.315.000,00

### Troškovi hrane i pića

Troškovi direktnog materijala (hrana i piće) proizilaze iz normativa utroška i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

Odnos hrane i pića u ukupnim troškovima uzet je iz pretpostavki o utvrđivanju ukupnog prihoda, na osnovu izvršenih tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu Tivta i Bara dobijeni su sledeći podaci o maržama:

- hrana - odnos 1 : 2.50
- piće - odnos 1 : 3.20

Imajući u vidu strukturu realizacije, ukupni direktni troškovi iznose:

R. Rb	Proizvod	Ukupan Prihod	% Pića	Marž A	Uk. Troš. Pića	% Hrane	Marža	Trošak Hrane	Uk. Trošak	Sveukupni trošak
1	Vansezona	215,000	80	1:3,2	53,750	20	1:2,50	17,200		
2	Predsezona	180,000	65	1:3,2	36,563	35	1:2,50	25,200		
3	Sezona	1,530,000	55	1:3,2	262,969	45	1:2,50	275,400		
4	Podsezona	240,000	65	1:3,2	48,750	35	1:2,50	33,600		
		2,165,000			402,031			351,400	753,431	858,431
5	Trošak robe								105,000	

### Ostali prihodi

Ostali prihodi se uglavnom odnose na:

- »wellnes centar«
- »Izdavanje ležaljki, suncobrana, pedalina i dr. na plaži«
- Izdavanje prodavnica, umjetničkih galerija, zabavnih sadržaja i sl.

### Pretpostavke za utvrđivanje troškova

- Marketing i troškovi prodaje su utvrđeni na nivo od 3% od ukupnih operativnih prihoda kako bi se osigurala projektovana tržišna performansa,
- Troškovi održavanja soba su projektovani kao procenat (4%) u odnosu na prihode po ovom osnovu,

Troškovi održavanja sadržaja koji generišu ostale prihode su utvrđeni na nivo od 10% od prihoda koji se ostvaruje po ovom osnovu.

Imajući u vidu projektovane kapaciteta i sadržaje u hotelkim i drugim kapacitetima, troškovi vode, struje i sitnog inventara su projektovani na nivo od 6% od ukupnih operativnih prihoda.

Bazirano na standardnim uslovima angažovanja međunarodnih hotelskih operatora, primjenjene su sledeće naknade:

- “Base management fee” – 2% u odnosu na ukupne prihode,
- “Incentive management fee” – 2% u odnosu na ukupne prihode,
- Rezervni fond, koji će biti korišćen da bi se nadomjestila i obnovila oprema i namještaj u hotelskim i drugim kapacitetima, projektovan je na nivou od 4% od ukupnih prihoda,
- Amortizacija je utvrđena na nivou od 2% za građevinske objekte i 12% za opremu, Porez na dobit je utvrđen na nivou od 9%.

Projekcija finansijskog rezultata projekta kao cjeline:

**DRUŠTVENA KORISNOST PROJEKTA - DIREKTNI (FINANSIJSKI) I INDIREKTNI PRIHODI DRŽAVE**

PRIHODI	IZNOSI U EURIMA	% NA UK. PRIHOD
Prihodi od izdavanja soba	41.517.000,00	
Prihodi od jela i pića	2.315.000,00	
Prihodi od izdavanja sadržaja	240.000,00	
Ostali prihodi	300.000,00	
Ukupan prihod	44.372.000,00	
<b>TROŠKOVI</b>		
Troškovi hrane i pića	858.431,00	
Troškovi zaposlenih	8.874.400,00	20,00%
Održavanje soba(10% Od prihoda)	4.437.200,00	10,00%
Troškovi marketinga (3%) prihoda	1.331.160,00	3,00%
Troškovi vode, struje i sitnog inventara (6% operativnih prihoda)	2.662.320,00	6,00%
Troškovi amortizacije i invest. Održavanja (2% prihoda)	887.440,00	2,00%
Provizije turist. agencijama	0,00	
Base management fee 2%	887.440,00	2,00%
Incentive management fee 2%	887.440,00	2,00%
Troškovi kamata	2.662.320,00	6,00%
<b>Ukupni troškovi</b>	<b>23.488.151,00</b>	
Bruto profit	20.883.849,00	
Porez na bruto profit (9%)	1.879.546,41	
<b>Neto profit</b>	<b>19.004.302,59</b>	

Indirektni efekti razvoja i poslovanja projekta

S obzirom da se predmetni turistički projekat u opštini Bar, zbog svoje veličine ubraja u tzv. 'hyper' projekte, koji imaju znatan indirektni uticaj, očekuje se da će gradnja i poslovanje predmetnog projekta imati sljedeće efekte:

- Rast zapošljenja i prihoda povezanih grana privrede (građevinarstvo, saobraćaj, poljoprivreda, prehrambena industrija, ostala industrija, trgovina itd). Računa se, naime, da oko 136 drugih djelatnosti direktno zavisi od nivoa aktivnosti građevinarstva. Da bi stekli uvid u dimenzije ovog multiplikativnog efekta, odnosno uvid u veličinu tržišta koje kreira građevinarstvo, podsjetimo se da je ukupna bruto vrijednost koju stvara građevinarstvo oko 3 do 4 puta veća od dodate vrijednosti koju stvara građevinarstvo. Tržište koje kreira građevinarstvo za druge djelatnosti je, u Crnoj Gori, reda veličina od oko 400 do 600 miliona Eura.
- Rast cijena zemljišta i nekretnina na području Bara.
- Znatno povećanje investicione aktivnosti, s obzirom na razmjere projekta.
- Rast cijena proizvoda i usluga

- Znatno jačanje turističkog razvoja regiona. Indirektni efekti ispoljiće se i kroz veći broj turista koji će posjećivati region Bara i Crne Gore i na toj osnovi veći priliv od turizma i veću zaposlenost pratećih djelatnosti u gradu i Republici.
- Uravnoteženje platnog bilansa.

**Direktni efekti razvoja i poslovanja projekta**

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- prihode od komunalnog doprinosa (jednokratni prihod),
- prihodi od poreza na dodatu vrijednost (generišu se svake godine),
- prihoda od poreza na neto dobit (generišu se svake godine),
- prihodi od poreza na lična primanja (generišu se svake godine),
- prihodi od poreza na nepokretnost (generišu se svake godine).

Pored direktnih efekata postoji čitav niz posrednih ekonomskih i drugih činioca koji će se pozitivno odraziti na BDP zemlje; kao što su npr. multiplikativni efekti iz programa ulaganja u primarnu infrastrukturu u zoni zahvata plana.

**Prilivi po osnovu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta:**

Imajući u vidu prethodne obračune investicionih ulaganja u izgradnju hotelskih, smještajnih, ugostiteljskih i drugih kapaciteta država/lokalna samouprava može, po osnovu pune valorizacije prostora koji je zahvaćen ovim Detaljnim urbanističkim planom, očekivati prilive u iznosu od cca:

<b>UKUPNO:</b>	<b>3.047.748,00</b>

**Prihodi od poreza na dodatu vrijednost:**

Prihod od poreza na dodatu vrijednost po osnovu hotelske i ugostiteljske djelatnosti (pod pretpostavkom da je riječ o potpunoj izgrađenosti sadržaja) kao i godini svih pretpostavljenog korišćenja kapaciteta iznosi:

Struktura	PDV na sobe	PDV na ostale sadržaje
Prihodi od PDV-a		
Prihodi u I godini	213.342,36	518.117,16
Stope PDV-a	7%	17%
Ukupan PDV u I godini		731.459,52
Plaćeni (ulazni) PDV		
Ulazni PDV za nabavke kao % u odnosu na troškove		48.492.892,49
Neto PDV koji ide Državi		49.224.352,01

**Prihodi od poreza na neto dobit:**

Prihodi od poreza na neto dobit..... 1.879.546,41

Prihodi od poreza na nepokretnost

**Prihodi od poreza na nepokretnosti cca**

Pretpostavljeni efekti se odnose na scenario potpune izgrađenosti i potpune valorizacije svih urbanističkih parametara iz Detaljnog urbanističkog plana.

Očekuje se da će predložena izgradnja pružiti i znatan doprinos razvoju Crne Gore na lokalnom i državnom nivou i BDP-u, tako što će ubrzati domaće i SDI (strane direktne investicije). Na lokalnom nivou se očekuje da predložena izgradnja poveća zaposlenost i zaradu i poboljša ukupnu socijalno-ekonomsku dobrobit.

Da bi se pomoglo ostvarenje ovih ciljeva, u nastavku su date neke konkretne društveno-ekonomske stavke za predmetni projekat:

- Što je prije moguće razviti lokalne privatne i opštinske ljudske resurse za upravljanje ovom vrstom turističkih i ugostiteljskih objekata i kasnije preuzimanje radnih mjesta. Prema tome, postoji potreba da se poboljša lokalna obuka i znanje engleskog i drugih stranih jezika i stvore prilike za razvijanje, administrativno vođenje i menadžment hotelsko/turističko/ugostiteljske djelatnosti.
- Povećati kapacitet opštine za upravljanje i korišćenje prednosti nove izgradnje. Obezbijediti obuku lokalnih zvaničnika iz oblasti menadžmenta i administrativnog upravljanja i zaposliti nove, mlade diplomce iz regiona koji posjeduju odgovarajuća znanja.
- S obzirom da postoji mnogo različitih lokalnih zainteresovanih strana, osnovati strukturu za upravljanje/konsultovanje koja bi bila lokalno smještena, a pružila bi platformu za dijalog, sugestije i inpute za izgradnju ovakvih i sličnih kapaciteta. Takva struktura bi mogla da uključi predstavnike gradskog kulturnog udruženja, lokalnih NVO, lokalnih male privrede, investitora iz dijaspore, vlasnika koncesija i predstavnike zajednica odnosnih opština.
- Razviti i implementirati strategiju upravljanja opštinskim i regionalnim razvojem i investiranja, kako bi se prihodi od zakupa i gra evinskih taksi i poreza reinvestirali u dugoročne, održive ekonomske i socijalne projekte, da bi se osigurao regionalni rast i razvoj.

# **GRAFIČKI DIO**

# **PRILOZI**

# **PRILOG 1**

## PRILOG 1

### OSTVARENI KAPACITETI POSTOJEĆEG STANJA U DUP-U „VELIKI PIJESAK“ OPŠTINA BAR

#### ZONA A

Zona A obuhvata katastarsku opštinu KO Pečurice. U nastavku su date tabele postojećeg stanja svih katastarskih parcela koji su prepoznati na katastarsko topografskoj podlozi i na kojoj se nalaze postojeći objekti. Takođe, u toku rada na Detaljnom urbanističkom planu, izvršeno je dožuriranje geodetske podloge metodom daljinske detekcije i preklopljeno sa Orto foto snimkom Uprave za nekretnine Crne Gore. Površine koje predstavljaju zauzetost površina u odnosu na parcele je data aproksimativno.

Tabela 1. Ostvareni kapaciteti postojećeg stanja u Zoni A, dio KO Pečurice

Oznaka u planu, redni broj	Oznaka kat. Parcele KO PEČURICE	Površin a kat. parcele	Površina prizemlja postojećeg objekta	BGP objekta	Postojeća spratnost
1	3045	237	84	168	P+1
2	3046	229	73	73	S+P
3	3047	245	81	81	S+P
4	3048	240	57	57	P
5	3051/6	247	64	64	P
6	3051/6	292	77	77	P
7	3051/4	365	196	196	P
8	3051/1, 3051/2 i 3051/3	710	302		Obj. u izgradnji
9	3043	372	40	40	P
10	3042	203	87	87	P
11	3041	204	39	39	P
12	3040	247	17	17	P
13	3039	214	58	58	P
14	3038	403	227		Obj. u izgradnji
15	3037/6	247	26+46 (72)	72	P
16	3037/5	150	40	40	P
17	3037/3 i 3037/20	240	119	119	P
18	3037/1	218	63+7 (70)	140	P+1
19	3037/8	202	45		Obj. u izgradnji
20	3037/10	200	40+48 (88)	88	P
21	3037/12	186	42+10 (52)	52	P
22	3037/14	182	90	270	P+2
23	3037/15	213	50	50	P
24	3037/18	205	120	120	P
25	3037/18	216	85	340	P+2+M
26	3055/2	100	30	30	P
27	3055/4	250	100	100	P
28	3055/10	300	99	198	P+1
29	3055/11	440	134	134	P
30	3055/3	230	42	42	P
31	3059/1	1200	114	114	P
32	3058	121	19	19	P
33	3058	295	63	63	P
34	3054/9	207	110	220	P+1
35	3054/8	220	92	92	P
36	3054/6	260	130	260	P+1
37	3054/5	205	107	107	P
38	3054/29	320	126	378	P+1+M



Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

39	3054/3	270	103	309	P+1+M
40	3054/2	105	42	42	P
41	3054/24, 3054/19, 3054/20 i 3054/21	403	260	260	P
42	3054/24	100	29	58	P+1
43	3054/27	542	110+44 (154)	308	P+1
44	3054/28	180	91	182	P+1
45	3054/22	305	105	105	P
46	3054/17	500	135	270	P+1
47	3054/15	155	19	19	P
48	3054/13	410	187	935	P+3+M
49	3062/60	550	127	127	P
50	3054/10	220	62	62	P
51	3059/2	488	130	390	P+2
52	3087/1	185	76	76	P
53	3088/1	185	65	65	P
54	3089/1	181	110	110	P
55	3062/4	125	59+47 (106)	106	P
56	3062/3	198	70	140	P+1
57	3062/59	260	109	218	P+1
58	3062/50	244	75	150	P+1
59	3062/5	242	56	56	P
60	3062/6	99	41	82	P+1
61	3062/7	99	18	18	P
62	3062/8	100	27	27	P
63	3062/11	240	155	310	P+1
64	3062/9	90	78	156	P+1
65	3062/14	200	43	43	P
66	3062/13	180	42	42	P
67	3062/64	363	60	60	P
68	3062/15	245	55	55	P
69	3062/55	250	40	40	P
70	3062/54	86	45	90	P+1
71	3062/17	142	47	47	
72	3062/19	375	165	330	P+M
73	3062/65	294	150	450	P+2
74	3062/63	250	94	94	P
75	3062/62	350	93	188	P+M
76	3062/71	562	143	429	P+1+M
77	3092/79	407	121	121	P
78	3062/71	562	128+90 (218)	654	P+1+M
79	3062/20	100	70	210	P+1+M
80	3062/22	200	41	41	P
81	13062/71	474	143	143	P
82	3062/26	99	40	40	P
83	3062/25	96	32	32	P
84	3062/80	349	120	240	S+P+M
85	3062/73	702	272	1088	S+P+2+M
86	3062/27	165	23	23	P
87	3062/28	323	103	309	P+2
88	3062/76	275	90	180	P+1
89	3062/56	120	63	63	P
90	3062/29	110	45	45	P
91	3062/30	100	20	20	P
92	3062/31	100	20	20	P
93	3062/32	203	50	50	P
94	3062/33	126	25	25	P
95	3062/58	120	24	24	P
96	3062/65	121	25	25	P
97	3062/36	106	25	25	P
98	3062/38	300	106	212	P+1

## Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

99	3062/39	200	92	368	P+3
100	3062/40	200	54	54	P
101	3062/41	200	76	152	P+1
102	3066	201	70	140	P+1
103	3065	213	56	56	P
104	3064	200	61	61	P
105	3062/43	156	14	14	P
106	3062/44	155	36	36	P
107	3102/1	360	130	130	P
108	3102/2	270	60	60	P
109	3101/1	160	56	112	P+1
110	3062/46	109	41	41	P
111	3068	196	96	192	P+1
112	3069	408	34	34	P
113	3072	206	81	243	P+2
114	3071	203	31	31	P
115	3062/47	164	42	42	P
116	3062/88	163	30+15 (45)	45	P, P
117	3099/1	165	49	90	P+1
118	3062/48	145	43	86	P+M
119	3074/1	104	30	30	P
120	3074/2	103	30	30	P
121	3075	207	64	64	P
122	3076	187	40+16 (56)	56	Obj. u izgradnji
123	3078/1	243	45	45	P
124	3078/2	242	55	110	P+1
125	3079	304	115	345	P+2
126	3080	198	47	47	P
127	3098	305	87	87	P
128	3097/2	305	45	45	P
129	3097/1	305	43	43	P
130	3082	241	40	43	P
131	3083	168	87	174	P+1
132	3084	196	120	480	P+3
133	3085/1	147	59+23 (82)	82	P
134	3085/2	154	57	57	P
135	3090/1	188	33	33	P
136	3092/1	310	40+2 (42)	42	P
137	3093/1	270	39+51 (90)	90	P
138	3094/1	240	77	154	P+1
139	3095/1	222	78	156	P+1
140	3096/1	222	40	40	P
141	3111/2 i 311/8	71	31	31	P
142	3111/2	63	31	31	P
143	3111/1 i 3111/6	369	50+7+45 (102)	50+7+90 (147)	P, P, P+M
144	3111/4	47	18	18	P
145	3110	309	156	468	S+P+2
146	3109	252	25+62 (87)	25+62 (87)	Obj. u izgradnji
147	3107 i 3108	467	168	504	P+2
148	3106	207	50+3 (53)	53	P, P
149	3105	170	48	48	P
150	3119/2	312	32	32	P
151	3119/1	311	76	228	P+1+M
152	3140/27	381	88	352	P+2+M
153	3140/13	552	105	210	P+M
154	3140/22	740	218	218	P
155	3140/12	400	105+11 (116)	315+11 (326)	P+1+M, P
156	3131	350	37	37	P
157	3132/4	165	83	83	S+P

158	3132/2	434	43	86	P+1
159	3140/10	400	144	288	P+1
160	3130/1	210	55	165	P+1+M
161	3135	193	37+43 (80)	37+43 (80)	P, P
162	3136	180	35	35	P
163	3137	214	37	37	P
164	3130/2	160	52	104	P+M
165	3128	416	220	220	Obj. u izgradnji
166	3140/7	350	132	396	P+1+M
167	3140/6	400	104	312	P+1+M
168	3126	500	19	19	P
169	3140/5	350	111+15 (126)	333+15 (348)	P+1+M, P
170	3125	493	2	2	P
171	3124	111	62	186	P+1+M
172	3118	374	141	141	S+P
173	3123/2	200	14	14	P
174	3117	152	6	6	P
175	3116	492	17+8 (25)	17+8 (25)	P, P
176	3123/3	200	78	78	P
177	3123/1	229	86	86	P
178	3121	625	65	65	P
179	3114	235	33	33	P
180	3113	480	44	44	P
181	3112/1 i 3112/2	288	95	380	P+3
182	3122/4 i 3122/6	300	102	612	S+P+4+M
183	3122/3 i 3122/7	300	99	99	P
184	3151	394	37+13+13 (63)	63	P, P, P
185	3149	479	78	78	P
186	3146	307	49	49	P
187	3145/3	256	36	36	P
188	3145/2	510	309	1236	S+P+3
189	3144	174	33	33	P
190	3143	241	23	23	P
191	3142	194	39	39	P
192	3186/66	626	164	820	P+4
193	3184/42	120	62	62	P
194	3186/40	160	68	136	P+1
195	3186/37	132	59	118	P+1
196	3186/38	132	58	116	P+1
197	3186/31	200	81	81	P
198	3186/32	500	127	508	P+2+M
199	3165	212	113	226	P+1
200	3164	225	120	240	P+1
201	3163	358	158	316	P+1
202	3162	336	30	30	P
203	3161	209	86	172	S+P+1
204	3160	229	14+2 (16)	16	P
205	3158	251	30	30	P
206	3157	278	46	46	P
207	3156	414	59	59	P
208	3155	439	70+14 (84)	140+14 (154)	P+1, P
209	3154	203	117	234	P+1
210	3153/1 i 3153/2	303	40+2 (42)	42	P
211	3180	241	109	218	P+1
212	3179	271	120	240	P+1
213	3177	194	42	42	P
214	3176	197	89	178	P+1
215	3175	207	101	202	S+P+M
216	3174	190	46	92	P+1
217	3173/2	122	36	36	P

218	3173/1	122	21	21	P
219	3170	346	105+36+11 (152)	315+36+11 (362)	P+1+M, P, P
220	3169	298	92	184	S+P+1
221	3168	201	80	160	S+P+M
222	3167	143	18	18	P
223	3186/44	260	99	198	P+1
224	3186/45	170	92	184	P+1
225	3186/25	240	88	264	P+1+M
226	3186/23	190	72	72	P
227	3186/22	160	62	62	P
228	3186/21	160	53	53	P
229	3186/20	368	105	210	S+P+1
230	3186/43	334	247	988	P+2+M
231	3186/19	157	58	116	P+1
232	3186/18	156	60	60	P
233	3186/17	190	75	150	P+M
234	3186/46	100	29	29	P
235	3186/7	99	33	33	P
236	3186/5	145	94	282	P+2
237	3186/4	99	44	44	P
238	3186/11	100	44	44	Obj. u izgradnji
239	3186/3	148	63	189	P+2
240	3186/2	148	40	40	P
241	3184	462	108+138 (246)	216+552 (768)	S+P+1, P+3
242	3181/1 i 3181/2	390	137	548	P+2+M
243	3186/12 i 3186/83	430	126	630	S+P+4
244	3186/64	1408	481	2405	S+P+4
245	3187/1 i 3187/2	226	36	36	P
246	3188/1	186	73	73	P
247	3191/1	508	39	39	P
248	3192/1	211	57	57	P
249	3193	275	106	106	P
250	3194	276	111	333	P+2
251	3186/58 i 3186/72	1350	279	837	P+2
252	3186/52	1952	198+236 (434)	990+1416 (2406)	S+P+4, P+5
253	3186/25	1716			Ostaci crkve
254	3186/34 i 3202/2	512	335	670	P+1
255	3201	376	165+54 (219)	990+162 (1152)	P+5, P+2
256	3186/8	350	163	815	P+4
257	3197/2	400	176	880	S+P+4
258	3197/3 i 3197/4	405	206+52 (258)	618+52 (670)	S+P+2, P
259	3186/56, 3186/90, 3186/92, 3200/2, 3200/3, 3202/5, 3199/1, 3199/2, 3199/3, 3199/4, 3198/2	1136	345	1725	S+P+4
260	3203/1	418	286	1716	P+4+M
261	3205	261	130	390	S+P+2
262	3206	225	191	1146	P+5
263	3207	192	160	160	P
264	3208	201	180	720	S+P+2+M
265	3211/1 i 3211/3	453	197	985	S+P+4
266	3212	394	270		Obj. u izgradnji
267	3216	428	151	302	P+1
268	3218	180	21+5 (26)	26	P, P
269	3219	115	25	25	S+P

270	3220	347	64	64	P
271	3221	355	126	378	S+P+2
272	3224/58	675	309	1545	P+4
273	3224/51 i 3224/52	330	150	750	P+4
274	3214	213	47	141	S+P+1+M
275	3210	199	89	267	S+P+1+M
276	3209	511	143	429	S+P+2
277	3224/2	411	160	160	P
278	3204/1 i 3204/2	464	189	1134	S+P+5
279	3224/33, 3224/101, 3224/54	367	236	944	P+3
280	3225/1 i 3225/2	326	199	796	S+P+2+M
281	3224/93	1061	236	944	S+P+2+M
282	3224/3	210	36	36	P
283	3224/4	203	40	40	P
284	3224/5 i 3224/108	203	82	164	S+P+M
285	3224/6	341	128	215	Po+S+P+3
286	3224/8	156	61	183	S+P+1+M
287	3224/34	100	33	33	P
288	3224/35	100	33	33	P
289	3224/9	218	60	60	P
290	3224/10	210	22+11+14 (47)	47	P, P, P
291	3224/11	740	270	1350	S+P+4
292	3224/14	210	64	128	P+1
293	3224/16	204	39	39	P
294	3224/17	210	30	30	P
295	3224/18	220	39	39	P
296	3224/19	323	79+40 (119)	158+40 (198)	P+1, P
297	3224/20	228	120	480	P+3
298	3224/21	203	80	162	P+1
299	3224/22	245	108	108	S+P
300	3224/23	470	176	352	S+P+1
301	3224/24	206	55		Obj. u izgradnji
302	3224/27	172	60	60	P
303	3224/28	171	71	71	P
304	3224/88	383	140	140	Obj. u izgradnji
305	3224/90	418	60	120	P+1
306	3224/91	773	225	675	P+2
307	3226/1	435	165+1+34 (200)	495+1+34 (530)	P+2, P, P
308	3228	249	56	56	P
309	3229	248	101+79 (180)	404+158 (562)	S+P+2+M, P+1
310	3230	228	28	28	P
311	3224/31	210	9	9	P
312	3224/30	205	9+38 (47)		P, Obj. u izgradnji
313	3224/98 (trafostanica)	40	10	10	P
314	3224/79	759	313	1565	S+P+4
315	3224/61	580	208	1248	S+P+5
316	3224/75	494	177	885	S+P+4
317	3224/74	460	257	1285	P+4
318	3224/72	542	219	657	P+2
319	3224/69	493	180	540	P+2
320	3224/67	407	180	540	P+2
321	3224/63	770	205	615	2S+P+1+ M
322	3224/64	348	133	266	2S+P+M
323	3224/53, 3224/110, 3224/111	506	193	579	S+P+1+M

324	3224/97	660	218	654	P+2
325	3224/71	660	219	657	P+2
326	3275/36	750	205	1025	2S+P+4
327	3275/4	600	259	1036	P+3
328	3275/37	500	222	888	P+3
329	3275/38	605	222	1110	2S+P+4
330	3275/40	1900	374+530 (904)	1496+2120 (3616)	P+3, S+P+3
331	3252	241	41	41	P
332	3253	261	38	76	P+1
333	3251/2	398	31	31	P
334	3251/1	396	34	34	P
335	3247/3	377	55	55	P
336	3250	224	73	73	P
337	3249	225	73	146	P+1
338	3248	523	13+14 (27)	27	P, P
339	3246	131	55+9 (64)	64	P, P
340	3245	126	35	35	P
341	3244	288	64	64	P
342	3243	201	64+9 (73)	73	P, P
343	3241	383	65	65	P
344	3240	236	50	50	P
345	3238	268	99	297	S+P+2
346	3237	511	94+7+9 (110)	110	P, P, P
347	3235	300	111+23 (134)	444+23 (467)	P+3, P
348	3234	621	406	2030	S+P+3+M
349	3233/1	386	130	260	P+1
350	3232	189	30	30	P
351	3233/2	92	7	7	P
352	3260	292	25		Obj. u izgradnji
353	3284/2	520	145		Obj. u izgradnji
354	3261	341	50	50	P
355	3262	196	29	29	P
356	3264	266	132	132	P
357	3266	142	103	309	P+2
358	3267	254	64+11 (75)	75	P,P
359	3268	253	89	178	P+1
360	3269	263	91	91	P
361	3270	530	166		Obj. u izgradnji
363	3271/1	129	22+8 (30)	30	S+P, P
364	3272	364	46	46	P
365	3273	365	27	27	P
366	3276	512	146	438	P+2
367	3278	232	159		Obj. u izgradnji
368	3279	202	23	23	P
369	3280	520	126	378	S+P+2
370	3282	259	171	342	P+1
371	3283	253	36+10 (46)	46	P, P
372	3288/1	245	111	222	P+1
373	3288/2	244	74		Obj. u izgradnji
374	3290	192	94	188	P+1
375	3292	254	57+11 (68)	68	P, P
376	3296	229	100	200	S+P+1
377	3297	216	106	106	P
378	3298	201	40	40	P
379	3299	204	74	222	P+2
380	3300	200	60	60	P

Detaljni urbanistički plan „ Veliki Pijesak“ Opština Bar

381	3301	181	21	21	P
382	3302	208	39	39	P
383	3304/2	327	41	41	P
384	3303	212	31	31	Obj. u izgradnji
385	3305	320	63	63	P
386	3306	223	44	44	P
387	3307	204	41+5 (46)	46	P, P
388	3308	342	42+8+6 (56)	56	P, P, P
389	3312	337	91	273	S+P+1+M
390	3313	161	31	P	P
391	3334/1	435	27	27	P
392	3334/2	342	22	22	P
393	3333	258	124	248	S+P+1
394	3332	252	38	38	P
395	3331	262	46	46	P
396	3330	208	46	92	P+1
397	3329	185	44	44	P
398	3328	192	60	120	P+1
399	3327	383	49+3 (52)	98+3 (101)	P+M, P
400	3326	220	101	202	P+1
401	3325	190	44	44	P
402	3324	243	40	40	P
403	3322	249	15		Obj. u izgradnji
404	3321	667	236	1180	P+4
405	3319	347	18+7+54 (79)	79	P, P, P
406	3318	297	155	465	P+1+M
407	3317	501	138+10 (148)	276+10 (286)	S+P+1, P
408	3316	493	282	846	S+P+2
409	3315/1, 3315/3, 3315/4	206	110	440	P+2+M
410	3354/1	379	35	35	P
411	3353	385	54	54	P
412	3352	289	115	115	P
413	3351	244	52	52	P
414	3350	238	25	25	P
415	3349	206	51+21 (72)	102+21 (123)	P+1, P
416	3348	232	69	138	P+1
417	3347/2	200	37	37	P
418	3346	332	86	172	S+P+1
419	3345	212	95	95	P
420	3344	294	79	158	S+P+1
421	3343	196	45+56 (101)	45+168 (213)	P, P+2
422	3342	199	88	176	P+1
423	3341	232	27	27	P
424	3340	285	62	62	P
425	3339	256	141	423	P+2
426	3338	235	17	17	P
427	3336	248	69	138	P+M
428	3335/3	190	40	40	P
429	3335/2	190	95		Obj. u izgradnji
430	3335/1	125	42	42	P
431	3275/2	185	74	148	P+1
432	3356	304	106+13 (119)	212	S+P+1
433	3573/13	316	35+36+35 (106)	106	P
434	3573/11	280	108	216	S+P+1
435	3573/20	300	130	520	S+P+3
436	3573/73	895	274	1096	4S+P+3
437	3573/21	310	63+26 (89)	207+26 (233)	S+P+1+M, P
438	3573/47	600	68+13 (81)	81	P, P

439	3573/10	200	40	40	P
440	3573/14	215	10+12 (22)	22	P, P
441	3357	201	95	95	S+P
442	3358/1	147	38	38	P
443	3358/2	148	28	28	P
444	3573/15	199	33	33	P
445	3573/8	180	50	50	P
446	3573/9	320	166+25 (191)	332+25 (357)	P+1, P
447	3573/19	134	45	90	S+P+1
448	3573/44	450	245	735	3S+P+2
449	3573/54	700	234+123+44+29 (430)	468+369+44+29 (910)	S+P+1, S+P+2, P, P
450	3573/45	304	60	60	P
451	3573/6	197	40	40	P
452	3573/5	200	50+20 (70)	70	P
453	3573/2	376	21+10 (31)	31	P, P
454	3573/51	369	55		Obj. u izgradnji
455	3573/56	262	99	198	P+1
456	3573/40	280	114	228	2S+P+1
457	3573/39	286	96+43 (139)	288+43 (331)	2S+P+2, P
458	3362	392	65+58 (123)	195+174 (369)	P+2, P+2
459	3361	202	65	65	P
460	3573/17	90	55	110	P+1
461	3360	203	20+15+7 (42)	42	P, P, P
462	3364	209	36	72	P+1
463	3365	98	78	156	P+1
464	3366	264	81	162	P+1
465	3367	212	76	76	P
466	3368	305	78+61+25 (164)	156+61+25 (242)	P+1, P, P
467	3370	100	44	88	P+1
468	3371/2	144	82	164	P+1
469	3371/2	145	62	124	P+M
470	3373	251	70	70	P
471	3420/10	870	154+64+61+28 (307)	616+192+61+28 (897)	P+2+M, P+1+M, P, P
472	3379	203	56	56	P
473	3378	200	65	195	P+2
474	3376	207	89	178	S+P+1
475	3377	191	67+23 (90)	134+23 (157)	S+P+1, P
476	3382	354	92	184	P+1
477	3381	363	52	52	P
478	3420/9	201	56		Obj. u izgradnji
479	3420/1	270	118	590	S+P+4
480	3418	241	36	36	P
481	3384	237	26	26	P
482	3389	358	39+46 (85)	85	P, P
483	3419	206	35+14+10 (59)	59	P, P, P
484	3420/11	142	60	60	P
485	3420/13	130	69	69	P
486	3416	198	112	224	P+1
487	3386	210	69	69	S+P
488	3387	204	16	16	P
489	3390	208	66		Obj. u izgradnji
490	3388	305	90+25 (115)		Obj. u izgradnji
491	3415	190	80	80	P



492	3420/2	112	15	15	P
493	3420/3	106	53	53	P
494	3420/12	72	21	21	P
495	3420/4	258	41	41	P
496	3413	195	45	45	P
497	3414	197	25	25	P
498	3412	200	92	276	S+P+1+M
499	3391	338	26+75 (101)	202	P+1
500	3392	249	69	138	P+1
501	3393	504	37	37	P
502	3394/1	100	43	43	P
503	3394/2	301	67	67	P
504	3394/3	310	67	67	P
505	3395	198	10+14 (24)	24	P
506	3410	406	69	138	P+1
507	3409	202	63+10 (73)	73	P, P
508	3421	220	39	39	S+P
509	3420/6	124	42	42	P
510	3420/7	252	62	186	S+P+1+M
511	3434/2	411	202	808	S+P+3
512	3423	331	89		Obj. u izgradnji
513	3408	189	27	27	P
514	3407	195	65	130	P+1
515	3396	211	19+20 (39)	39	P, P
516	3394/4	301	111	333	P+1+M
517	3399	261	67	134	P+M
518	3401/2	300	190	190	P
519	3402/1	532	254	1016	P+3
520	3406	200	90		Obj. u izgradnji
521	3424	240	137	411	S+P+2
522	3433/1	270	25	25	P
523	3433/2	150	57	57	P
524	3425	311	38	38	P
525	3405	217	71	71	P+1
526	3404/1, 3404/2	376	204	1224	S+P+5
527	3426/1	351	112	784	S+P+6
528	3429/1	550	254	1270	P+4
529	3434/1	675	55+57 (112)	55, 57	Obj. u izgradnji
530	3435	312	101	101	P
531	3432	220	91	273	P+1+M
532	3431/1	177	18	18	P
533	3436/1	614	100+64+13 (177)	100+128+13 (241)	P, P+1, P
<b>Ukupno kat. parcele u dijelu KO Pečurice</b>					

## ZONA B

Zona B obuhvata katastarsku opštinu KO Dobre Vode i dio KO Pečurice. U nastavku su date tabele postojećeg stanja svih katastarskih parcela koji su prepoznati na katastarsko topografskoj podlozi i na kojoj se nalaze postojeći objekti. Takođe, u toku rada na Detaljnom urbanističkom planu, izvršeno je preklapanje sa zvaničnim orto foto snimkom za područje Velikog Pijeska, pa se na grafičkim priložim nalaze i objekti čija je izgradnja u toku, ili su u međuvremenu izgrađeni.

Tabela 2. Ostvareni kapaciteti postojećeg stanja u Zoni B, KO Dobra Voda

Oznaka u planu, redni broj	Oznaka kat. Parcele KO DOBRA VODA	Površin a kat. parcele	Površina prizemlja postojećeg objekta	BGP objekta	Postojeća spratnost
1	2883	656	97	126	S+P+1
2	2884	152	49	135	S+P+1+M
3	2895/1	411	93	150	P+1
4	2896/1	393	43	43	P
5	2897/3, 3897/6, 3897/9, 2897/10	294	42	42	P
6	2897/2	300	188	689	2S+P+3
7	2898/1	137	29	29	P
8	2898/2	115	29	29	P
9	2902	760	37	37	P
10	2901	269	28	28	P
11	2888	225	140	283	S+P+2
12	2890	475	139	278	P+1
13	2891/2	131	98	196	S+P+1
14	3068	1213	104+32 (136)	819+32 (851)	S+P+3
15	3073	584	113+108 (221)	154+179 (333)	P+1
16	3074	515	109	170	P+1
17	3075	410	38	38	P
18	3078	332	129	242	S+P+1
19	3079	373	60+38 (98)	98	P
20	3080	412	52	52	P
21	3082	463	91	91	P
22	3083	235	10	10	P
23	3081	538	85+8 (83)	150+8 (158)	P+1, P
24	3085	383	100+13 (113)	200+13 (213)	P+1, P
25	3084	201	60	120	P+1
26	3087	293	80	160	P+1
27	3089	279	78+6 (84)	156+6 (162)	P+1, P
28	3090	199	38+6 (44)	44	P, P
29	3088	503	95+7 (102)	285+7 (292)	P+1+M, P
30	3091	300	101+49 (150)	186+49 (235)	P+1, P
31	3093	294	120	360	S+P+1+Pk
32	3095	275	28	28	P
33	3096	192	82	162	S+P+1
34	3097	187	45+27 (72)	45+27 (72)	P, P
35	3100	272	50	100	P+1
36	3099	295	18	18	P
37	3098	307	20	20	P
38	3092/2	420	155	155	P
39	3072	372	122	244	S+P+1
40	3071	209	36	72	P+1
41	3070	218	90	180	P+1
42	3069/2	207	77	154	P+1
43	3062	600	62+26 (88)	124+26 (150)	P+1
44	3060	302	57+86 (143)	114+172 (286)	P+Pk
45	3061	313	90	180	S+P+1

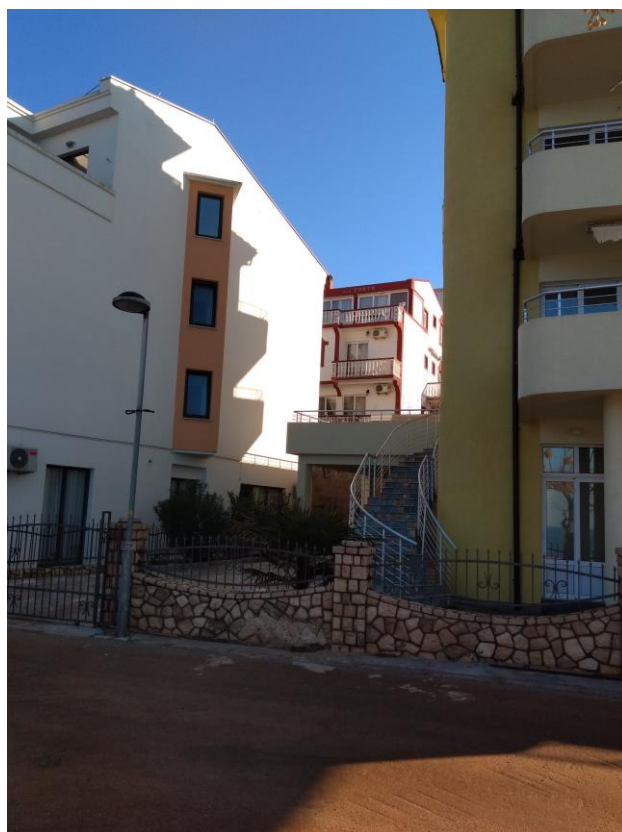
45 a	dio kat. par. 3066 i 3063		199	597	P+2
46	3058	313	21+78 (99)	21+78 (99)	P, P
47	3057	292	30	30	P
48	3055/1	150	95	95	P
48 a	dio kat. parc. 3055/2 i 3056				
49	3048	1612	110	110	P
50	3049/2	1450	207	207	P
51	3047/2	1225	457	457	P
52	3128/1	154	80	400	P+4
53	3128/2	300	76	76	P
54	3129	203	107		temelji
55	3130	249	22+37 (59)	22+37 (59)	P
56	3138	381	73	219	P+1+M
57	3139	193	37+3 (40)	37+3 (40)	P
58	3140	224	30+3 (33)	30+3 (33)	P
59	3141	338	130	520	S+P+2+M
60	3142/2 (3142/3)	480	118	118	P
61	3135	320	57	57	P
62	3136	314	118	354	S+P+1+Pk
63	3137	483	32+5 (37)	32+5 (37)	P
64	3133	203	77	231	P+2
65	3132	695	190	380	P+1+M
66	3124	302	42+32+18 (92)	42+32+18 (92)	P
67	3126	278	87+11 (98)	174+11 (185)	P+1
68	3127	254	43	43	P
69	3123	180	33	33	P
70	3145/1	150	88	88	P
71	3145/2	170	79	158	P+M
72	3146	196	29+9 (38)	29+9 (38)	P, P
73	3148	313	30+29 (59)	30+29 (59)	P, P
74	3149	214	18	18	P
75	3150	205	115	345	P+1+M
76	3151	248	51+5 (56)	51+5 (56)	P, P
77	3152	194	40	40	P
78	3153	288	33+33 (66)	33+33 (66)	P, P
79	31554	307	45+13 (58)	45+13 (66)	P, P
80	3155	335	45+9 (54)	45+9 (54)	P, P
81	3156/1	241	30	30	P
82	3173	420	159	795	P+4
83	3174	210	185	1110	S+P+4+M
84	3176	233	60	120	P+M
85	3195/2	520	412	2472	P+5
86	3198/2	187	128	384	P+2
87	3198/1	200	90	90	P
88	3201/2	145	50	50	P
89	3201/1	155	31	31	P
90	3203	308	126+3 (129)	378+3 (381)	P+2, P
91	3204	303	54	54	P
92	3205	288	65	65	P
93	3202	444	74+9 (83)	74+9 (83)	P, P
94	3199	237	36	36	P
94 a	3200	390	69	69	P
95	3196	465	30	30	P
95 a	3210/2	637	34+65+71 (170)	34+65+71 (170)	P
96	3209	440	30+3 (33)	30+3 (33)	P, P
97	3208	515	51	51	P
98	3212	456	96+4 (100)	96+4 (100)	P, P
99	3226	450	140+32 (172)	140+32 (172)	S+P, P
100	3225	275	132	396	P+1+M
101	3224	289	46	46	P

102	3213	484	87+55 (142)	174+55 (229)	P+1, P
103	3214	497	27	27	P
104	3223/1	350	141	282	P+1
105	3223/2	303	75	75	P
106	3222/2	285	80	80	P
107	3221/2	330	154	616	P+3
108	3217	233	93	93	P
109	3219/2	135	50	150	P+1+M
110	3219/1	150	135	270	P+1
111	3218	314	50	50	P
112	3221/1	178	28	28	P
113	3231/10	173	60	60	P
114	3231/11	195	70	70	P
115	3231/12	145	74	296	S+P+3
116	3231/13	170	155	465	P+1+M
117	3231/26	167	118	354	P+2
118	3231/14	164	118	472	P+2+M
119	3231/15	258	101+18 (119)	303+18 (321)	P+2, P
120	3231/20	480	120	120	P
121	3234/2	260	75	75	P
122	3234/1	285	45	45	P
123	3237	730	100	100	P
124	3235	165	35	35	P
125	3231/24 i 3231/28	184	110	220	P+1
126	3231/22	260	44	88	P+1
127	3231/8	230	70+16 (86)	210+16 (226)	P+2
128	3231/6	399	45+26+10 (81)	45+26+10 (81)	P
129	3229	135	43	43	P
130	3228	132	17	17	P
131	3231/4	210	38	38	P
132	3231/3	220	59	59	P
133	3231/2	205	96	96	P
134	3231/17	260	47	47	P
135	3231/16	220	101	404	P+3
136	3231/25	235	76	76	P
137	3231/27	290	150	450	P+1+M
<b>Ukupno kat. parcele u KO Dobra Voda</b>					

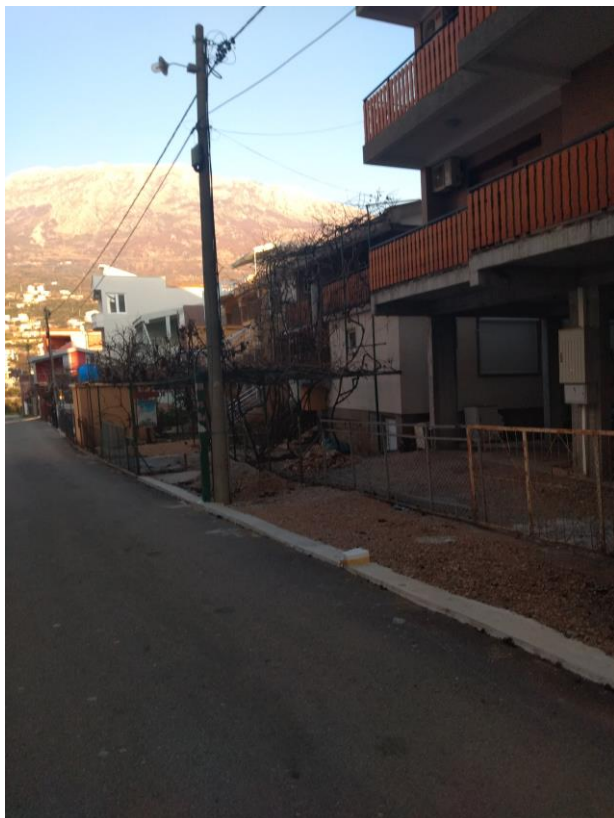
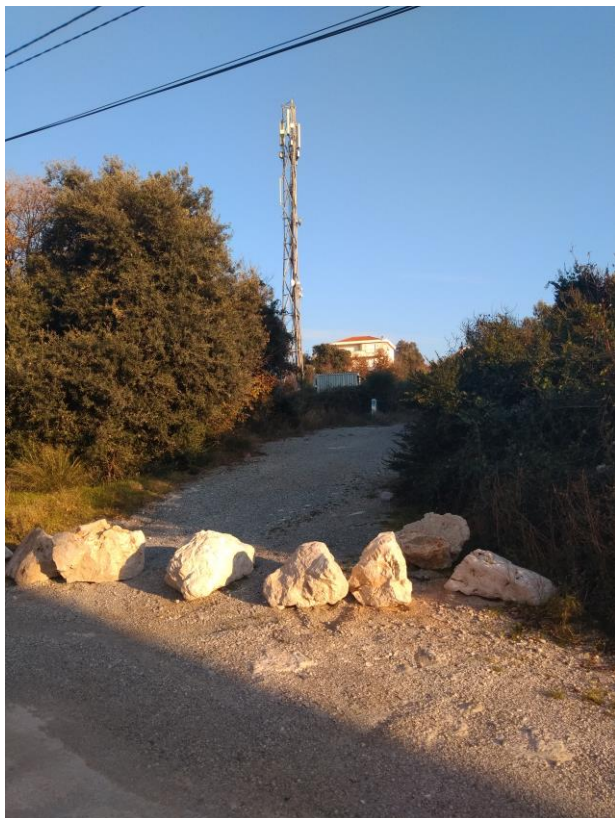
Oznaka u planu, redni broj	Oznaka kat. parcele DIO KO PEČURICE	Površ. kat. parcele	Površina prizemlja postojećeg objekta	BGP objekta	Postojeća spratnost
138	2503/2 i 2503/3	500	250+53 (303)	500+53 (553)	P+1, P
139	2503/6	200	98	196	S+P+1
140	2503/4 i 2503/7	475	144	288	S+P+1
141	2503/5	228	93	186	P+1
142	2498/2	1180	3X100+194+31 (525)	1500+194+31 (1725)	S+P+4, P, P
143	2500/1	950	162	486	P+2
144	2496	340	140	420	P+2
145	2497/2	444	66	66	P
146	2493	309	19	19	P
147	2494/3	213	197		temelji
148	2494/6	548	185	185	P
149	2494/7	1015	170	170	P
150	2482	51	9	9	P
151	2483	74	25	25	P
152	2486	335	135	135	P
153	2484	93	34	34	P
154	2481	103	24	24	P
155	2461	644	52+18 (70)	70	P
156	2485	89	20	20	P
157	2488	248	41	41	P
158	2494/2	100	46	92	P+1
159	2489/2	150	80	80	P
160	2489/1 i 2490	400	90+27 (117)		temelji
161	2492	620	14+16+4+22+17 +59 (135)	135	P
162	2475	1015	316	1580	2S+P+4
163	2477/3	110	55	110	P+1
164	2470/1	170	45	45	P
165	2469	2267	47	47	P
166	2463	263	48	48	P
167	2462	215	68	136	P+1
168	2465	181	98	196	P+1
169	2468	420	152	760	S+P+4
170	2472	246	65+3 (69)	138	P+1
171	2473	315	19	19	P
172	2454/2	260	237	711	P+2
173	2467	450	192	192	P
<b>Ukupno kat. parcele u dijelu KO Pečurice</b>					

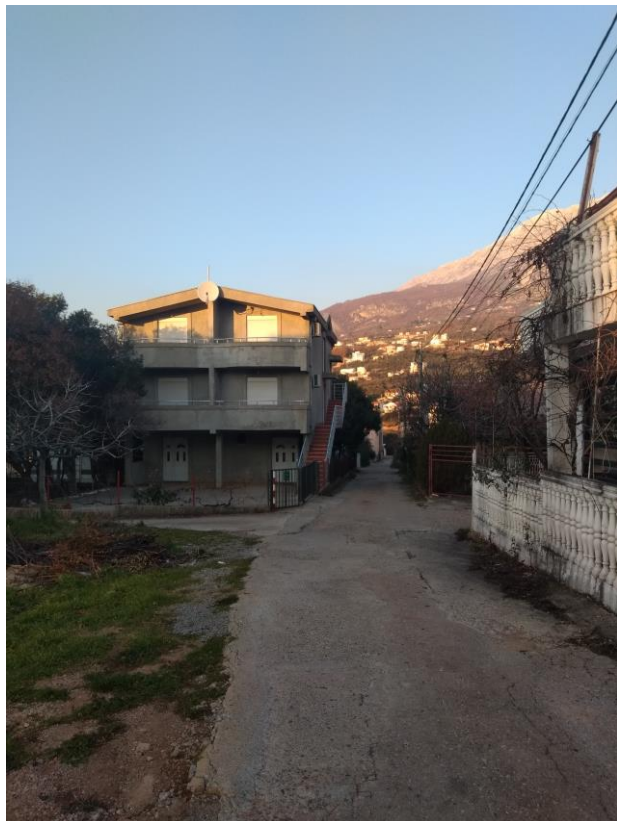
## **PRILOG 2**

# **FOTODOKUMENTACIJA**







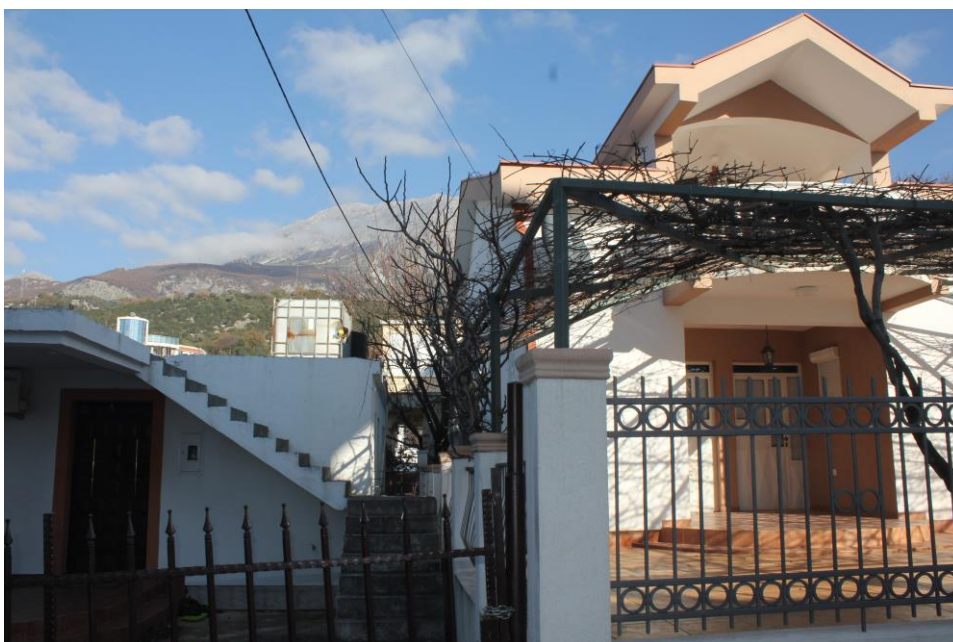








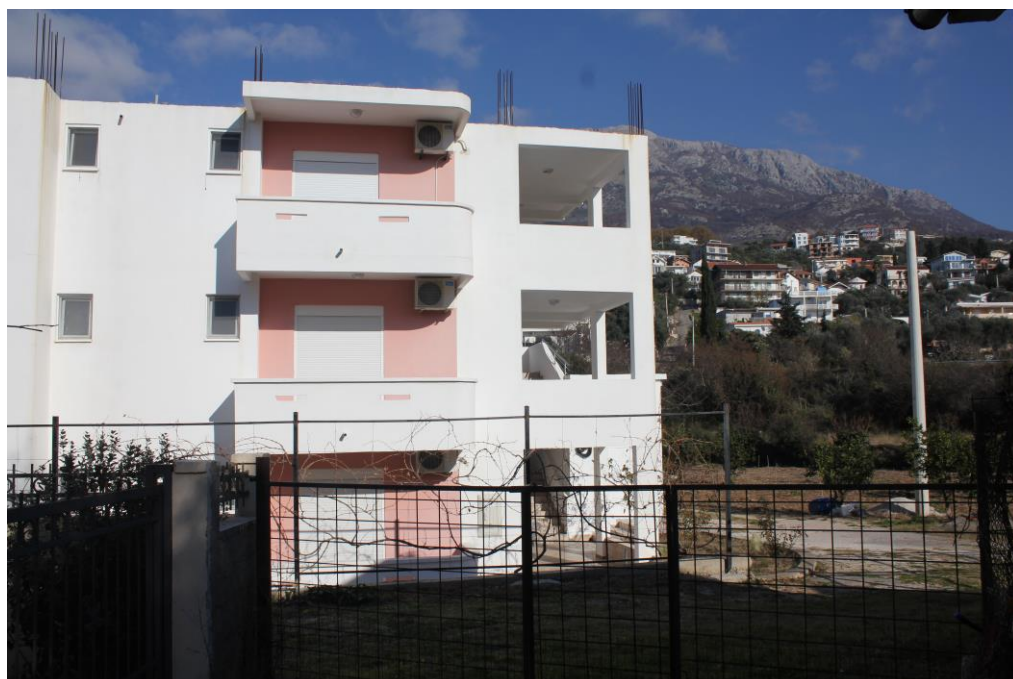












## **PRILOG 3**

**PRILOG 3****OSTVARENI KAPACITETI PLANIRANOG STANJA U DUP-U „VELIKI PIJESAK“ OPŠTINA BAR****ZONA A**

U okviru Zone A formirane su podzone A1, A2 i A3. U okviru svake podzone formirani su blokovi.

U osenčenim redovima tabele su prikazane postojeće parcele sa postojećim objektima i njihovim izvedenim indeksima. Obzirom na to da je većina ovih parcela prekoračila neki od uslova koji su dati u tekstualnom dijelu plana, a odnose se na veličinu urbanističke parcele, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti ili izvedena spratnost, njihove površine nijesu uračunate u ukupne površine planiranog stanja po blokovima. Za ostale objekte i parcele date su tekstualne smjernice.

**Podzona A1****Blok 1**

Tabela 1. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni A, Podzoni A1, Bloku 1

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površi na prizemlja	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
253 b	626	164	820	P+4	0.26	1.30	Postojeća parcela
254	320	128	576	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
255	307	123	553	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
255 a	440	176	792	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
256	407	163	733	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
257	303	121	545	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
258	392	157	705	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
258a	350	140	630	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
258b	340	136	612	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
259	443	177	797	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
260	836	334	1505	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
261	585	234	1053	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
262	645	258	1161	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
263	629	252	1132	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
264	642	257	1155	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
265	600	240	1080	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
266	606	242	1090	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela

267	618	247	1112	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
268	514	206	925	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
269	328	196	196	P	0.59	0.59	Postojeća parcela
270	299	77	77	P	0.26	0.26	Postojeća parcela
271	258	103	206	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
272	266	64	64	P	0.24	0.24	Postojeća parcela
273	275	110	220	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
274	490	196	882	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
275	465	186	837	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
275a	50			Trafostanica			Novoplanirana UP
385	373	149	671	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
386	650	260	1170	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
387	484	194	871	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
388	410	164	738	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
389	385	154	693	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
390	692	277	1246	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
391	578	231	1040	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
392	300	120	540	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
393	376	150	677	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
394	366	146	659	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
395	583	233	1049	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
<b>Ukupno Blok 1, podzona A1, zona A</b>	<b>15129</b>	<b>6051</b>	<b>27655</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

**Podzona A1  
Blok 2**

Tabela 2. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni A, Podzoni A1, Bloku 2

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzeto	Indeks izgrađenosti	Status parcele
230	367	147	660	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
230 a	291	116	232	P+1	0.4		Novoplanirana UP
231	411	164	740	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
232	249	88	264	P+1+M	0.35	1.06	Postojeća parcela
233	523	209	941	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
234	230	92	184	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
235	262	105	210	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
236	511	204	920	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
237	336	134	605	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
238	358	105	210	S+P+1	0.29	0.57	Postojeća parcela
239	481	192	866	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
240	521	208	938	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
241	338	135	608	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
242	310	124	558	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
243	243	97	194	P+1	0.4		Novoplanirana UP
244	323	129	581	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
245	405	162	729	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
246	333	133	599	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
247	384	154	691	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
248	323	129	581	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
249	338	135	608	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
250	866	346	1559	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
251	344	138	619	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
252	503	201	905	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
253	532	213	958	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
276	422	169	760	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP

Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

277	411	164	740	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
278	419	168	754	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
279	386	154	695	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
280	480	309	1236	S+P+3	0.64	2.57	Postojeća parcela
281	425	170	765	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
282	475	190	855	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
283	357	158	316	P+1	0.44	0.88	Postojeća parcela
284	300	120	540	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
285	333	133	599	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
286	678	271	1220	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
287	664	266	1195	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
288	484	194	871	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
289	510	204	918	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
290	467	187	841	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
291	409	164	736	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
292	300	120	540	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
293	447	179	805	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
294	390	156	702	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
295 a	203	117	234	P+1	0.57	1.15	Postojeća parcela
295	297	119	238	P+1	0.4		Postojeća parcela
296	286	114	228	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
297	439	175	790	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
298	358	143	644	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
299	316	126	569	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
300	200	80	160	P+1	0.4		Postojeća parcela
301	336	144	288	P+1	0.43	0.86	Postojeća parcela
302	371	148	668	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
303	320	128	576	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
304	1122	449	2019	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
305	339	132	396	P+1+M	0.39	1.17	Postojeća parcela
306	407	220	220	Obj. u izgradnji	0.54		Postojeća parcela

Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

307	374	150	670	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
308	383	104	312	P+1+M	0.27	0.81	Postojeća parcela
309	481	192	866	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
310	354	126	348	P+1+M	0.35	0.98	Postojeća parcela
311	588	235	1058	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
312	389	155	700	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
313	1427	570	2568	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
314	617	247	1110	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
315	278	111	222	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
316	609	243	1096	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
317	497	199	895	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
301 a	334	116	326	P+1+M	0.34	0.97	Postojeća parcela
318	737	218	218	P	0.29	0.29	Postojeća parcela
319	717	286	1290	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
320	376	88	352	P+2+M	0.23	0.94	Postojeća parcela
321 a	590	236	1062	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
321	507	202	912	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
322	535	214	963	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
323	610	244	1098	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
324	493	197	887	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
325	513	205	923	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
326	483	193	869	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
327	244	98	196	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
328	238	95	190	P+1	0.4		Postojeća parcela
329	477	190	858	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
330	236	94	424	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
331	487	195	876	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
332	734	293	1321	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
333	533	213	959	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
334	766	272	1088	S+P+2+M	0.35	1.42	Postojeća parcela
335	45	10	10	P			Postojeća parcela - TS
336	842	336	1515	5 nadzemnih	0.4	1.8	Novoplanirana



				etaža			UP
337	144	58	116	P+1	0.4	1.8	Postojeća parcela
338	264	103	309	P+2	0.39	1.17	Postojeća parcela
339	307	122	552	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
340	238	95	190	P+1	0.4		Novoplanirana UP
341	286	114	228	P+1	0.4		Novoplanirana UP
342	468	187	842	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
343	394	157	709	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
344	547	218	985	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
345	380	152	684	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
346	517	207	930	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
347	396	158	712	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
348	517	207	930	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
349	403	161	725	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
350	517	207	930	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
351	750	300	1350	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
352	385	154	693	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
353	320	128	576	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
354	608	243	1094	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
355	676	270	1217	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
356	532	213	958	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
357	401	160	722	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
358	375	150	675	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
359	496	198	893	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
360	452	180	813	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
361	601	240	1082	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
362	283	113	226	P+1	0.4		Novoplanirana UP
363	557	222	1002	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
364	480	191	860	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
365	863	345	1553	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
366	160	82	164	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
367	225	90	180	P+1	0.4	1.8	Novoplanirana UP

368	477	190	858	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
369	315	126	567	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
370	406	155	696	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
371	175	91	182	P+1	0.52	1.04	Postojeća parcela
372	213	70	210	P+1+M	0.33	0.98	Postojeća parcela
373	560	218	654	P+1+M	0.39	1.17	Postojeća parcela
374	506	135	270	P+1	0.26	0.53	Postojeća parcela
375	789	143	429	P+1+M	0.18	0.54	Postojeća parcela
376	368	160	720	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
377	875	350	1575	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
378	459	183	826	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
379	367	165	330	P+M	0.45	0.90	Postojeća parcela
380	289	125	250	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
381	362	127	572	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
382	2903	1161	5225	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
383	507	154	308	P+1	0.28	0.57	Postojeća parcela
384	267	107	214	P+1	0.4		Novoplanirana UP
397	411	260	260	Obj. u izgradnji	0.63		Novoplanirana UP
398	241	103	309	P+1+M	0.43	1.28	Postojeća parcela
399	425	187	935	P+3+M	0.42	2.09	Postojeća parcela
400	391	156	704	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
401	245	98	196	P+1	0.4		Postojeća parcela
402	464	186	835	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
403	279	111	222	P+1	0.4		Novoplanirana UP
404	1723	689	3101	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
405	189	110	340	5 nadzemnih etaža	0.58	0.58	Postojeća parcela
405 a	296	126	378	P+1+M	0.42	1.28	Postojeća parcela
406	244	130	260	P+1	0.53	1.06	Postojeća parcela
407	395	158	711	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
408	405	166	747	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
409	402	160	723	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
410	168	67	134	P+1	0.4		Neizgrađena

							parcela
410 a	563	231	1040	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
411	219	90	180	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
412	723	293	1318	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
413	734	294	1321	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
414	693	277	1247	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
415	1638	652	2932	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
416	1579	632	2842	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
417	1486	594	2675	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
418	700	280	1260	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
419	553	221	995	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
420	448	179	806	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
<b>Ukupno Blok 2, podzona A1, zona A</b>	<b>68121</b>	<b>27351</b>	<b>116775</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

Tabela 3. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni A, Podzoni A1, Bloku 3

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzeto	Indeks izgrađenosti	Status parcele
200	597	335	670	P+1	0.56	1.12	Postojeća parcela
201	1651			Ostaci crkve			Postojeća parcela
202	1728	691	3110	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
203	371	219	1152	P+5, P+2	0.59	3.10	Postojeća parcela
204	1218	236	1416	P+5	0.20	1.16	Postojeća parcela
204a	70			Trafostanica			Novoplanirana UP
205	357	163	815	P+4	0.46	2.28	Postojeća parcela
206	1123	345	1725	S+P+4	0.30	1.50	Postojeća parcela
208	670	198	990	S+P+4	0.29	1.48	Postojeća parcela
209	1464	586	2635	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
210	397	159	715	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
211	405	176	880	S+P+4	0.43	2.17	Postojeća parcela
212	404	258	670	S+P+2, P	0.64	1.66	Postojeća parcela
213	1809			Sport i rekreacija privremeni objekti			Neizgrađena parcela
213 a	724	290	1303	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
213 b	650	260	1170	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
213 c	769	307	1384	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
214	606	242	1090	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
214 a	546	218	983	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
214 b	620	248	1116	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
215	576	230	1037	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
215 a	450	180	810	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
215 b	619	247	1114	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
215 c	625	250	1125	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
216	1350	279	837	P+2	0.21	0.62	Postojeća parcela
217	229	92	184	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
218	244	111	333	P+2	0.45	1.36	Postojeća parcela

219	248	106	106	P	0.43	0.43	Postojeća parcela
220	223	89	178	P+1	0.4		Postojeća parcela
221	570	228	1026	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
222	1067	427	1921	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
223	724	290	1303	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
224	449	180	808	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
225	633	265	1139	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
226	366	150	673	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
227	1422	481	2405	S+P+4	0.33	1.67	Postojeća parcela
228	428	126	630	S+P+4	0.29	1.47	Postojeća parcela
<b>Ukupno Blok 3, podzona A1, zona A</b>	<b>15844</b>	<b>5629</b>	<b>25275</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

**TABELA I. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni A, podzona A1**

Oznaka Bloka	Površina Bloka	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
Blok 1	27709	15662	6051	27655	0.39 (0.22)	1.76 (1.00)
Blok 2	91032	68121	27351	116775	0.40 (0.30)	1.71 (1.28)
Blok 3	29059	15844	5629	24824	0.35 (0.19)	1.57 (0.85)
<b>UKUPNO ZONA A, PODZONA A1</b>	<b>147800</b>	<b>99627</b>	<b>39244</b>	<b>169254</b>	<b>0.39 (0.26)</b>	<b>1.70 (1.14)</b>

**Podzona A2  
Blok 4**

Tabela 4. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni A, Podzoni A2, Bloku 4

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
483	260	104	208	P+1	0.4		Novoplanirana UP
484	380	130	260	P+1	0.34	0.70	Postojeća parcela
485	765	306	1377	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
486	621	406	2030	S+P+3+M	0.65	3.27	Postojeća parcela
487	305	122	549	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
488	299	134	467	P+3	0.45	1.56	Postojeća parcela
489	512	204	919	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
490	264	99	297	S+P+2	0.37	1.12	Postojeća parcela
491	230	92	184	P+1	0.4		Postojeća parcela
492	391	156	704	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
493	463	185	833	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
494	289	115	230	P+1	0.4		Novoplanirana UP
495	374	150	673	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
496	254	101	202	P+1	0.4		Novoplanirana UP
497	357	143	643	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
498	520	208	936	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
499	315	126	567	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
500	733	293	1319	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
501	444	180	808	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
502	268	107	480	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
503	260	104	468	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
504	352	140	633	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
505	447	180	805	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
506	424	170	763	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
507	440	176	792	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
508	828	329	1480	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
509	515	206	927	5 nadzemnih	0.4	1.8	Neizgrađena

				etaža			parcela
510	458	183	824	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
511	266	106	212	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
512	590	235	1056	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
513	296	118	236	P+1	0.4		Postojeća parcela
514	341	136	613	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
515	486	194	875	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
516	462	185	832	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
517	267	132	132	P	0.49	0.49	Postojeća parcela
518	495	198	891	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
519	288	103	309	P+2	0.36	1.07	Postojeća parcela
520	235	94	188	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
521	254	101	202	P+1	0.4		Postojeća parcela
522	252	100	200	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
523	258	89	178	P+1	0.35	0.70	Postojeća parcela
524	239	96	192	P+1	0.4		Postojeća parcela
525	268	107	214	P+1	0.4		Postojeća parcela
526	241	171	342	P+1	0.71	1.42	Postojeća parcela
527	543	217	977	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
529	261	104	208	P+1	0.4		Postojeća parcela
530	250	100	200	P+1	0.4		Novoplanirana UP
531	368	148	668	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
532	473	126	378	S+P+2	0.27	0.80	Postojeća parcela
533	365	148	666	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
534	415	166	747	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
535	1062	430	1938	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
537	507	146	438	P+2	0.28	0.86	Postojeća parcela
538	370	148	666	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
539	720	284	1282	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
540	705	282	1269	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
541	770	308	1386	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
542	510	200	902	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela

Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

543	449	180	808	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
544	408	163	734	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
545	1029	412	1852	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
546	383	153	689	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
547	323	129	581	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
548	630	252	1134	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
549	320	128	576	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
550	253	101	202	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
551	543	217	977	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
552	323	91	273	S+P+1+M	0.28	0.85	Postojeća parcela
553	412	165	742	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
554	564	225	1015	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
555	481	192	866	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
556	444	177	799	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
557	353	141	635	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
558	425	170	765	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
559	394	158	709	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
560	493	197	887	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
561	409	164	736	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
562	483	193	869	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
563	406	162	730	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
564	507	203	912	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
565	454	181	817	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
566	1540	616	2772	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
567	550	220	990	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
568	716	286	1288	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
569	1635	654	2943	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
570	664	266	1195	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
571	585	234	1053	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
572	748	299	1346	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
573	317	123	556	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
574	376	149	617	5 nadzemnih	0.4	1.8	Postojeća



Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

				etaža			parcela
575	348	139	626	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
576	380	152	684	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
577	499	148	286	S+P+1, P	0.30	0.58	Postojeća parcela
578	284	115	115	P	0.40	0.40	Postojeća parcela
579	297	155	465	P+1+M	0.52	1.56	Postojeća parcela
580	479	181	862	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
581	347	138	625	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
582	344	137	619	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
583	203	72	123	P+1	0.35	0.60	Postojeća parcela
583 a	229	69	138	P+1	0.30	0.60	Postojeća parcela
584	327	236	1180	P+4	0.72	3.61	Postojeća parcela
585	402	160	723	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
586	505	202	909	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
587	329	86	172	S+P+1	0.26	0.53	Postojeća parcela
588	662	265	1192	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
589	503	201	905	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
590	391	156	704	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
591	626	250	1126	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
592	406	162	730	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
593	546	218	983	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
594	459	183	826	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
595	463	185	833	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
596	517	207	931	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
597	345	138	621	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
598	441	176	794	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
599	444	177	799	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
600	349	139	628	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
601	481	192	866	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
602	223	190	190	P	0.85	0.85	Postojeća parcela
603	57			P			Postojeća parcela
604	369	147	664	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela

605	535	254	1016	P+3	0.47	1.90	Postojeća parcela
606	453	181	815	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
607	195	78	156	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
608	280	111	333	P+1+M	0.40	1.19	Postojeća parcela
609	410	164	738	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
610	320	128	576	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
611	503	201	905	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
612	506	202	910	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
613	332	133	598	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
614	254	69	138	P+1	0.27	0.54	Postojeća parcela
615	550	220	990	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
616	314	125	565	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
617	414	166	745	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
618	441	176	794	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
619	340	204	1224	S+P+5	0.6	3.6	Postojeća parcela
620	345	112	784	S+P+6	0.32	2.27	Postojeća parcela
621	416	166	749	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
622	316	126	569	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
623	245	137	411	S+P+2	0.56	1.68	Postojeća parcela
624	385	154	693	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
625	332	131	592	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
626	396	158	712	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
627	444	177	799	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
628	418	167	752	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
629	1091	436	1964	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
630	464	186	835	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
631	524	254	1270	P+4	0.70	3.50	Postojeća parcela
632	167	67	134	P+1	0.4		Postojeća parcela
632 a	200	91	273	P+1+M	0.45	1.36	Postojeća parcela
633	618	246	1108	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
634	324	129	583	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
635	401	160	722	5 nadzemnih	0.4	1.8	Novoplanirana

Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

				etaža			UP
636	507	203	912	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
637	383	152	686	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
638	345	144	650	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
639	400	160	720	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
640	250	100	200	P+1	0.4		Novoplanirana UP
641	237	95	190	P+1	0.4		Postojeća parcela
642	243	97	194	P+1	0.4		Neizgrađena parcela
643	352	140	633	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
644	521	208	938	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
645	261	104	208	P+1	0.4		Postojeća parcela
646	386	154	695	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
647	405	162	729	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
648	401	160	721	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
649	591	236	1064	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
650	255	102	204	P+1	0.4		Postojeća parcela
651	478	184	828	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
652	150	60	120	P+1	0.4		Postojeća parcela
653	135	54	108	P+1	0.4		Postojeća parcela
654	390	156	702	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
655	207	83	166	P+1	0.4		Postojeća parcela
656	570	228	1026	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
656a	50			trafostanica			Novoplanirana UP
<b>Ukupno Blok 4, podzona A2, zona A</b>	<b>68757</b>	<b>25998</b>	<b>111139</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

**Podzona A2  
Blok 5**

Tabela 5. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni A, Podzoni A2, Bloku 5

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlja	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
421	389	286	1716	P+4+M	0.73	4.41	Postojeća parcela
422	418	189	1134	S+P+5	0.45	2.71	Postojeća parcela
423 a	259	130	390	S+P+2	0.50	1.50	Postojeća parcela
423 b	230	191	1146	P+5	0.83	4.98	Postojeća parcela
424	396	160	160	P	0.41	0.41	Postojeća parcela
425	401	160+ 180 (340)	160+ 720 (880)	S+P+2+M	0.85	2.19	Postojeća parcela
426	507	143	429	S+P+2	0.28	0.85	Postojeća parcela
427	461	197	985	S+P+4	0.43	2.14	Postojeća parcela
428	197	89	267	S+P+1+M	0.45	1.35	Postojeća parcela
428 a	210	84	378	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
429	398	270		Obj. u izgradnji	0.68		Postojeća parcela
430	213	47	141	S+P+1+M	0.22	0.66	Postojeća parcela
430 a	299	120	538	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
431	560	224	1008	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
432	433	173	1190	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
433	318	150	750	P+4	0.47	2.36	Postojeća parcela
434	355	126	378	S+P+2	0.35	1.06	Postojeća parcela
435	696	309	1545	P+4	0.44	2.22	Postojeća parcela
436	346	236	944	P+3	0.68	2.70	Postojeća parcela
437	344	199	796	S+P+2+M	0.58	2.33	Postojeća parcela
438	1093	236	944	S+P+2+M	0.22	0.87	Postojeća parcela
439	503	201	905	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
440	523	209	941	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
441	385	154	693	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
442	307	125	563	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
443	328	128	215	Po+S+P+3	0.39	1.0.65	Postojeća parcela

Detaljni urbanistički plan „Veliki Pijesak“ Opština Bar

444	420	168	758	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
444 a	183	73	146	P+1	0.4		Postojeća parcela
445	340	133	599	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
446	375	153	689	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
447	48			P trafostanica			
448	826	330	1487	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
449	512	207	932	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
450	777	225	675	P+2	0.28	0.85	Postojeća parcela
451	644	257	1159	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
452	537	215	966	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
453	426	170	767	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
454	439	175	817	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
455	352	140	634	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
456	448	176	352	S+P+1	0.39	0.79	Postojeća parcela
457	385	154	693	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
458	406	162	730	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
459	326	130	567	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
460	352	140	634	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
461	321	128	578	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
462	386	200	530	P+2	0.52	1.37	Postojeća parcela
463	588	235	1058	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
464	290	116	232	P+1	0.4		Postojeća parcela
465	346	138	623	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
466	223	180	562	S+P+2+M, P+1	0.80	2.52	Postojeća parcela
467	390	156	702	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
468	409	164	736	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
469	378	151	680	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
470	36			P trafostanica			
471	436	174	785	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
472	376	150	677	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
473	748	313	1565	S+P+4	0.42	2.09	Postojeća parcela
475	382	153	688	5 nadzemnih	0.4	1.8	Neizgrađena

				etaža			parcela
476	324	129	583	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
477	561	224	1009	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
478	598	208	1248	S+P+5	0.35	2.11	Postojeća parcela
479	486	177	885	S+P+4	0.36	1.78	Postojeća parcela
480	457	257	1285	P+4	0.56	2.82	Postojeća parcela
481	413	165	743	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
<b>Ukupno Blok 5, podzona A2, zona A</b>	<b>14971</b>	<b>5980</b>	<b>26888</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

**TABELA II. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni A, podzona A2**

Oznaka Bloka	Površina Bloka	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
<b>Blok 4</b>	<b>75665</b>	<b>68757</b>	<b>25998</b>	<b>111139</b>	<b>0.38 (0.34)</b>	<b>1.61 (1.47)</b>
<b>Blok 5</b>	<b>31812</b>	<b>14971</b>	<b>5980</b>	<b>26888</b>	<b>0.40 (0.19)</b>	<b>1.80 (0.85)</b>
<b>UKUPNO ZONA A, PODZONA A2</b>	<b>107546</b>	<b>83728</b>	<b>31978</b>	<b>138027</b>	<b>0.38 (0.30)</b>	<b>1.65 (1.28)</b>

Tabela 6. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni A, Podzoni A3, Bloku 6

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzeto	Indeks izgrađenosti	Status parcele
482	541	219	657	P+2	0.39	1.172	Postojeća parcela
557	353	141	635	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
558	425	170	765	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
559	390	158	709	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
560	493	197	887	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
561	409	163	736	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
562	483	193	869	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
563	406	162	730	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
564	507	203	913	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
565	454	182	817	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
566	1540	616	2772	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
567	550	220	990	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
568	716	286	1288	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
569	1635	654	2943	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
570	664	266	1195	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
571	585	234	1053	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
572	748	299	1346	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
663	752	205	615	2S+P+1+M	0.27	0.82	Postojeća parcela
664	384	149	670	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
665	342	134	601	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
666	405	180	540	P+2	0.44	1.33	Postojeća parcela
667	492	180	540	P+2	0.36	1.10	Neizgrađena parcela
668	543	214	965	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
669	358	133	266	2S+P+M	0.37	0.74	Postojeća parcela
670	400	160	720	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
671	492	193	579	S+P+1+M	0.39	1.18	Postojeća parcela
672	566	226	1019	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
673	662	218	654	P+2	0.33	0.99	Postojeća parcela

674	666	218	654	P+2	0.33	0.99	Postojeća parcela
675	1285	205 + 259 (464)	1025 + 1036 (2061)	2S+P+4 P+3	0.36	1.6	Postojeća parcela
676	591	222	1110	2S+P+4	0.37	1.88	Postojeća parcela
677	523	222	888	P+3	0.42	1.70	Postojeća parcela
678	1972	374+530 (904)	1496+2120 (3616)	P+3, S+P+3	0.46	1.83	Postojeća parcela
679	1183	473	2129	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
680	6793	2717	20379	6 nadzemnih etaža	0.5-0.8	1.8-3.0	Neizgrađena parcela
<b>Ukupno Blok 6, podzona A3, zona A</b>	<b>20569</b>	<b>8896</b>	<b>45131</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.43</b>	<b>2.19</b>	

Tabela 7. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni A, Podzoni A3, Bloku 7

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
657	299	119	212	S+P+1	0.39	0.71	Postojeća parcela
657 a	310	124	558	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
658	199	95	95	S+P	0.48	0.48	Postojeća parcela
658 a	204	82	367	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
659	293	117	525	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
659 a	197	79	355	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
660	422	169	760	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
661	478	191	860	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
662	386	123	369	P+2, P+2	0.32	0.96	Postojeća parcela
662 a	33			P trafostanica			Postojeća parcela
683	263	108	216	S+P+1	0.41	0.82	Postojeća parcela
684	209	84	376	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
685	319	191	357	P+1	0.60	1.12	Postojeća parcela
686	172	69	309	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
687	197	79	355	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
688	185	74	333	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
689	194	78	349	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
690	373	149	671	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP



691	1749	700	3148	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
692	262	99	198	P+1	0.38	0.75	Postojeća parcela
693	361	144	650	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
694	294	117	529	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
695	130	45	90	S+P+1	0.35	0.69	Postojeća parcela
696	1147	459	2065	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
697	331	89	233	S+P+1+M	0.27	0.70	Postojeća parcela
698	194	78	349	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
699	588	235	1058	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
700	653	261	1175	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
701	795	318	1431	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
702	714	430	910	S+P+1, S+P+2,	0.60	1.27	Postojeća parcela
703	401	160	722	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
704	393	157	707	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
705	898	274	1096	4S+P+3	0.30	1.22	Postojeća parcela
706	875	350	1575	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
707	458	245	735	3S+P+2	0.53	1.60	Postojeća parcela
708	404	162	727	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
709	467	187	841	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
710	896	358	1613	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
711	259	114	228	2S+P+1	0.44	0.88	Postojeća parcela
712	276	139	331	2S+P+2, P	0.50	1.20	Postojeća parcela
<b>Ukupno Blok 7, podzona A3, zona A</b>	<b>11931</b>	<b>4773</b>	<b>21474</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

**TABELA III. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni A, podzona A3**

Oznaka Bloka	Površina Bloka	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
Blok 6	36881	20569	8896	45131	0.43 (0.24)	2.19 (1.22)
Blok 7	20720	11931	4773	21474	0.40 (0.23)	1.80 (1.04)
<b>UKUPNO ZONA A, PODZONA A3</b>	<b>57601</b>	<b>32477</b>	<b>13669</b>	<b>66605</b>	<b>0.42 (0.24)</b>	<b>2.05 (1.16)</b>

**TABELA IV. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni A**

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
A1	149063	99627	39244	169254	0.39 (0.26)	1.70 (1.14)
A2	107546	83728	31978	138027	0.38 (0.30)	1.65 (1.28)
A3	57601	32477	13669	66605	0.42 (0.24)	2.05 (1.16)
<b>UKUPNO ZONA A,</b>	<b>314210</b>	<b>215832</b>	<b>57553</b>	<b>373886</b>	<b>0.26 (0.18)</b>	<b>1.73 (1.19)</b>

U Zoni A, dati su parametri za sve nove urbanističke parcele, kako bi se mogao ostvariti uvid i dobiti maksimalne kapacitete za proračun infrastrukture. Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

U Zoni A, obzirom na specifičnost terena, a imajući u vidu i neke planirane urbanističke parcele većih površina, kao i urbanistički parametri za planiranu gradnju objekata hotela, predlaže se varijantna lokacija za izgradnju hotelskih objekata i to u Podzoni A3 u Bloku 6.

Za sve objekte koji imaju manju urbanističku parcelu od one određene PUP-om i ovim planskim dokumentom, tj. površina manja od 300 m<sup>2</sup> planirana je nadgradnja do spratnosti P+1.

### PRILOG 3

## OSTVARENI KAPACITETI PLANIRANOG STANJA U DUP-U „VELIKI PIJESAK“ OPŠTINA BAR

### ZONA B

U okviru Zone B formirane su podzone B1 i B2. U okviru svake podzone formirani su blokovi.

U osenčenim redovima tabele su prikazane postojeće parcele sa postojećim objektima i njihovim izvedenim indeksima. Ove površine nijesu uračunate u ukupne površine planiranog stanja po blokovima.

### Podzona B1

#### Blok 1

Tabela 1. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B1, Bloku 1

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
196a	3267	1307	5881	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
197	1507	603	2713	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
197a	1046	418	1883	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
198	950	380	1710	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
198a	962	385	1732	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
199	4006	1602	7211	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
<b>Ukupno Blok 1, podzona B1, zona B</b>	<b>11738</b>	<b>4695</b>	<b>21130</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

Tabela 2. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B1, Bloku 2

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
183	488	195	878	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
184	348	140	420	P+2	0.4	1.21	Postojeća parcela
185	2095	838	3771	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
186	1674	670	3013	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
186a	1018	162	486	P+2	0.16	0.48	Postojeća parcela
187	1062	525	1725	P do S+P+4	0.49	1.62	Postojeća parcela
685	24			P trafostanica			
188	501	200	902	5 nadzemnih	0.4	1.8	Novoplanirana

				etaža			UP
189	893	357	1607	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
190	4729	1892	8512	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
190a	740	296	1332	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
191	2140	865	3852	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
192	1540	616	2772	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
193	1071	428	1928	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
194	690	276	1242	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
195	584	234	1051	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
196	587	235	1057	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
<b>Ukupno Blok 2, podzona B1, zona B</b>	<b>19122</b>	<b>7403</b>	<b>32823</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

Tabela 3. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B1, Bloku 3

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
81	351	140	632	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
82	488	195	878	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
83	162	118	472	P+2+M	0.73	2.91	Postojeća parcela
84	264	119	321	P+2	0.45	1.22	Postojeća parcela
85	567	227	1021	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
92	493	197	887	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
93	400	160	720	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
94	427	171	768	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
95	728	291	1310	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
<b>Ukupno Blok 3, podzona B1, zona B</b>	<b>3454</b>	<b>1381</b>	<b>6216</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

Tabela 4. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B1, Bloku 4

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površi na prizemlja	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
78	6308	3154	18924	6 nadzemnih etaža	0.5-0.8	1.8-3.00	Neizgrađena parcela potencijalna parcela za hotel 4 i 5*
79	6141	2456	11054	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
80	57			P, trafostanica			
86	4795	1918	8631	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
87	290	116	232	P+1	0.4		Postojeća parcela
88	272	109	218	P+1	0.4		Postojeća parcela
89	3387	1355	6097	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
83	162	65	292	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
90	1497	599	2695	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
91	187	75	150	P+1	0.4		Postojeća parcela
<b>Ukupno Blok 4, podzona B1, zona B</b>	<b>23096</b>	<b>9847</b>	<b>48293</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.42</b>	<b>2.09</b>	

Tabela 5. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B1, Bloku 5

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površi na prizemlja	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
56	1374	550	2473	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
57	2482	993	1787	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
58	1435	571	2583	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
684	55			P, trafostanica			
59	2699	1080	4858	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
60	1212	457	457	P	0.38	0.38	Postojeća parcela
61	1245	498	2241	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
<b>Ukupno Blok 5, podzona B1, zona B</b>	<b>10502</b>	<b>4160</b>	<b>14451</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	

**TABELA V. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni B, podzona B1**

Oznaka Bloka	Površina Bloka	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
Blok 1	25874	11738	4695	21130	0.39 (0.18)	1.80 (0.82)
Blok 2	28440	19122	7403	32823	0.39 (0.26)	1.72 (1.15)
Blok 3	6216	3454	1381	6216	0.39 (0.22)	1.79 (1.00)
Blok 4	28738	23096	9847	48293	0.39 (0.32)	1.79 (1.44)
Blok 5	12823	10502	4160	14451	0.39 (0.32)	1.38 (1.13)
<b>UKUPNO ZONA B, PODZONA B1</b>	<b>103091</b>	<b>67912</b>	<b>27486</b>	<b>122913</b>	<b>0.40 (0.27)</b>	<b>1.80 (1.19)</b>

Tabela 6. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B2, Bloku 6

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlja	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
155	271	237	711	P+2	0.87	2.62	Postojeća parcela
156	330	132	594	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
157	1000	316	1580	2S+P+4	0.32	1.58	Postojeća parcela
158	289	190	380	P+1	0.66	1.31	Postojeća parcela
159	243	70	194	P+1	0.29	0.8	Postojeća parcela
160	299	119	538	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
161	436	450	192	192	0.43	0.43	Postojeća parcela
162	425	152	760	S+P+4	0.36	1.79	Postojeća parcela
163	307	123	553	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
164	497	199	895	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
165	435	174	783	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
166	336	134	605	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
167	441	176	794	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
168	256	102	460	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
169	350	140	630	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
170	476	190	857	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
171	612	245	1400	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
172	842	337	1515	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
173	599	240	1078	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
174	237	95	190	P+1	0.4	0.8	Postojeća parcela
175	441	176	794	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
176	328	131	590	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
177	576	230	1037	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
178	287	115	516	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
179	318	127	572	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
180	463	185	833	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
181	520	208	936	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
182	1185	474	2133	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela

182a	733	293	1319	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
<b>Ukupno Blok 6, podzona B2, zona B</b>	<b>12836</b>	<b>5371</b>	<b>21968</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.42</b>	<b>1.71</b>	

Tabela 7. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B2, Bloku 7

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
62	445	178	801	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
63	483	193	869	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
64	387	155	700	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
65	416	166	749	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
66	334	130	520	S+P+2+M	0.39	1.56	Postojeća parcela
67	468	187	842	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
68	277	110	499	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
69	474	190	853	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
70	364	190	380	P+1+M	0.52	1.04	Postojeća parcela
71	507	203	913	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
72	314	118	354	S+P+1+Pk	0.38	1.13	Postojeća parcela
73	478	191	860	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
74	324	130	583	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
75	194	77	231	P+2	0.40	1.19	Postojeća parcela
76	335	134	603	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
77	657	263	1183	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
100	3903	1951	11709	6 nadzemnih etaža	0.5	3.0	Neizgrađena parcela potencijalna parcela za hotel 4 i 5*
101	308	123	554	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
102	296	118	533	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
103	303	121	545	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
104	410	164	738	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
105	444	177	799	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
106	286	114	515	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela



107	300	120	540	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
108	333	133	599	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
109	311	124	560	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
110	423	159	795	P+4	0.38	1.88	Postojeća parcela
110 a	205	185	1110	S+P+4+M	0.90	5.4	Postojeća parcela
111	451	180	811	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
112	465	412	2472	P+5	0.89	5.32	Postojeća parcela
113	2262	904	4072	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
114	404	161	727	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
114a	64			Trafostanica			Novoplanirana UP
123	275	110	495	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
124	288	115	518	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
125	300	129	381	P+2, P	0.43	1.27	Postojeća parcela
126	291	116	524	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
127	360	218	474	P+2	0.60	1.32	Postojeća parcela
128	505	202	909	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
129	522	209	934	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
130	506	202	910	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
131	391	156	704	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
132	242	97	194	P+1	0.4		Postojeća parcela
133	512	205	923	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
134	461	184	830	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
135	1130	452	2034	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
136	437	174	789	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
137	383	172	172	S+P	0.45	0.45	Postojeća parcela
138	488	195	878	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
139	383	153	689	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
140	502	200	904	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
141	581	232	1046	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
142	653	261	1175	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
143	453	181	815	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
144	315	126	567	5 nadzemnih	0.4	1.8	Postojeća

				etaža			parcela
145	490	196	882	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
146	482	193	868	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
147	404	162	727	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
<b>Ukupno Blok 7, podzona B2, zona B</b>	<b>25649</b>	<b>10611</b>	<b>50472</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.41</b>	<b>1.97</b>	

Tabela 8. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B2, Bloku 8

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzeto	Indeks izgrađenosti	Status parcele
21	400	160	720	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
22	515	206	927	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
23	604	221	487	P+2	0.37	0.81	Postojeća parcela
24	1203	481	2165	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
25	3962	1585	7132	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
27	2914	1166	5245	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
28	381	122	244	S+P+1	0.32	0.64	Postojeća parcela
29	313	129	242	S+P+1	0.41	0.77	Postojeća parcela
30	374	149	673	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
31	403	161	725	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
32	700	280	1260	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
33	541	216	974	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
34	420	168	756	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
35	195	78	351	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
36	385	154	693	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
37	293	117	527	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
38	278	80	160	P+1	0.4	1.8	Postojeća parcela
39	516	206	929	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
40	644	258	1159	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
41	600	240	1080	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
42	314	126	565	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
43	303	143	286	P+Pk	0.47	0.94	Postojeća parcela
44	313	125	563	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
45	289	115	520	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
46	382	153	687	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
47	385	154	693	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
48	304	150	235	P+1, P	0.49	0.77	Postojeća parcela
49	1056	422	1900	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP

50	310	124	558	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
51	197	79	158	P+1	0.4	1.8	Postojeća parcela
52	292	120	360	S+P+1+Pk	0.41	1.23	Postojeća parcela
53	458	183	824	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
54	384	153	691	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
55	737	295	1327	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
<b>Ukupno Blok 8, podzona B2, zona B</b>	<b>18973</b>	<b>7556</b>	<b>33611</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.4</b>	<b>1.77</b>	

Tabela 9. Ostvareni kapaciteti planiranog stanja u Zoni B, Podzoni B2, Bloku 9

Broj urbanističke parcele UP	Površina urbanističke parcele	Površina na prizemlju	BGP objekta	Spratnost objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status parcele
1	653	262	1175	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
2	319	128	574	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
3	148	59	180	S+P+1	0.4	1.2	Postojeća parcela
4	1060	688	5504	6 nadzemnih etaža	0.5-0.8	1.8-5.5	Novoplanirana UP potencijalna parcela za hotel 4 i 5*
5	379	152	682	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Postojeća parcela
7	2005	834	7654	6 nadzemnih etaža	0.5-0.8	1.8-3.8	Novoplanirana UP potencijalna parcela za hotel 4 i 5*
11	247	140	283	S+P+2	0.57	1.14	Postojeća parcela
12	351	140	632	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
13	301	120	542	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
14	272	139	278	P+1	0.51	1.02	Postojeća parcela
15	141	98	196	S+P+1	0.69	1.39	Postojeća parcela
16	138	55	110	P+1	0.4	0.8	Neizgrađena parcela
17	395	158	711	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
18	674	270	1213	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Novoplanirana UP
19	265	106	212	P+1	0.4	1.8	Postojeća parcela
20	732	293	1317	5 nadzemnih etaža	0.4	1.8	Neizgrađena parcela
26	1044	417	1879	5 nadzemnih	0.4	1.8	Neizgrađena

				etaža			parcela
<b>Ukupno Blok 9, podzona B2, zona B</b>	<b>8429</b>	<b>3674</b>	<b>34702</b>	<b>5 nadzemnih etaža</b>	<b>0.43</b>	<b>1.8</b>	

**TABELA VI. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni B, podzona B2**

Oznaka Bloka	Površina Bloka	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
Blok 6	19680	12836	5371	21968	0.41 (0.27)	1.71 (1.12)
Blok 7	36565	25649	10611	50472	0.41 (0.29)	1.97 (1.38)
Blok 8	23198	18973	7556	33611	0.40 (0.32)	1.77 (1.45)
Blok 9	12619	8429	3674	34702	0.43 (0.29)	4.11 (2.74)
<b>UKUPNO ZONA B, PODZONA B2</b>	<b>93062</b>	<b>65887</b>	<b>27212</b>	<b>140753</b>	<b>0.41(0.29)</b>	<b>2.14 (1.51)</b>

**TABELA VII. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni B**

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
B1	103091	67912	27486	122913	0.40 (0.26)	1.25 (1.19)
B2	93062	65887	27212	140753	0.41 (0.29)	2.14 (1.51)
<b>UKUPNO ZONA B,</b>	<b>196153</b>	<b>133799</b>	<b>54698</b>	<b>263666</b>	<b>0.40 (0.28)</b>	<b>1.97 (1.34)</b>

U Zoni B, dati su parametri za sve nove urbanističke parcele, kako bi se mogao ostvariti uvid i dobiti maksimalne kapacitete za proračun infrastrukture. Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila, kao i drugi uslovi zadati u tekstualnom dijelu plana. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

U Zoni B, obzirom na specifičnost terena, a imajući u vidu i neke planirane urbanističke parcele većih površina, kao i urbanistički parametri za planiranu gradnju objekata hotela, predlažu se varijantne lokacije za izgradnju hotelskih objekata i to u Podzoni B1 u Bloku 4, i u Podzoni B2 u Blokovima 7 i 9.

**TABELA VIII. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni A**

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
A1	149063	99627	39244	169254	0.39 (0.26)	1.70 (1.14)
A2	107546	83728	31978	138027	0.38 (0.30)	1.65 (1.28)
A3	57601	32477	13669	66605	0.42 (0.24)	2.05 (1.16)
<b>UKUPNO ZONA A,</b>	<b>314210</b>	<b>215832</b>	<b>57553</b>	<b>373886</b>	<b>0.26 (0.18)</b>	<b>1.73 (1.19)</b>

**TABELA IX. Ukupni ostvareni planirani kapaciteti u Zoni B**

Oznaka Podzone	Površina Podzone	Površina urbanističkih parcela	Površina prizemlja objekata	BGP objekata	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
B1	103091	67912	27486	122913	0.40 (0.26)	1.25 (1.19)
B2	93062	65887	27212	140753	0.41 (0.29)	2.14 (1.51)
<b>UKUPNO ZONA B,</b>	<b>196153</b>	<b>133799</b>	<b>54698</b>	<b>263666</b>	<b>0.40 (0.28)</b>	<b>1.97 (1.34)</b>

**Urbanistički pokazatelji na nivou DUP-a „Veliki Pijesak“**

Ukupan zahvat DUP-a Veliki Pijesak .....	507958 m2
Ukupna površina pod urbanističkim parcelama .....	349631 m2
Ukupna planirana površina prizemlja objekata .....	112251 m2
Ukupna planirana BGP površina objekata .....	637552 m2
Ukupna površina za uređeno zelenilo .....	23523 m2
Ukupna površina vodotoka .....	3403 m2

Ukupna planirana BGP površina za poslovanje (dnevni opskrbeni centri, prodavnica, suvenirnice, butici i sl.) .....	73343 m2
Ukupna planirana BGP površina za stanovanje i turizam .....	562799 m2
Ukupna površina BGP za hotele .....	74753 m2
Prosječna veličina poslovnog prostora (PUP Bar) .....	75 m2
Broj poslovnih prostora .....	978
Ukupna planirana površina za stalno stanovanje .....	62342 m2
Prosječna veličina stambenog prostora (PUP Bar) .....	100 m2
Broj stanova za stalno stanovanje .....	484
Prosječna veličina domaćinstva (PUP Bar) .....	3.6 st/stanu
Broj stalnih stanovnika .....	1648
Ukupna površina za turizam u sklopu mješovite namjene (apartmani, hoteli, moteli, hosteli i sl.) .....	353274 m2
Prosječna veličina apartmana sa komunikacijama .....	160 m2
Planirani broj turista .....	6590
Ukupan broj stanovnika i turista .....	8790
Gustina .....	173 st/ha