

## Detaljni urbanistički plan " ČANJ II "

Naručilac plana:

**Opština Bar**

Obradivač plana:

**CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam**

Bulevar Džordža Vašingtona BB

81000 Podgorica

Direktor:

Predrag Babić, dipl. ing. građ.

Radni tim:

Urbanizam:

Uranela Radovanić, dipl.ing.arh. (odgovorni planer)

Dragana Šuković dipl.ing.arh. (planer)

Planeri za faze:

Lazar Ševaljević, dipl. ing. građ. (saobraćaj)

Radule Bošković, dipl. ing. građ. (saobraćaj)

Ibrahim Bećović, dipl. ing. građ. (hidrotehnička infrastruktura)

Igor Strugar, dipl. ing. el. (elektroenergetska infrastruktura)

Željko Maraš, dipl.ing el (telekomunikaciona infrastruktura)

Željka Čurović, dipl. pejz. arh. (plan ozelenjavanja)

Tehnička obrada :

Ivan Tošić, dipl.ing.arh.

Irena Rajković, dipl.ing.arh.

Miroslav Vuković, dipl.rac.

Tehnička koordinacija:

Mladen Vuksanović, man.in bach.

**Podgorica , jun 2009. godine**

## SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA

### OPŠTI DIO

Potvrde o registraciji  
Odluka i programski zadatak

### UVODNI DIO

Pravni i planski osnov  
Povod i cilj izrade plana  
Obuhvat i granice plana

## I POSTOJEĆE STANJE

### 1. Prirodni uslovi i potencijali

Geomorfološke karakteristike terena  
Inžinjersko-geološke karakteristike terena  
Podobnost terena za urbanizaciju  
Seizmičke karakteristike  
Geografski položaj  
Klimatske karakteristike  
Pedološke karakteristike  
Hidrogeološke karakteristike  
Vegetacija

### 2. Analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije

- 2.1. Izvod iz dokumenta „Generalni urbanistički plan Bara 2020 “
- 2.2. Prethodna planska dokumentacija – DUP Čanj II iz 1978. god.

### 3. Stvoreni uslovi i potencijali

- 3.1. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- 3.2. Postojeća građena sredina
- 3.3. Zahtjevi građana (Inicijative aktera)

### 4. Sintezna ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala prostora

## II PLAN

### 1. PLANSKO RJEŠENJE

- 1.1. Obrazloženje odabranog prostornog rješenja – generalni koncept
- 1.2. Koncept na nivou DUPa Čanj II

### 2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

#### 2.1. Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata

- 2.1.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena
- 2.1.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju
- 2.1.3. Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju
- 2.1.4. Tretman postojećih objekata
- 2.1.5. Opšti uslovi uređenja prostora

- 2.1.6. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata
  - 2.1.6.1 Pravila za uređenje prostora i građenje objekata sa namjenom turizam
    - H1- poslovno hotelski centar
    - H2- hotel
    - TN- turističko naselje
    - T1- apart hotel / porodični (mali) hotel
    - T2- apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima
    - T4- turističko stanovanje
  - 2.1.6.2. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata sa mješovitom namjenom
    - M3-mješovita namjena (stanovanje i turizam)
  - 2.1.6.3. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata sa namjenom sport i rekreacija
    - SR - sportski centar
    - R - otvoreni rekreativni prostori
  - 2.1.6.4. Pravila za uređenje otvorenih javnih i zelenih površina
    - Pješačke javne površine
    - Z- Pješački zeleni koridori
    - Z- Zelene površine uz turističke objekte
    - Z1- Zelenilo u sklopu hotela
    - P- Park
    - PŠ- Park - šuma
    - Š- Šuma/makija
  - 2.1.6.5. Pravila za građenje infrastrukturnih objekata
    - Trafostanica
    - Javna garaža
- 2.2. Mjere zaštite kulturne baštine
- 2.3. Mjere zaštite životne sredine
- 2.4. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 2.5. Mjere odbrane zemlje na predmetnom području
- 2.6. Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta
- 2.7. Uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama
- 2.8. Smjernice za racionalnu potrošnju energije
- 2.9. Uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni
- 2.10. Smjernice za implementaciju Plana
- 3. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
  - 3.1. Saobraćaj
  - 3.2. Hidrotehnička infrastruktura
  - 3.3. Elektroenergetska infrastruktura
  - 3.4. Telekomunikaciona infrastruktura
  - 3.5. Plan ozelenjavanja
- 4. ANALITIČKI PODACI
- 5. PRIMJERI IZ LITERATURE KAO PREPORUKE ZA IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA, ŠETALIŠTA I URBANE OPREME
- 6. POPIS LITERATURE

## SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

Broj i naziv grafičkog priloga	Razmjera	
01	Ovjerena topografsko katastarska podloga	1:1000
02	Topografsko katastarska podloga (brojevi parcela sa 4000)	1:1000
03	Katastarska podloga (brojevi parcela sa 1000)	1:1000
04a	Izvod iz planskog dokumenta "GUP Bara 2020"- namjena površina	1:10000
04b	"GUP Bara 2020"- sinhron plan infrastrukture	1:5000
05	Izvod iz planskog dokumenta " DUP Čanj II " iz 1978.god	1:1000
06	Postojeće korišćenje prostora	1:1000
07	Plan namjene površina	1:1000
08	Plan parcelacije, nivelacije i regulacije	1:1000
09	Plan mjera za sprovođenje	1:1000
10	Plan saobraćaja	1:1000
11	Elektroenergetska infrastruktura - postojeće stanje	1:2500
12	Elektroenergetska infrastruktura - plan	1:2500
13	Hidrotehnička infrastruktura - postojeće stanje	1:2500
14	Hidrotehnička infrastruktura - plan (vodovod )	1:2500
15	Hidrotehnička infrastruktura - plan ( kanalizacija)	1:2500
16	Telekomunikaciona infrastruktura - postojeće stanje	1:1000
17	Telekomunikaciona infrastruktura - plan	1:1000
18	Pejzažno uređenje -plan	1:1000
19	Plan oblika	1:2500

## UVODNI DIO

### PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu planskog dokumenta DUP Čanj II su Odluka o izradi (br.031-624,Bar,05.mart 2008.) i Zakon o planiranju i uređenju prostora (Sl.list RCG 28/05).  
Planski osnov su GUP Bara 2020 i programski zadatak za izradu DUPa.

### POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Planskim dokumentom GUP Bara 2020 prostor u zahvatu plana namijenjen je za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta, kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta kroz namjene turistički kompleks, turističko stanovanje, i mješovitu namjenu zelenila i turističkog stanovanja kao i mješovitu namjenu zelenila i stanovanja manjih gustina, sa ciljem kvalitetnije valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu.

### OBUH VAT I GRANICE PLANA

Lokalni planski dokument zahvata dio područja naselja Mišići, potezi Dubovica, Čanj i Srednje Brdo, od granice PPPNMD Crne Gore do magistralnog puta M 2.4 Bar – Petrovac.

Granica plana je utvrđena digitalno i data na grafičkom prilogu *Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata* i preko koordinata na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i preparcelacije*.

Planskim dokumentom je obuhvaćen prostor površine od 82,73 ha.

## I POSTOJEĆE STANJE

## 1. PRIRODNI USLOVI I POTENCIJALI

### Geomorfološke karakteristike terena

Opština Bar, u cijelini se odlikuje vrlo nepovoljnom geomorfološkom strukturom sa malim udjelom ravnih ili ravnijih terena, velikim prostornim ograničenjima u pogledu razvoja saobraćajnih kretanja i inteziviranja privrednog razvoja na većem dijelu opštine. Saobraćajna kretanja su znatno otežana upravno na osnovni pravac pružanja planinskog vijenca.

Predmetni prostor Čanja II karakteriše jednim dijelom blago nagnuti teren sa kotama od 1,8 mnv do 20 mnv. Taj prirodni plato predstavlja udolinu između znatno strmijih terena, koji okružuju ovaj prostor sa istočne, zapadne i sjeverne strane. Maksimalna kota terena u granicama plana iznosi nešto više od 50nmv. Nagib strmijih djelova terena se kreće od 15° do 30°.

Predmetno se područje prostire podnožjem visokih planinskih masiva. Zbog planinskog vijenca koji se strmo spušta prema obali, širina primorja varira. Raznovrsnost i složenost geologije i građe terena uslovalo je stvaranje vrlo dinamičnog reljefa naglih visinskih razlika na relativno malom prostoru. Izgled obale određen je sastavom stijena, pa su u mekšim glinovitim sedimentima stvoreni zalivi, zatoni i uvale (Perčin, Čanj), a u tvrdim krečnjačkim stijenama klifovi, potkapine i pećine. Duž obale se proteže pribrežna terasa, koja se širi na dijelovima sastavljenim od mekših stijena.

### Inžinjersko-geološke karakteristike terena

Flišne zone, kao manje otporne na uticaje mora, omogućile su stvaranje pjeskovito-šljunčanih uvala, kao što je Čanj.

Karakteristike terena definisane su prisustvom krečnjačkih stijena i glinovito-plastičnih, uz izraženo prisustvo fliša.

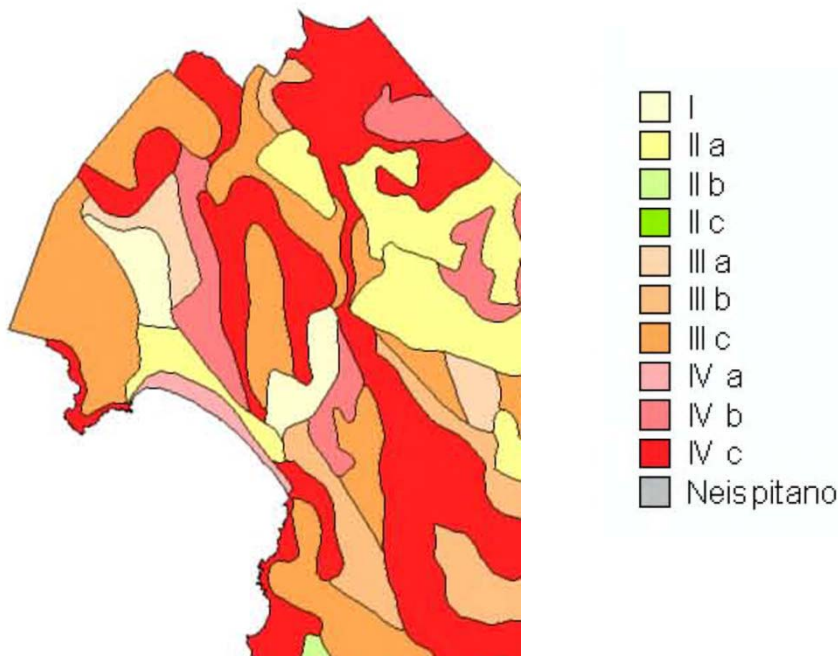
Stijenske mase koje formiraju teren Čanja pripadaju grupi vodopropusnih koje svojim sastavom i poroznošću omogućavaju kretanja i akumulaciju podzemnih voda.

### Podobnost terena za urbanizaciju

Teren je prikazan na karti pogodnosti za urbanizaciju gdje su glavni otežavajući faktori: izrazita nestabilnost, slaba konsolidovanost (sipar), velike strmine, visoka seizmičnost, izrazita erozija i djelovanje morskih talasa.

Teren u zahvatu plana je sa aspekta pogodnosti za urbanizaciju većim dijelom u zoni terena vrlo pogodnih za urbanizaciju (I i II a), jednim dijelom u kategoriji terena mogućih za urbanizaciju uz znatna ograničenja (III a i III c) te vrlo malim dijelom zahvata u kategoriji nepodobnih za urbanizaciju (IV b).

SI.1: Karta podobnosti terena za urbanizaciju (izvor GUP Bara 2020)



## Seizmičke karakteristike

Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seizmogenih zona.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifikacije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu.

Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj - Petrovac, u granicama od 0,49 g do 0,21 g. Mjerenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s<sup>2</sup>, maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11 cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata

Tereni sa najvećim opasnostima o pojave jačih (oko 9<sup>o</sup> MCS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara – između Rumije, Lisinja i Sutormana, s jedne strane, i obale mora sa druge strane. Najveće opasnost od većih zemljotresa i obodnih padina pomenutih planina, odnosno na prostoru koji je, istovremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život stanovništva i razvoja većeg urbanog naselja.

U okviru ovih istraživanja izvršena je mikrorejonizacija urbanog područja i predložene preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje. Mikrorejonizacijom istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrorejonizacije izdvojeno više seizmičkih zona i podzona u okviru VIII–og i IX–og stepena seizmičkog intenziteta MKS skale sa koeficijentima seizmičnosti  $k_s=0,04$  do  $k_s=0,14$ .

Predmetno područje nalazi se u zoni IX–og stepena seizmičnosti.

Iz GUPa Bara do 2020.god je preuzeta karta mikroseizmičke rejonizacije gdje se vidi da je predmetni prostor nestabilno tlo:

Zonu 9a ( $k_s=0,08$ ) predstavljaju tereni izgrađeni iz fliševa koji su tektonski jako porušeni, atektonski pokrenuti ili izrazitije izmjenjeni odnosno degradirani u površinskim delovima. U ovu zonu spadaju i tereni izgrađeni iz izdijeljenih (zdrobljenih) karbonatnih breča i breča sa drobinom sa velikim udelom glinenog veziva, te tereni izgrađeni iz nevezanih šljunkovito–peskovitih i iz poluvezanih šljunkovito–glinovitih sedimenata i glinovitih drobina debljine naslaga do 15 m, bez stalnog horizonta podzemne vode ili je (u predjelima polja) dublja od 4 m.

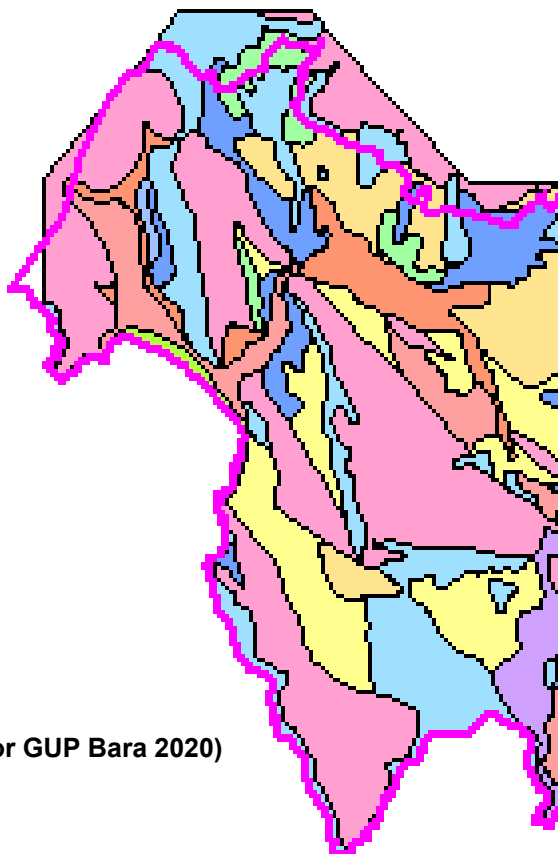
Zonu 9b ( $k_s=0,10$ ) sačinjavaju padinski ili ravničarski tereni izgrađeni iz kompleksa glinovitih drobina–sitne drobine peščarskog ili karbonatnog (pretežno) sastava debljine 3–6 m i sitne, glinovite drobine sa proslojcima (u ravnini) glinovitog šljunka debljine do 15 m, dalje tereni izgrađeni iz poluvezanih do nevezanih, aluvijalnih glinovito–šljunkovitih sedimenata debljine 5–15 m, bezvodni ili sa dubinom do vode preko 4 m i tereni izgrađeni iz nevezanih šljunkovito–peskovitih naslaga debljine do 95 m i sa podzemnom vodom u dubini 1–10 m.

Zonu 9c ( $k_s=0,12$ ) sačinjavaju tereni izgrađeni iz nevezanih, šljunkovito peskovitih sedimenata debljine 10–20 m i dubinom do podzemne vode 1–4 m, tereni iz poluvezanih do nevezanih glinovito–šljunkoviti naslaga debljine 10–30 m i dubinom do podzemne vode 0–4 m i tereni izgrađeni iz glina i glinoviti naslaga debljine do 25 m bez vezanog horizonta podzemne vode koja se može nalaziti u većim dubinama u tankim zaglinjenim šljunkovito–peskovitim proslojcima.

Na osnovu Karte seizmičke mikrorejonizacije, predmetna zona za gradnju se nalazi u zonama u kojima su moguće pojave nestabilnosti u seizmičkim uslovima. Kod projektovanja gradnji na ovom terenu potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuća geotehnička istraživanja, za određivanje stabilnosti terena i eventualnih sanacionih mjera



- IX,a
- IX,a, nestabilno
- IX,b
- IX,b, nestabilno
- IX,c
- IX,c, nestabilno
- IX,d
- IX,d, nestabilno
- nestabilno
- VIII,a
- VIII,a, nestabilno
- VIII,b
- VIII,b, nestabilno
- VIII,c
- VIII,c, nestabilno



SI.2: Karta mikrosezmičke rejonizacije (izvor GUP Bara 2020)

### Geografski položaj

Svojim geografskim položajem područje Bara i barske opštine pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja i obuhvata uzani prostor između Skadarskog jezera i Jadranskog mora. Ovakav geografski položaj je neposredno uticao na niz prirodnih činilaca.

### Klimatske karakteristike

**Maksimalne temperature vazduha** ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C - 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29,3°C do 32,8°C) je tokom avgusta.

**Minimalna temperatura vazduha** u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

**Ekstremne mjesečne temperature vazduha** za maksimum tokom zimskog perioda su oko 17°C, a za minimum oko 0°C, dok je u ljetnjem periodu maksimum oko 33-34°C, a minimum 15-17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu julu za stanicu Bar (37,7°C). Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru za stanicu Bar (- 5,3°C).

**Relativna vlažnost** vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda, te u nekim slučajevima i tokom zime (januar-februar). Vrijednosti srednje dnevne relativne vlažnosti pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10 %-20 %), a znatno izraženije tokom zime (oko 20 %-30 %). Srednja godišnja relativna vlažnost je 69,6 % (min 65,3 % u februaru, max 71,4 % u septembru).

**Osunčanje** predstavlja trajanje sijanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2455 sati, od kojih je 931 sat (40%) tokom ljeta (jun ,jul ,avgust). Zimi je osunčanje znatno smanjeno, pa tokom

januara ima svega oko 125 sati, odnosno 5% godišnje vrijednosti. Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

**Oblačnost** izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnom periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Bar 4,27 (min 1,9 u julu, max 5,6 u decembru).

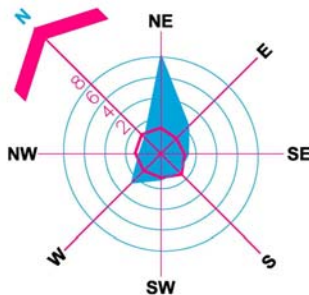
**Opšti režim padavina** obilježava maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnog perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar s oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust s oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l / m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l / m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l / m<sup>2</sup>. Srednja godišnja količina padavina iznosi za Bar 1230,8 l / m<sup>2</sup>. Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi za Bar 213,27 l / m<sup>2</sup>.

## Vjetrovi

**Vjetar** (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni vjetrovi za Bar su iz pravca sjeveroistoka(20%) istok-sjeveroistok (18,9%), sjever-sjeveroistok (8,1%), zapad (7,8%) i zapad-jugozapad (7,2%), tišine 5,2%.

Prema GUP-u grada Bara podaci o brzinama vjetra dati su u slijedećoj tabeli:

smjer	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	C
V <sub>max</sub>	15,8	13,7	18,0	15,8	10,2	12,7	12,0	11,0	12,5	12,0	13,3	12,5	13,3	11,0	11,7	6,7	
V <sub>sr</sub>	5,0	2,7	3,2	2,4	1,9	2,5	3,7	3,3	3,9	2,5	2,8	2,9	3,6	3,3	2,5	1,6	
učestalost	5,9	8,1	20,0	18,9	3,6	3,5	3,3	2,6	3,1	3,1	3,5	7,2	7,8	2,9	0,7	0,6	5,2



SI.3 : ruža vjetrova (izvor GUP Bara 2020)

**Maksimalne brzine** imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5 m/s. Za Bar, najveću srednju brzinu ima pravac sjever (5 m/s, s učestalošću od 5,9%), a najveću maksimalnu brzinu sjeveroistok (18 m/s).

**Ekstremni udari vjetra** (prema Teoriji ekstrema) čije djelovanje može poprimiti karakter elementarne nepogode imaju brzinu 20m/s za Bar. Ekstremni udari vjetra koji se javljaju jednom u sto godina iznose 51m/s.

### Meteorološke karakteristike mora

Srednje godišnja temperatura mora za Bar iznosi 17,7°C. Srednje mjesečne vrijednosti sa temperaturom višom od 20,1°C su u period jun-septembar, pri čemu se najviša srednja vrijednost javlja u avgustu 23,8°C. Korelacija između temperature mora i vazduha utvrđuje se empirijski.

Smjer kretanja talasa na Crnogorskom primorju definisan je na osnovu registrovane učestalosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa. Na stanicama Bar i Ulcinj ovakve situacije ne postoje. Izraženu učestalost kretanja talasa na stanici Bar ima zapadni smjer (69,3%) i sjeveroistočni (14,9%).

Stanje površine mora opisano je koristeći međunarodnu gradaciju od 0 do 9, gdje je 0-glatko, mirno more, a 9-izvanredno jako uzburkano.. Gradacija mirno glatko more (0) se u Baru praktično ne javlja. Najzastupljenija je gradacija (2) – mirno talasići- 53,8%. Površinski slojevi vode dostižu temperature od 25°C ljeti, dok temperature najdubljih slojeva vode iznosi 11°C.

## **Pedološke karakteristike**

### **Marinski pijesak i šljunak**

Stvoren radom talasa, koji su ga oblikovali i nataložili duž niske obale. Namjena marinskog pijeska i šljunka plaža je prirodno predodređena za kupanje i sunčanje, zbog čega su plaže manje ili više uređene. Većina plaža je bez vegetacije. To je velika plaža Čanj na kontaktnom području.

### **Aluvijalno-deluvijalno zemljište**

Javlja se kao nastavak aluvijuma te na lokalitetima duž niske obale gdje, počinjući od pjeskovito-šljunkovitih plaža, ispunjava ravne ili blago nagnute terene (uvala Čanj), kao i velike površine ravnih terena u zaleđu. Ovo je tlo uglavnom ilovastog ili ilovasto – glinovitog sastava. Kako je na potpuno ravnom terenu, zbog sastava zemljišta i podzemnih voda drenaža slaba, ponekad se pod uticajem podzemne vode zemljište oglejava, te zaboruje (u vrijeme obilnijih padavina). Intenzivnija poljoprivredna proizvodnja moguća je uz izvođenje melioracija. Prema proizvodnoj vrijednosti ova tla obično pripadaju III i IV bonitetnoj klasi, osim onih u velikim primorskim poljima koja su najčešće I, II i III, rjeđe i IV klasi.

### **Smeđe zemljište**

Zastupljeno je na blagoj i umjereno strmoj obali, na flišu i miješanim silikatno-karbonatnim stijenama, te rijetko eruptivnim stijenama i krečnjacima. Strmiji teren pod flišom obično je jače erodiran i obrastao rijetkim rastinjem, dok su blaže padine teresirane i pretvorene u obradivo zemljište. Dubina ovog tla je različita i zavisi od nagiba, erozije, geološke podloge i sl. Na flišnoj podlozi je glinovitije nego na rožnacima i eruptivima, te ga karakterše veće prisustvo skeleta koji je osobito jako zastupljen na terenima s jako izraženom erozijom (ogoljeli flišni bregovi, grebeni i strmine od krečnjaka, rožnaca i drugih silikatnih sastojaka). Smeđe zemljište terasa odlikuje se skeletoidnošću koja ga jednolično prožima, dok se kod neterasastog zemljišta skelet povećava s dubinom. S aspekta proizvodnje, ova su zemljišta različitog kvaliteta. Bonitet tla u terasama se kreće u rasponu od IV do VI, a izvan terasa od VI do VIII klase.

### **Crvenica**

Nastaje na čistim ili jedrim krečnjacima u uslovima tople mediteranske klime. Na terasastom terenu raspon u kvalitetu zemljišta je veći (III – VI klase), dok je strmiji i krševiti teren najlošijeg boniteta (VII i VIII klase). Takvih osobina, dubine i boniteta je crvenica kod Čanja.

## **Karakteristike flore, vegetacije i faune**

### **Flora**

Floru ovog područja karakterišu mnogobrojni endemi, rijetke vrste, zatim mediteranski florni elementi koji ulaze u sastav halofitne i psamofitske vegetacije ili izgrađuju zimzeleni pojas makije, te raznovrsna dekorativna flora. Osim autohtonih, osobitu pažnju zaslužuju unešene vrste čiji se broj zbog pogodnosti klime, dobre prometne povezanosti s udaljenim zemljama, razvoja hortikulture i dr. neprestano povećava. Kao nove vrste navode se: Adonis flamea Jacq., Euphorbia prostrata Aiton., Tagetes minutus L., Ambrosia psilostachya DC, Myconia myconi (L.) Brilju, Eleusine indica Gaertn., Paspalum distychem L., Amorpha fruticosa L. Dekorativna flora u priobalnom pojasu rezultat je duge tradicije uzgajanja ukrasnih biljaka domaćeg i stranog porijekla.

### **Hidrogeološke karaktersitike**

Na području Mišića se nalaze flišni sedimenti predatvljeni laporcima, pješcarima i glincima. Vulkanske stijene su predstavljene andezitima, dacitima i spilitima na kaertiranom terenu.

Mehanizam hidrogeološkog izolatora i kolektora i pluviometrijski režim uslovljavaju koncentraciju slobodnih podzemnih voda.

Prirodni vodotoci su dijelom regulisani , kamenim i betonskim zidovima .Sami tok je regulisan nepotpunim kamenim i betonskim podlogama.

Ni jedan od navedenih vodotoka nije dimenzionisan i izveden u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

Kod postojećih puteva - saobraćajnica , karakteristični su izvedeni propusti , koji su na pojedine vodotoke pretvoreni u pješačke i kolske prolaze a drugi uzurpirani raznim instalacijama. Posledica je promjena tokova površinskih voda na okolnom prostoru , pojave klizišta koji ugrožavaju najznačajnije objekte infrastrukture.

Na lokaciji je najznačajniji vodotok *Veliki Potok*, čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora i šire, ispod i iznad magistralnog pravca „Petrovac-Bar“, direktno izlivaju na Čanjsku plažu-more. Sve postojeće vodotoke u planskom zahvatu treba posebno obraditi tehničkom dokumentacijom gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i statički parametri.

## Vegetacija

Prema "Prodromusu biljnih zajednica Crne Gore" (Blečić i Lakušić 1976) i novim dopunama, vegetacija predmetnog područja i kontaktne obale sastoji se iz slijedećih vegetacijskih jedinica:

Vegetacija listopadnih šuma submediteranskog, brdskog, gorskog i subalpinskog pojasa

(LJUERCO - FAGETEA Br.-Bl. et Vlieger).

- Šume i šikare zimzelenog pojasa česvine

(LJUERCETEA ILICIS Br.- Bl.).

- Vegetacija planinskih rudina na krečnjacima

(ELYNO - SESLERIETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija sipara

(THLASPEETEA ROTUNDIFOLII Br.-Bl.).

- Vegetacija u pukotinama stijena

(ASPLENIETEA RUPESTRIS Br.-Bl.).

- Vegetacija mezofilnih livada

(ARRHENATHERETEA Br.-Bl. ).

- Vegetacija primorskih kamenjarskih pašnjaka i suhiv livada

(THERO-BRACHYPODIETEA Br.- Bl.).

- Vegetacija vlažnih primorskih stijena

(ADIANTHETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija primorskih hridina

(CRITHMOSTATICETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija nitrofilnih primorskih pijeskova

(CAKILETEA MARITIMAE Tx et Preg.).

- Vegetacija nitrofilnih zajednica

(CHENOPODIETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija suvih smetlišta

(ARTEMISIETEA Lohm., Prsg., Tx.).

- Vegetacija slatkih voda

(POTAMETEA Tx. et Prsg.).

- Vegetacija brakičnih voda

(RUPPIETEA MARITIMAE J. Tx.).

- Vegetacija mora i oceana

(ZOSTERETEA Pignatti).

- Vegetacija slanih staništa

(SALICORNIETEA Br.-Bl.).

## 2. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

### 2.1. IZVOD IZ DOKUMENTA „GENERALNI URBANISTIČKI PLAN BARA 2020 “

Generalni urbanistički plan Bara 2020 usvojen je 2007.godine.Područje lokalnog planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Mišići ,koje treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa planiranim značajem lokalnog centra Opštine.

#### Opšta opredjeljenja i ciljevi u turizmu

Opšta opredjeljenja i ciljevi u turizmu su iskazani na sledeći način:

- Uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa (posebno neobnovljivih), očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine.
- Afirmacija turizma kao glavnog razvojnog agensa svih onih prostora koji sadrže izrazitije motive za domaću i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti.
- Državno stimulisanje socijalnih funkcija turizma, posebno u oblastima zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije dece i omladine, kao i zapošljavanja lokalnog stanovništva u turizmu. Uslovljenost razvoja turizma državnim i lokalnim regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju infrastrukture i nekomercijalnih sadržaja društvenog standarda, kao i stimulacijom (državnim i lokalnom) komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) .

#### Projekcija razvoja turizma

U okviru Barske rivijere za područje Čanja predviđen je sledeći program turističkih aktivnosti i sadržaja turističke regije:

##### 1. Vidovi turizma:

- stacionarni sportsko-rekreativni turizam na vodi i kopnu
- kapacitet oko 10.000 turističkih kreveta (hoteli i turistička naselja 3.000, kampovi 500, pansioni i individualni apartmani, privatni smeštaj u vikend kućama i ostalo 6.500);

2. Struktura ležaja: hoteli i turistička naselja 30%, pansioni i individualni apartmani/kuće 15%, privatni smeštaj u vikend kućama 30%, privatni smeštaj u stanovima 15%, kampovi 5%, ostalo (odmarališta, klubovi i dr.) 5%. Turistički smeštaj planiran je u turističkim kompleksima (dominantna turistička namena) i u zonama turističkog stanovanja (pretežna turistička namena).

3. Dnevni izletnici, pretežno iz Podgorice (1-satna izohrona), iz bližih crnogorskih gradova (do 2,5-satne izohrone) i stacionirani sa Skadarskog jezera, kao i tranziteri - ukupno do 10.000 na nivou barske rivijere.

4. Zaposleni u direktnoj funkciji smeštaja, izletnika i tranzita - (30% stalno i 70% sezonski).

5. Javni sadržaji saobraćaja, ugostiteljstva, trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, edukacije, zabave, administracije i dr. srazmerno obimu i standardu smeštaja, izletnika i tranzitera.

6. Javni sportsko-rekreativni sadržaji - uređene i opremljene javne plaže, bazeni, zatvoreni sportski objekti i otvoreni sportski tereni, javni sadržaji nautike i sportova na vodi (marine, terminali/poligoni za sportsko plivanje i vaterpolo, veslanje, jedrenje, skijanje na vodi, motonautiku i dr.) za turiste i domaće stanovništvo, kao i interni sportsko-rekreativni sadržaji u sastavu hotela i turističkih naselja (bazeni, tereni za male sportove, fitness i dr), u skladu sa standardima .

## Turistički kompleksi i turističko stanovanje

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

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

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

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

### Mješovita namjena

Mješovita namjena zelenila i turističkog stanovanja, kao i zelenila i stanovanja malih gustina, podrazumijeva uravnotežen odnos ukupne brutograđevinske površine fizičkih struktura turističkog stanovanja, odnosno stanovanja malih gustina i urbanog zelenila, kao uređenih zelenih površina.

### Poslovanje

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

### Javne površine

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rješenjima. Poseban značaj imaju ulice u zaštićenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju i opštegradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duž njih oblikovati. Postojeće trgove u skladu sa njihovom namjenom (manifestacioni, porte, saobraćajni i dr.) uređivati na osnovu konkursa. Formiranje novih trgova obezbijediće se kroz elemente urbanističkog projekta. Značajne raskrsnice, karakteristični prostori na saobraćajnicama (ljevokasta proširenja, nekarakteristični profili) koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razrađuju se kroz elemente urbanističkog projekta, a za značajne objekte (prema položaju, sadržaju, volumenu) obavezno je raspisivanje konkursa.

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

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

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

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

### **Komunalni objekti i površine**

Realizacija komunalnih objekata i površina (izvorišta, prerada voda, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno-regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća uz prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Pijace, kupališta, rekreativne i druge površine unutar namjena stanovanja, centara i drugih, mjesta i uslovi za posude za odlaganje komunalnog otpada, realizuju se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom.

### **Porodično stanovanje - male gustine**

U okviru porodičnog stanovanja malih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela je 300 – 600 m<sup>2</sup> površine, a širina uličnog fronta 10 – 20 m. Pretežna spratnost objekata je 4 (četiri) nadzemne etaže. Stepenn iskorišćenosti zemljišta (Si) iznosi 30 – 50%, a za objekte u nizu i do 75%. Koeficijent izgrađenosti (Kiz) 0,5 – 1. Režim sanacije bespravno sagrađenih naselja (zona) utvrđivaće se lokalnim planskim dokumentom sa detaljnom urbanističkom razradom, pri čemu će se pravila regulacije i parcelacije prilagođavati zatečenom stanju uz nastojanje da se pravila Generalnog urbanističkog plana u najvećoj meri zadovolje. Neprekinuti nizovi se planiraju prema posebnim uslovima (prilagođena širina i veličina parcele projektu zgrada). Ukoliko je parcela veća od maksimalno predviđene za određeni način izgradnje, pokazatelji se iskazuju u odnosu na najveću datu u rasponu.

### **Višeporodično stanovanje - srednje gustine**

U okviru višeporodičnog stanovanja srednjih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i u neprekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela je najmanje 400 m<sup>2</sup> površine, a širina uličnog fronta oko 20 m. Pretežna spratnost objekata je 7 (sedam) nadzemnih etaža. Stepenn iskorišćenosti zemljišta (Si) iznosi 40 – 75%. Koeficijent izgrađenosti (Kiz) 1 – 2,5.

### **Višeporodično stanovanje- velike gustine**

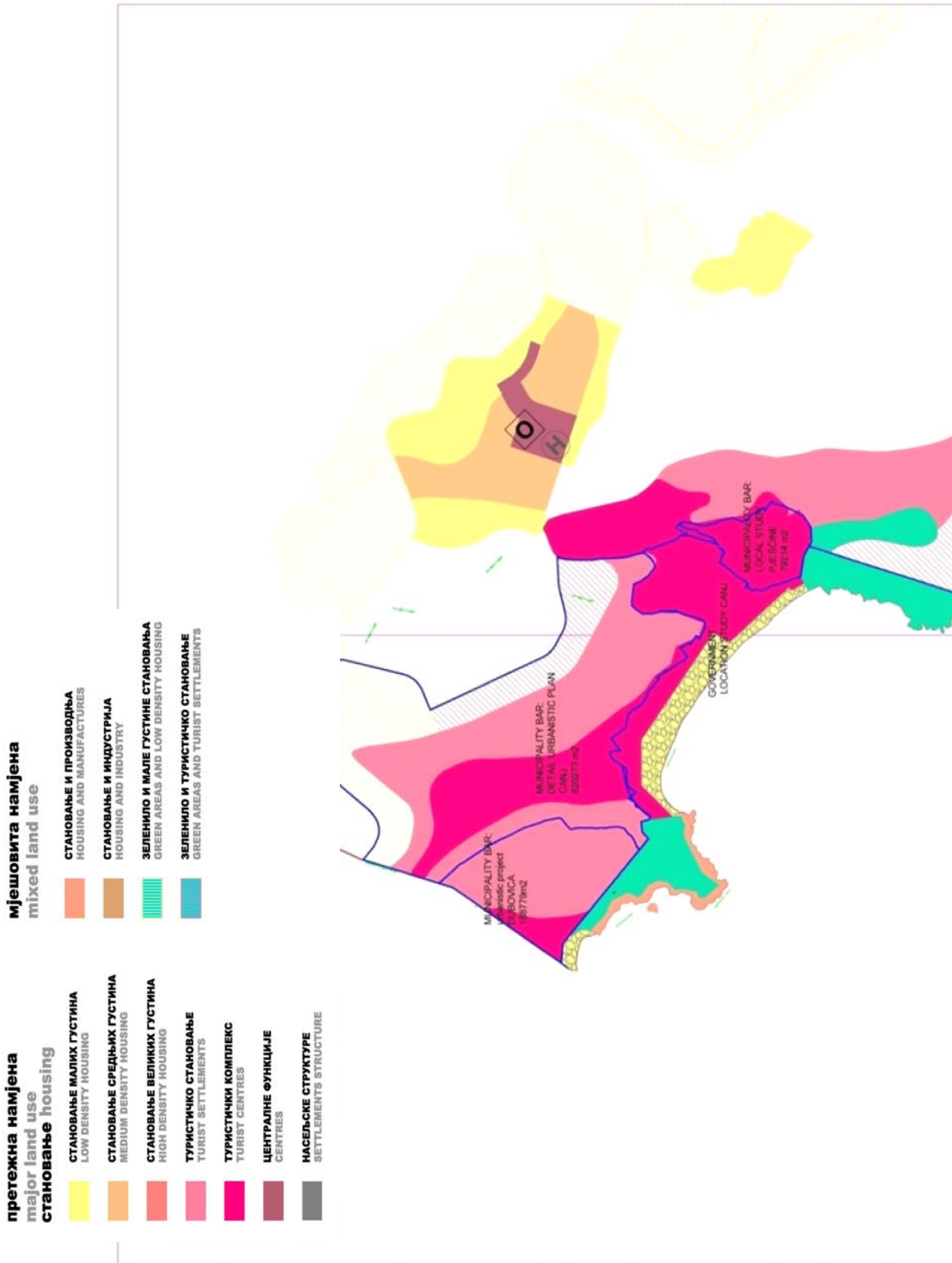
U okviru višeporodičnog stanovanja velikih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i u neprekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela je najmanje 600 m<sup>2</sup> površine, a širina uličnog fronta oko 40 m. Pretežna spratnost objekata je 10 (deset) nadzemnih etaža. Stepenn iskorišćenosti zemljišta (Si) iznosi 40 – 75%. Koeficijent izgrađenosti (Kiz) 1,5 – 4.

### **Kategorija objekta za pružanje smještaja**

**KATEGORIJA PET ZVJEZDICA (\*\*\*\*):** Ovi ugostiteljski objekti su izuzetnih karakteristika, opšte prepoznati po svojoj tržišnoj superiornosti u pogledu objekata, usluga i ambijenta. Takvi objekti su mjesta izuzetne prirodne ljepote, luksuzno opremljena, sa zdravstvenim i banjanskim kapacitetima, krajnjim komforom smještaja, više od 10% apartmana u odnosu na broj soba, vrhunskom kuhinjom i kvalitetnim neformalnim restoranima, visokokvalitetnim objektima i aktivnostima, velikim procentom uslužnog osoblja u odnosu na broj gostiju. Novoizgrađeni hoteli za odmor ove kategorije, po pravilu moraju imati po jednom krevetu najmanje 100 m<sup>2</sup> površine parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

**KATEGORIJA ČETIRI ZVJEZDICE (\*\*\*\*):** Visokokvalitetni objekti sa kompletnim asortimanom usluga, sa kvalitetnim smještajnim jedinicama, pri čemu broj apartmana ne smije biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba, kompletnim rasponom personalizovanih usluga, kvalitetnim restoranima, vrhunskim enterijerom, fitnes klubom, prodavnicama, velikim izborom usluga i aktivnosti. Novoizgrađeni hoteli za odmor ove kategorije, po pravilu moraju imati po jednom krevetu najmanje 80 m<sup>2</sup> površine parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

**KATEGORIJA TRI ZVJEZDICE (\*\*\*):** Ovi objekti nude potpunu hotelsku uslugu i cijene srednjeg nivoa, komforan i atraktivan smještaj sa osnovnim pogodnostima, izbor restorana, sve osnovne hotelske usluge, veliki izbor aktivnosti. Novoizgrađeni hoteli za odmor ove kategorije, po pravilu moraju imati po jednom krevetu najmanje 60 m<sup>2</sup> površine parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.



Sl. 4 : GUP Bara 2020 sa granicama planskih dokumenata za detaljnu razradu i granicom DSL Sektor 51, Čanj



## 2.2. PRETHODNA PLANSKA DOKUMENTACIJA – DUP ČANJ II IZ 1978.GOD.

Prethodni planski dokument DUP Čanj II ,usvojen 1978. god obuhvatao je prostor površine 56ha na kojem je planiran hotelski kompleks kapaciteta 4000 ležaja,sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima .Obodna saobraćajnica sa parkingom za 1290 automobila je formirala veliki blok otvorenog tipa u kojem je dominirala pješačka aksa sa hotelskim objektima postavljenim oko nje u pravcu sjever-jug.Pješačka komunikacija je povezivala otvorene sportske terene i kamp sa plažom i obalom na čijem zapadnom kraju je formirano privezište za 90 plovila. U obuhvatu plana bio je i današnji pojas morskog dobra.

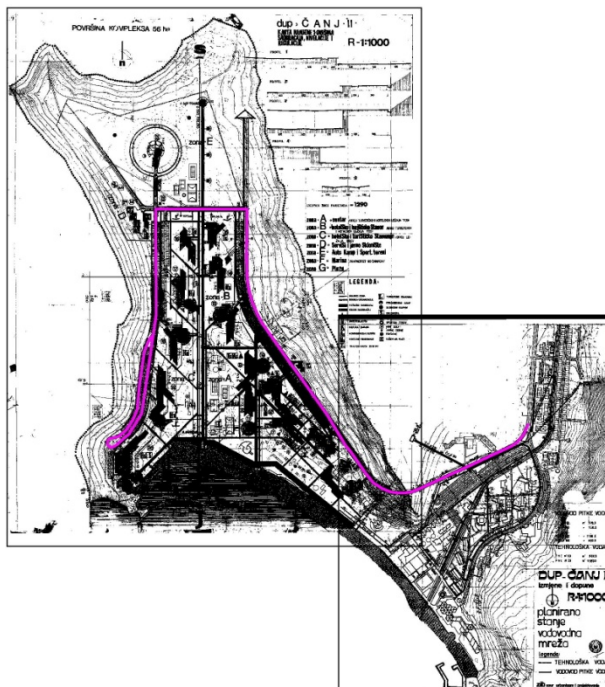
Planom je prostor bio podijeljen na sedam zona – funkcionalnih cjelina :

A-centar(kapacitet 1100 ležaja), B-hotelsko turističko stanovanje(1100ležaja), C-hotelsko turističko stanovanje(1800 ležaja), D-servisi i javno sklonište, E-autokamp i sportski tereni, F-Marina( tj.privezište) i G-plaža.Planirana spratnost je P do P+8.

Planom su predviđene sljedeće namjene površina :

.....	GRANICE ZONA	<b>Ts</b>	TURISTIČKO STANOVAN.
●●●●●	GRANICA URBANIZACIJE		ORGANIZOVANI KAMP
	PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ		SLOBODNI KAMPOVI
	KOLSKI SAOBRAĆAJ	<b>S</b>	SKLONIŠTA
	TRGOVINA ,ZANATI I PIJACA		DJEČJE IGRE
	UGOSTITELJSTVO		SPORTSKI TERENI
	KULTURA I ZABAVA		MINI GOLF
	ADMINISTRACIJA I SERVISI		JAVNE ČESME
	HOTELSKO STANOVANJE		FONTANE
	TRAFICANICA 35/0 7 7		TUŠEVI NA PLAŽI

Kolska saobraćajnica je planirana na većem odstojanju od obale(80-130m) ,dok je uz plažu bila predviđena pješačka staza ( slika ispod) .

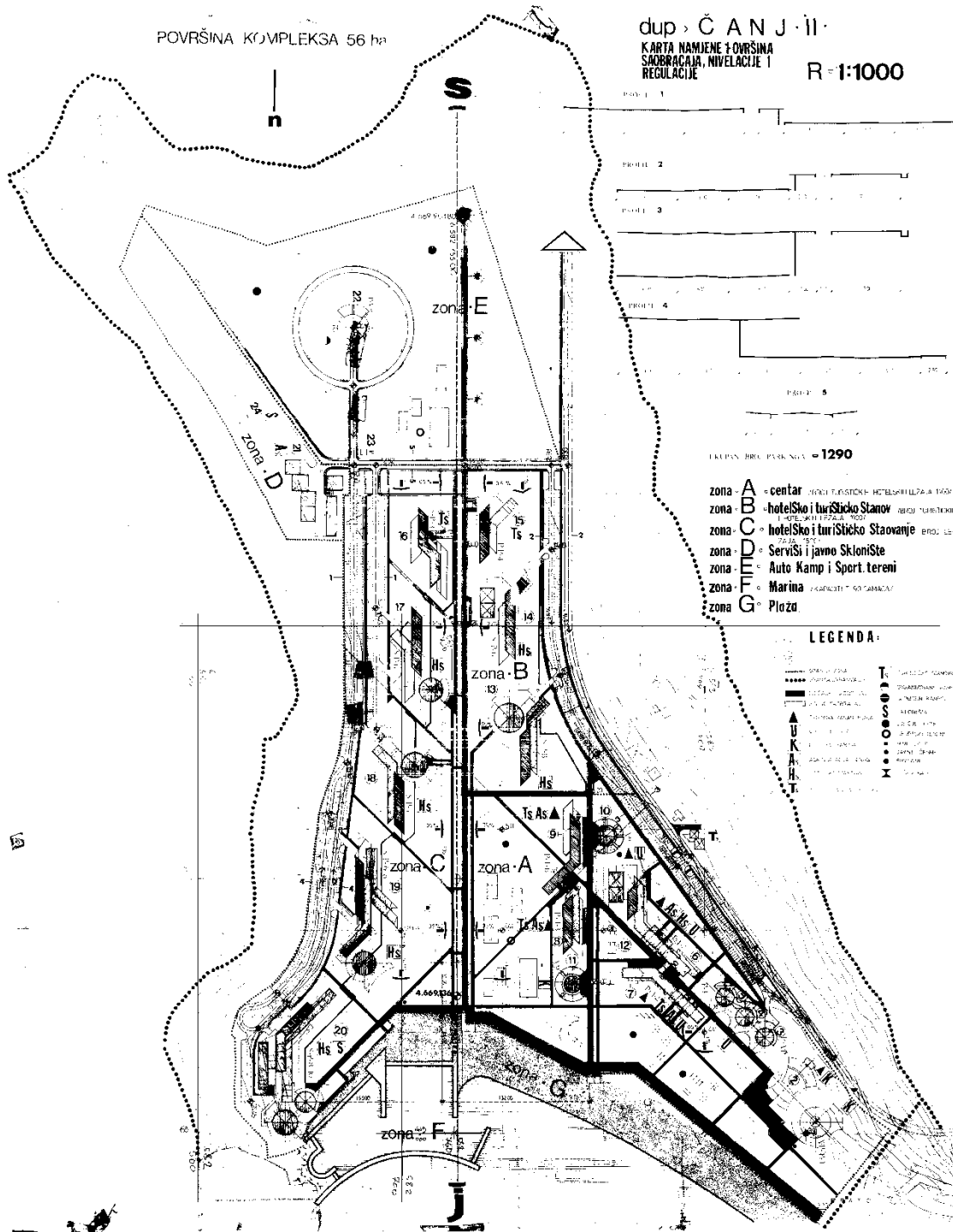


Plan je predstavljao prostornu i funkcionalnu cjelinu zajedno sa susjednim DUPom Čanj I koji je kao prva faza u potpunosti realizovan .Ukazivao je na veliki potencijal Čanja za razvoj u turističko mjesto sa sopstvenim identitetom.

Gledano sa vremenske distance od tri decenije plansko rješenje je i dalje vrlo prihvatljivo.

Novi društveni kontekst ,sa suštinski sličnim ciljevima ( razvoj turizma uz gradnju hotela više i visoke kategorije) još uvijek ne posjeduje mehanizme za realizaciju tih ciljeva. Osnovnu prepreku predstavljaju zatečeno stanje neplanski izvedenih objekata i odsustvo instrumenta za ukрупnjavanje parcela (urbana komasacija i sl.).

SI 5 : izvod iz dokumenta DUP ČANJ II IZ 1978.GOD.



### 3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

#### 3.1. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto

Čanj je izrazito turistička podcjelina Barske rivijere, kao turističko mesto A kategorije po rješenju Ministarstva turizma iz 2004. godine. Pretežno je monofunkcionalnog (turističkog) karaktera, te se oslanja na javne službe naselja Mišići. Podcjelina je motivisana kvalitetnom istoimenom plažom i njenim pitomim zaleđem.

Prostori za turističku izgradnju, neposredno uz uvalu, definisani su detaljnim urbanističkim planovima Čanj I i Čanj II iz 1978.godine.

Novim GUPom Bara 2020god. prostor Čanja je obuhvaćen sa tri lokalna planska dokumenta : DUP Čanj II( predmetni plan),UP Dubovica (izrada Nacrta u toku) i LSL Pješćine(usvojen Plan).

Granica morskog dobra je razgraničenje ovih lokalnih planskih dokumenata sa Državnom studijom lokacije Čanj,Sektor 51 (izrada Predloga u toku) kojom se detaljno razrađuje PPPNMD.U zahvatu studije lokacije su plaže Čanj i Kraljičina plaža, kao osnovni i najveći turistički resurs cijele zone na koje se oslanja i prostor predmetnog plana.

Sa sjeverne i zapadne strane plan se graniči sa područjima koja nijesu urbanizovana, prvenstveno zbog konfiguracije terana ( brdo Kufin, Dubovica, Kotrobrnja), te sa tih strana ne postoje stečene urbanističke obaveze koje su od uticaja na plansko rješenje.

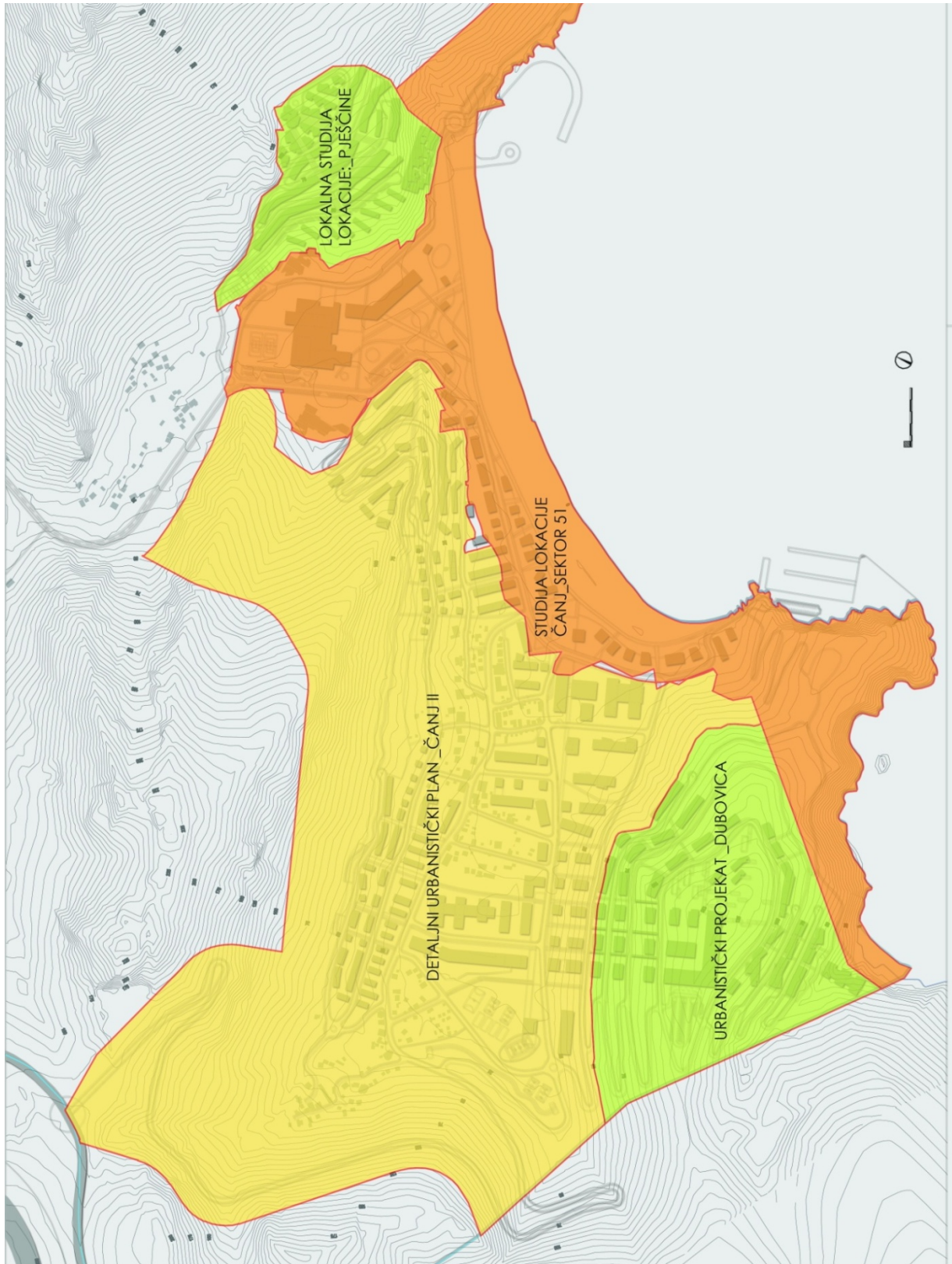
U priložima koji slijede dati su izvodi iz generalnog koncepta urbanističkog rješenja za prostor Čanja u cjelini,sa okvirnim numeričkim pokazateljima(radna verzija) i prostornim rješenjima.Koncept novog turističkog mjesta se bazira na postavkama GUPa i PPPNMD , prepoznatim potencijalima prostora i vizijom koja je jedan od više mogućih scenarija razvoja Čanja u novo turističko mjesto.

**Tabela 1: numerički pokazatelji za plansku dokumentaciju u kontaktnim zonama**

(radna verzija / podaci preuzeti za DSL sektor 51 iz Nacrta plana, za UP Dubovicu iz Pred nacrta , za SL Pješćine iz važećeg Plana )

	POVRŠINA ( ha)	BROJ LEŽAJEVA	Max BGP	namjena	BROJ ZAPOSLENIH
<b>ŠTUDIJA LOKACIJE ČANJ- SEKTOR 51</b>	65.05	1 800	105 800	novi hoteli , rekonstrukcija postojećih hotela	650
				sezonske djelatnosti	
<b>ukupno_</b>	cca 65	1 800	cca 113 000		650
<b>LOKALNA ŠTUDIJA LOKACIJE - PJEŠĆINE</b>	7.92	968	142 840	hotel, turističko naselje sa vilama i apartmanima	80
		32	4 860	kondo hotel	
<b>ukupno_</b>	cca 8	1 000	cca 147 700		80
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „ČANJ II“</b>	82.21	1 381	329 909	interpolacija postojeće izgradjene strukture; stanovanje i turizam	1 085
		1 351		hotel, hotelsko poslovni centar, apart hotel	
		2 265		turističko naselje, turističko stanovanje, apartmanski objekti	
<b>ukupno_</b>	82	4 998 (cca 5000)	cca 330 000		cca 1 100
<b>URBANISTIČKI PROJEKAT DUBOVICA</b>	18.88	1 800	130 000	hotel	540
				depadansi hotela , vile	
<b>ukupno_</b>	cca 19	1 800	cca 130 000		540
<b>UKUPNO_</b>	<b>174</b>	<b>9 600</b>	<b>720 700</b>		<b>3 000</b>

SI.6: veza sa Tabelom 1 - planska dokumentacija u kontaktnim zonama



### 3.2. POSTOJEĆA GRAĐENA SREDINA

Prethodni planski dokument DUP Čanj II ,usvojen 1978. god obuhvatao je prostor površine 56ha na kojem je planiran hotelski kompleks kapaciteta 4000 ležaja,sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima .Obodna saobraćajnica sa parkingom za 1290 automobila je formirala veliki blok otvorenog tipa u kojem je dominirala pješačka aksa sa hotelskim objektima postavljenim oko nje u pravcu sjever-jug.Pješačka komunikacija je povezivala otvorene sportske terene i kamp sa plažom i obalom na čijem zapadnom kraju je formirano privezište za 90 plovila.

Plan je predstavljao prostornu i funkcionalnu cjelinu zajedno sa susjednim DUPom Čanj I koji je kao prva faza u potpunosti realizovan .

Ekonomska i politička kriza koja je nastupila krajem osamdesetih godina i sveukupan društveni kontekst usloveli su da se DUP Čanj II ne realizuje,već naprotiv, da se na prostoru koji je planom prepoznat kao jedinstven potencijal za razvoj hotelskog turizma desi stihijska , neplanska gradnja fizičkih struktura u tipologiji individualnih stambenih objekata.

Stihijskoj situaciji je doprinijela i nekontrolisana katastarska preparcelacija koja je dalje uslovila pozicioniranje objekata na usitnjenim parcelama nepravilnog oblika. Kao posljedica toga javila se saobraćajna mreža koja je nastala da zadovolji potrebe pojedinačnih lokacija bez saobraćajnog koncepta na nivou naselja i sa profilima koji ne zadovoljavaju kapacitete naselja. Glavna saobraćajnica je lokalna ulica postavljena istočnim obodom plana u podnožju brda ka sjeveru, većim dijelom je asfaltirana sa poprečnim profilom koji nije isti cijelom trasom ulice. Sve saobraćajnice u zahvatu plana su nedovoljnog profila najčešće neasfaltirane a njihovi potencijalni koridori ugroženi ivičnom gradnjom tako da nema mogućnosti za njihovo proširenje.Veliki broj parcela i objekata nema pristupnu saobraćajnicu ili pristupnu pješačku stazu. U naselju je manjim dijelom izvedena vodovodna i primarna kanalizaciona mreža.

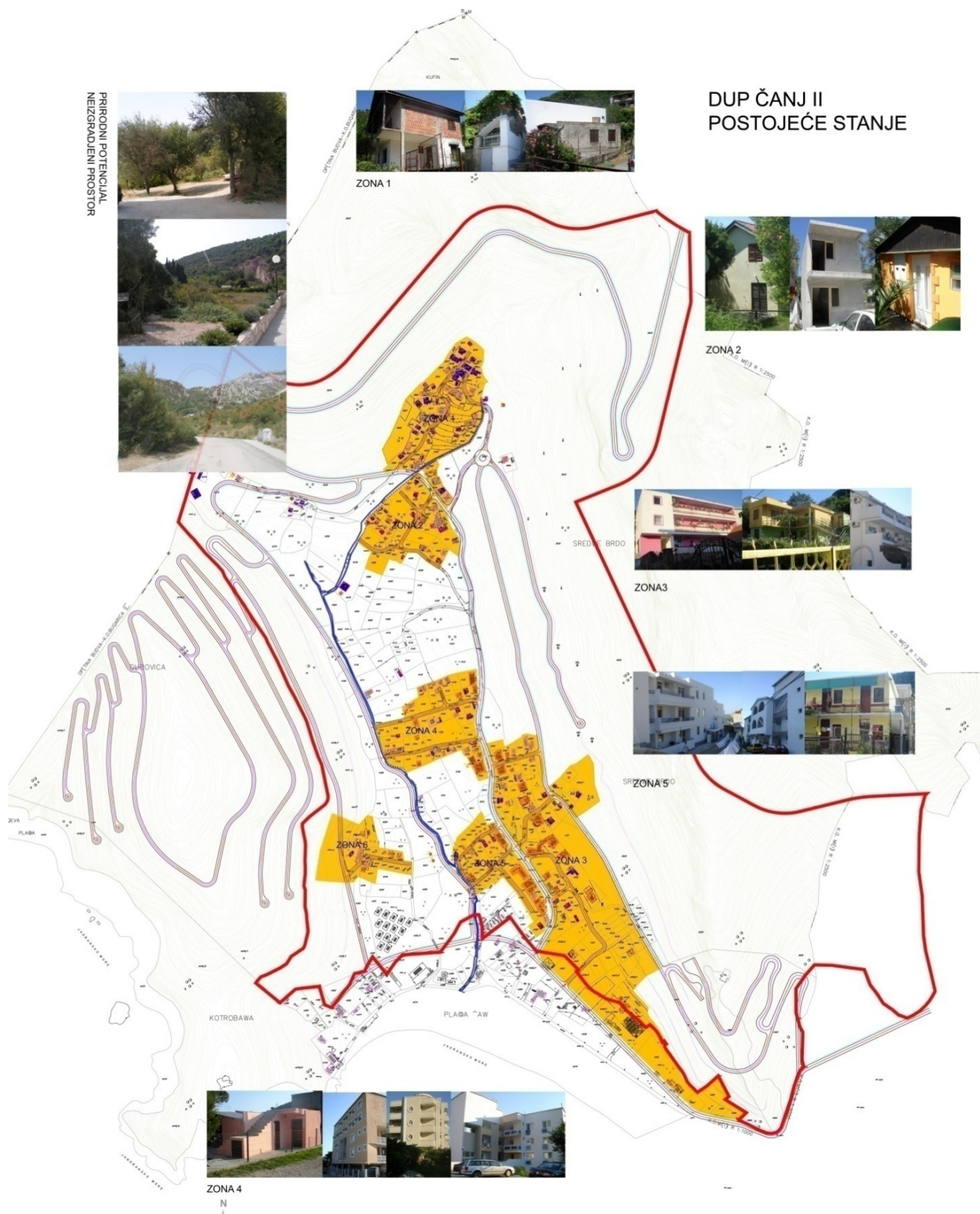
Tako nastali objekti u zahvatu plana se uglavnom koriste za turističko stanovanje. Relativno kratka turistička sezona ( oko 80 dana) otvara problem stambenih jedinica koje se ne koriste isključivo za stanovanje. Postoje dva tipa korišćenja - objekti dvojake namjene tj. stanovanje porodice van turističke sezone i izdavanje tokom turističke sezone , te stambeni objekti koji se koriste za masovni turizam, u relativno kratkom periodu godine i stoga imaju dugi period nekorišćenja.

Tendencija neplanske izgradnje na širem području je značajno izražena i može dovesti do dalje značajne devastacije područja, i to kroz:

- narušavanje pejzaža
- uticaj na bioraznolikost
- smanjenje prirodnih zelenih površina;
- povećanje zagađenja mora komunalnim otpadnim vodama
- povećanje zagađenja tla krutim otpadom
- uzurpaciju obale i
- uticaj na kvalitet života lokalnog stanovništva.

Analiza postojeće građene strukture je urađena na bazi sprovedene ankete ,stanja snimljenog obilaskom terena i korišćenjem zvanično dostavljenih raspoloživih podloga ( horizontalna i vertikalna predstava i ortofoto snimci).Sačinjena je baza podataka gdje je svaki objekat predstavljen fotografijom i osnovnim informacijama o kapacitetima i bonitetu objekata.Dio podataka je prikazan u grafičkom prilogu *Postojeće korišćenje prostora* i u poglavlju 4.teksta (Analitički podaci)

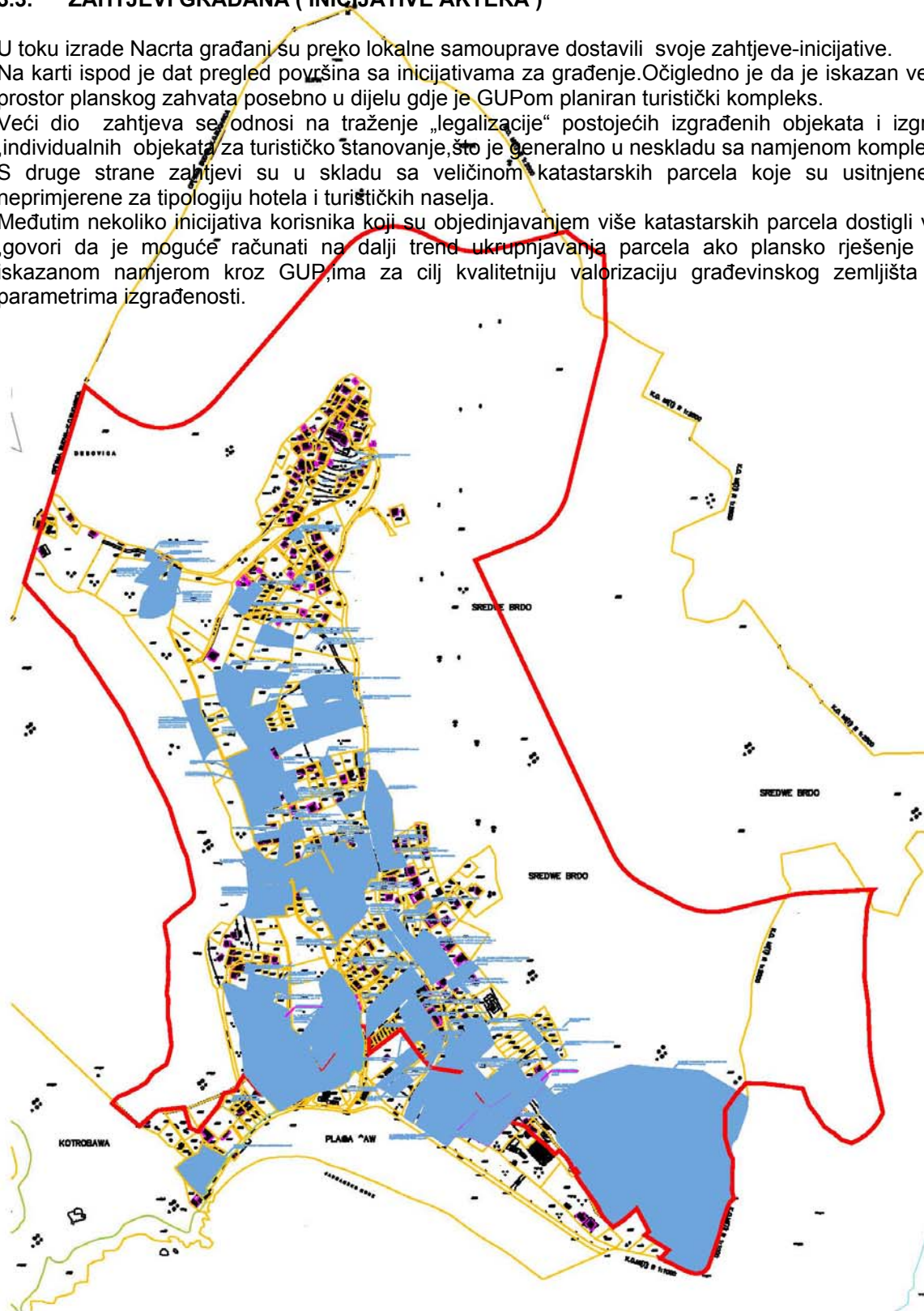
Na terenu je registrovano 279 objekata. Prosječni indeks zauzetost izgrađenih parcela je 0.3 dok je maksimalni 0.76 , prosječni indeks izgrađenosti je 0.60 dok je maksimalni 3.65 u predmetnoj zoni.



SI.7: Čanaj – postojeći objekti

### 3.3. ZAHTJEVI GRAĐANA ( INICIJATIVE AKTERA )

U toku izrade Nacrta građani su preko lokalne samouprave dostavili svoje zahtjeve-inicijative. Na karti ispod je dat pregled površina sa inicijativama za građenje. Očigledno je da je iskazan veliki interes za prostor planskog zahvata posebno u dijelu gdje je GUPom planiran turistički kompleks. Veći dio zahtjeva se odnosi na traženje „legalizacije“ postojećih izgrađenih objekata i izgradnju manjih ,individualnih objekata za turističko stanovanje, što je generalno u neskladu sa namjenom kompleksa . S druge strane zahtjevi su u skladu sa veličinom katastarskih parcela koje su usitnjene i uglavnom neprimjerene za tipologiju hotela i turističkih naselja. Međutim nekoliko inicijativa korisnika koji su objedinjavanjem više katastarskih parcela dostigli veće površine ,govori da je moguće računati na dalji trend ukрупnjavanja parcela ako plansko rješenje ,u skladu sa iskazanom namjerom kroz GUP, ima za cilj kvalitetniju valorizaciju građevinskog zemljišta prema višim parametrima izgrađenosti.



Sl.8: grafički prikaz parcela sa zahtjevima građana

#### 4. SINTEZNA OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA I POTENCIJALA PROSTORA

Prostor Čanja je zahvaljujući svojim prirodnim uslovima (prvenstveno povoljna klima, plažni resursi, prostorni kapaciteti) prepoznat kao vrlo pogodan za razvoj visokokvalitetnog turizma. Pozicijom u širem sistemu saobraćajnih veza (blizina aerodroma, centara Bar, Podgorica, Budva, morska veza) predstavlja lako dostupnu destinaciju, dok je morfologijom terena dovoljno udaljen od magistralnog puta te može predstavljati sklonjeno i mirno turističko mjesto u dolini prirodnog amfiteatra.

Sa druge strane postojeće prostorne strukture kao prostorno fizički izraz društvene strukture i njenih promjena u vremenu govore o odnosu prema prostoru koji nije u skladu sa njegovim potencijalima. Zato je potrebno stvoriti uslove za radikalnu zaštitu i unapređenje temeljnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije - neplanskom izgradnjom i izgradnjom preko kapaciteta prostora, degradacijom predionog lika obale i zaleđa, ispuštanjem otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanjem i komunalnom neopremljenošću plaža, sječom maslina i šume, otvaranjem kamenoloma i dr.

Dalje, jedan od glavnih problema je velika sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom lošom komunikacionom povezanošću sa unutrašnjosti. U tom smislu treba, koliko je moguće, proširiti prostore namijenjene plaži i boravku na otvorenom kroz sportsko - rekreativne, kulturne, zabavne i slične aktivnosti.



## II PLAN

## 1. PLANSKO RJEŠENJE

### 1.1. OBRAZLOŽENJE ODABRANOG PROSTORNOG RJEŠENJA – GENERALNI KONCEPT

Obzirom na okolnost da uz izradu predmetnog plana isti obrađivač radi detaljnu razradu i za prostor u kontaktnim zonama, Generalni koncept je izložen na nivou prostora Čanja u cjelini, površine od oko 174 ha.

Osnovni ciljevi planiranja prostora, usklađeni sa Generalnim planom, iskazani su kroz:

- radikalnu zaštitu i unapređenje temeljnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije - neplanskom izgradnjom i izgradnjom preko kapaciteta prostora, degradacijom predeonog lika obale i zaleđa, ispuštanjem otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanjem i komunalnom neopremljenošću plaža, sečom maslina i šume, otvaranjem kamenoloma i dr.;
- unapređenje postojećih i uvođenje novih vidova turizma: odmorišno-rekreativnog, sportsko-rekreativnog, manifestacionog i poslovnog turizma sa značajnim produženjem turističke sezone; sanacija, adaptacija, rekonstrukcija i modernizacija objekata turističkog smještaja i ugostiteljskih objekata, radi podizanja kategorija objekata po svetskim standardima usluga, povećanja stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja; organizovanje jedinstvene ponude turističkih mjesta ( turistički smještaj, sportsko-rekreativni sadržaji, javne službe i dr.) ;
- Namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskim konceptom. Radikalna promjena dosadašnjeg pretežno spontanog turističkog razvoja u novi koncept postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja kompleksnije turističke ponude; koncipiranje atraktivnijih programa/proizvoda postojeće i planirane turističke ponude za privlačenje domaćeg i inostranog kapitala. Obezbeđivanje obima i standarda servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa istovremenim potrebama stalnih stanovnika i turista.
- plansko tehničko- tehnološko uređenje, organizaciono i funkcionalno integrisanje ponude. Kompletno logitudinalno saobraćajno povezivanje turističkih resursa i sadržaja (kao i zeleni koridor sa šetalištima, pješačkim i biciklističkim stazama), uz zaštitu Morskog dobra i ostvarivanje javne prohodnosti čitave obale, transversalno saobraćajno povezivanje;
- kompletiranje tehničke infrastrukturne opreme u funkciji turizma (saobraćaj, vodosnabdevanje, kanalizacija, energetske i telekomunikacione instalacije, komunalni sadržaji eliminacije otpada, uvođenje zelenih koridora i površina).
- duž neposrednog zaleđa plaža u Čanju predviđeno je uređenje šetališnog keja, koji se prema Sutomoru i granici opštine Budva nastavlja na pešačku stazu, a paralelno sa kejom i pešačkom stazom predviđena je biciklistička staza.
- proširenje plaže koliko je moguće ( uklanjanjem objekata koji su na plaži) i planiranjem dopunskih prostora za boravak na otvorenom kroz sportsko - rekreativne, kulturne, zabavne i slične sadržaje i kvalitetne javne prostore.
- povećanje nivoa ukupnog urbaniteta prostora kroz potenciranje javnog korišćenja prostora (formiranje trgova, placeta, parkova, pješačkih koridora, obalnog šetališta) i gradacijom od privatnog preko zajedničkog do javnog korišćenja. Urbanitet kao mjera ostvarene urbanizacije je ustvari mjera ekonomskog rasta i akumulacije kapitala.

Procjenjeno je da će se primjenom detaljnih planova dosadašnji negativni trendovi narušavanja životne sredine zaustaviti, te da će u pojedinim segmentima doći do značajnog poboljšanja sadašnjeg stanja. U prvom redu, smanjiće se bespravna gradnja i uvesti nove namjene koje će podići nivo turističke usluge a samim tim i u velikoj mjeri promijeniti klijentelu.

Implementacija planova će imati i određene negativne uticaje, kao što je smanjenje površina koje su pokrivene prirodnom vegetacijom. Isto tako će imati negativni uticaj na saobraćaj zbog povećanja broja korisnika područja.

### Održivi razvoj i racionalizacija korišćenja prostora

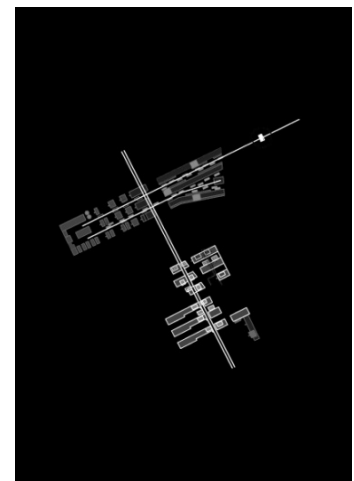
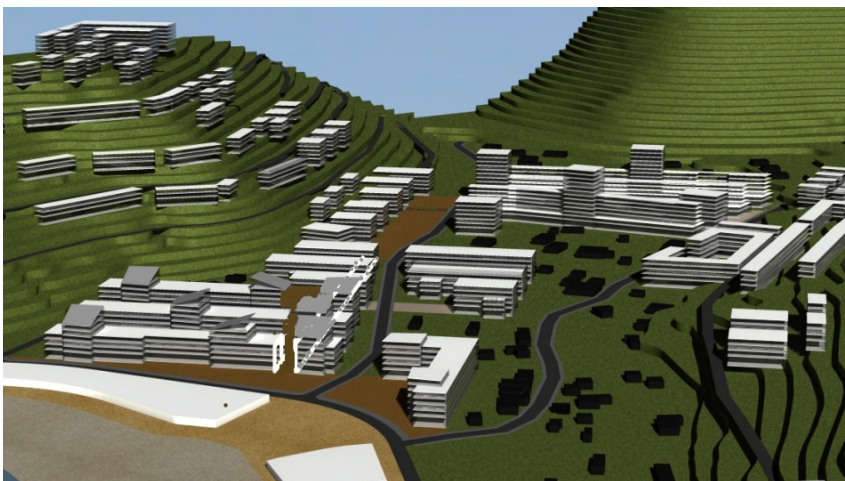
Naročito je važno osiguranje dostupnosti obalne linije kao javnog dobra i povezivanje sa neposrednim zaledjem Čanjske plaže ostvarenim kroz kvalitetnu turističku i sportsko rekreativnu ponudu.

Koncepcijsko rješenje podrazumijeva dugoročno planiranje aktiviranja obale u dubinu, čuvanjem preostalih nedirnutih obalnih prostora što održava sliku predjela ,ali i upozorava na sve prisutnije klimatske promjene. Na Jadranu su određena praćenja ukazala na to da ovaj dio Jadranske obale "tone" (stručne ekspertize, arheološki nalazi i dr.). Neke su studije istraživanjem klimatskih promjena definisale različita scenarija podizanja nivoa mora – promjene su se kretale od 40 cm do 4 m. Stoga, za neke ozbiljnije prognoze treba na osnovu praćenja stanja mora i klime izraditi Studiju klimatskih promjena za barsku rivijeru okrenutu otvorenom moru, kako bi se na vrijeme upozorilo i makar planskim mjerama pripremlilo za budućnost. U tom pravcu predloženo izmiještanje, povlačenje saobraćajnice ka zaleđu plaže koje je dato i kroz Nacrt Studije lokacije „Čanj I“ prihvaćeno je kao smisleno i na nju se oslanja glavno saobraćajno rješenje za predmetno područje.

## 1.2. KONCEPT NA NIVOU DUPa ČANJ II

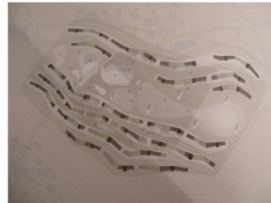
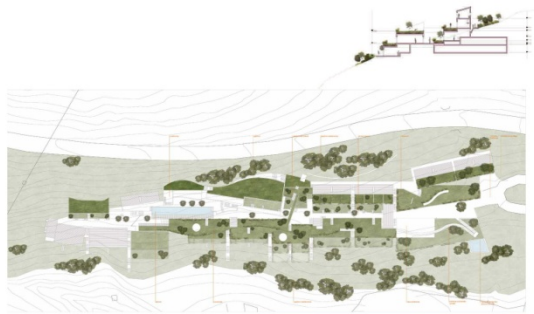
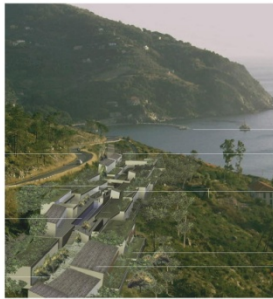
Koncept se prvenstveno bazirao na afirmaciji za sada neizgrađenog prostora .Parcele sa izgrađenim strukturama su izdvojene u zasebne zone a preostali prostor je posmatran u kontekstu prethodno analitičkih iskazanih uslova i potreba i u ortogonalnom rasteru radi uspostavljanja referentnog sistema u odnosu na haotično okruženje.

Dominanta u konceptu je centralna osa-pješačka komunikacija koja spaja dva težišta:plažu na jugu i parkovske te površine za sport i rekreaciju na sjeveru lokacije.Na početku i kraju centralne pješačke osovine se formiraju dva značajna repera-grupacije objekata ,kapije kroz koju se ulazi i izlazi iz novoformiranog „grada“ .Prva grupacija objekata se naslanja na veliki trg koji je početak promenade,vezan za obalno šetalište i plažu,sa javnim sadržajima u prizemlju (usluge,prodaja,agencije,restorani,kafei,galerije isl.) i hotelsko poslovnim sadržajima na višim etažama.Druga grupacija je hotelski kompleks visoke kategorije sa bogatim pratećim programom(wellnes,spa ,zabavni i drugi sadržaji,tematski parkovi i dr.).Između njih su u pravilnim rasterima raspoređene strukture sa turističkom namjenom i javne otvorene površine .Prateći sadržaji uz osnovnu namjenu (boravak djece,ambulante,administracija ,servisi i dr.)su linearno raspoređeni ,koncentrisani uz glavnu promenu u prizemljima objekata. Na završecima poprečnih zelenih koridora koji u pravilnim razmacima precijecaju glavnu osu formiraju se vidikovci,platforme za sunčanje i posmatranje.

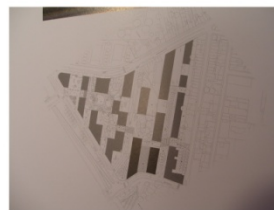
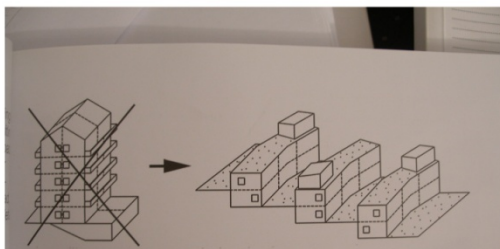


SI.9 : prostorni koncept

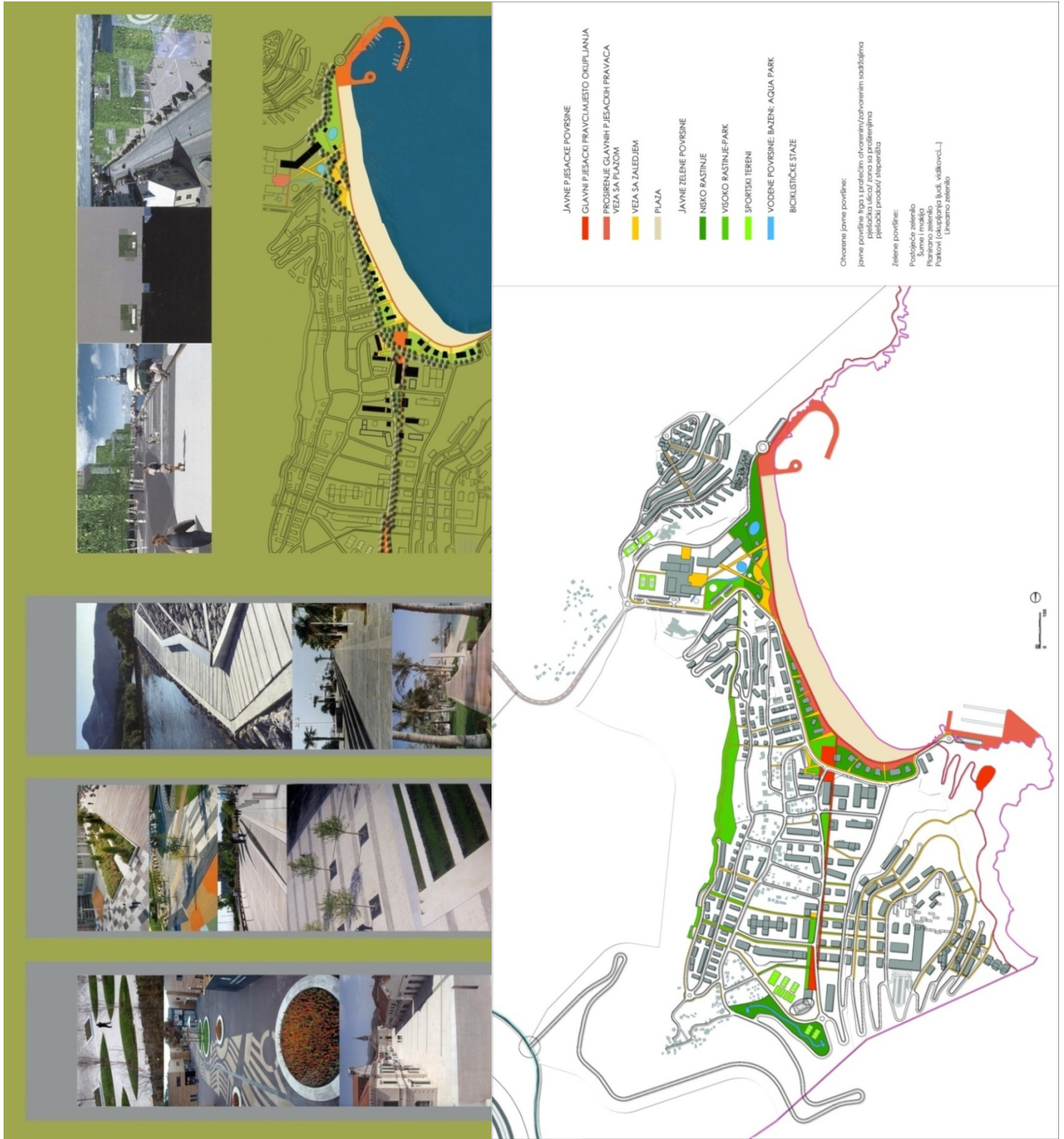
SI.10 :Istraživanja - rad na konceptu:



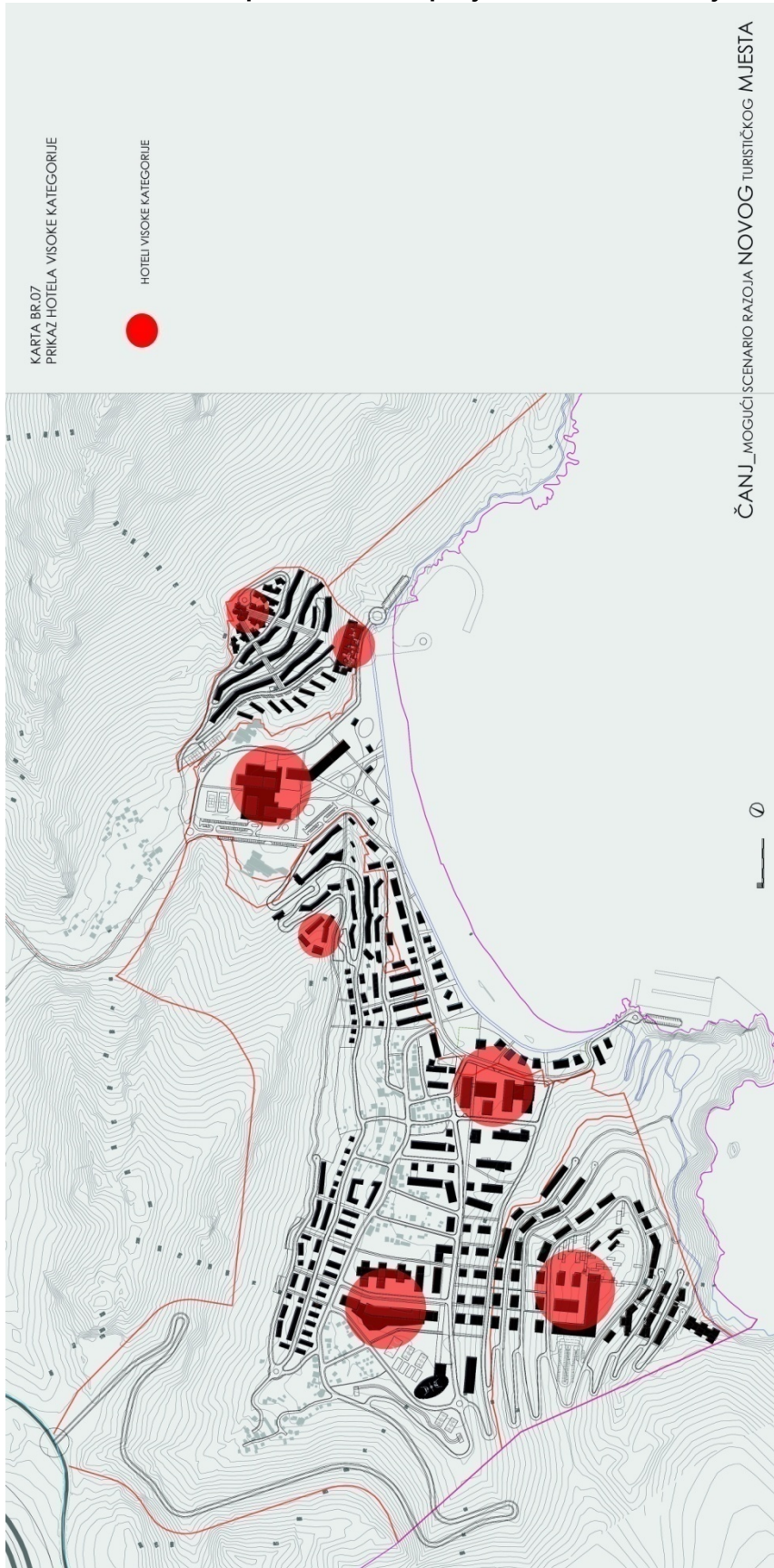
ANALIZA PRIMJERA  
**UTICAJI**  
POSTOJEĆE STANJE  
VJetrovi  
KONFIGURACIJA TERENA  
UVODJENJE JASNOG PRAVCA

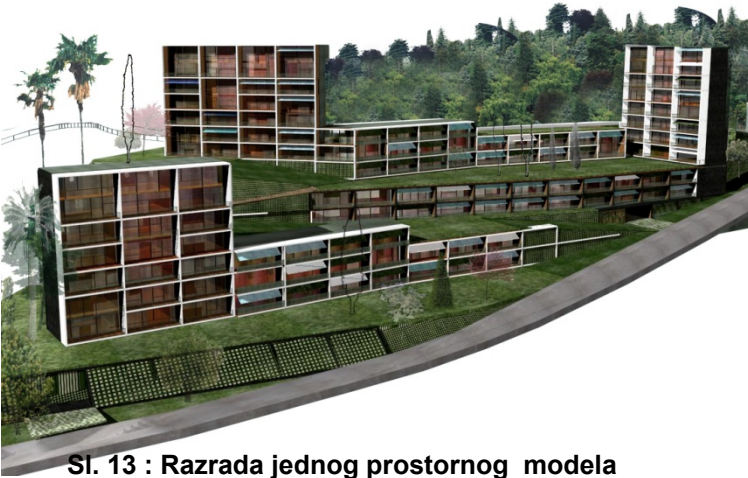


SI.11: Generalni prostorni koncept - jedan scenario razvoja Čanja (javni prostori)



SI.12 : Generalni prostorni koncept - jedan scenario razvoja Čanja (prikaz pozicija hotela)





Sl. 13 : Razrada jednog prostornog modela

## 2. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 2.1. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

#### 2.1.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

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

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Detaljne namjene na prostoru u zahvatu Plana su:

#### Površine za turizam

H1- poslovno hotelski centar

H2- hotel

TN- turističko naselje

T1- apart hotel / porodični (mali) hotel

T2- apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima

T4- turističko stanovanje

#### Površine za mješovitu namjenu

M3-mješovita namjena (stanovanje i turizam)

#### Površine za sport i rekreaciju

SR - sportski centar

R - otvoreni rekreativni prostori

#### Zelene javne površine i zelenilo u sklopu hotela

Pješačke javne površine

Z- Pješački zeleni koridori

Z- Zelene površine uz turističke objekte

Z1- Zelenilo u sklopu hotela

P- Park

PŠ- Park - šuma

Š- Šuma/makija

### Saobraćajne površine

Pješačke javne površine  
Kolske saobraćajnice  
Kolsko pješačke saobraćajnice

### Infrastrukturni objekti

Trafostanica  
Javna građa

## **2.1.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU**

Instrumenti za definisanje ovog sistema su određeni na sledeći način:

Urbanistička zona je prostorno-planska cjelina sačinjena od urbanističkih blokova .

Urbanistički blok je urbanistička cjelina u okviru zone,definisana javnim saobraćajnicama.

Regulaciona linija je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. Regulaciona linija je granica ,u smislu korišćenja, između javnih površina i površina za druge namjene.

Građevinska linija utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat ili liniju na kojoj se gradi objekat,što je definisano posebnim uslovima za svaki tip izgradnje.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Etaže mogu biti suterena ,prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne etaže ne ulaze u obračun visina.

*Suteren* je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta,odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena.Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom(škarpom).

*Prizemlje* je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena tj. prva etaža iznad suterena .

*Sprat* je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi (visina prema važećim propisima)

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovom Planu ,sutereni ,potkrovlja i krovne terase se računaju u skladu sa važećim propisima.

Ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.

Ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža i ukoliko visina garaže nije veća od 2,4m, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

## **2.1.3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU**

U okviru zahvata Plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Plana, mjerodavan je zvanični katastar.



Za svaku urbanističku parcelu ,pojedinačno su dati urbanistički pokazatelji i kapaciteti (tekstualni dio Plana,poglavlje 4 -Analitički podaci)

#### 2.1.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Za postojeće objekte koji se nalaze na trasama , ovim planom predviđenih, novih saobraćajnica dozvoljeno je tekuće održavanje i sanacija bez povećanja zatečenih gabarita i površina do privodjenja prostora namjeni.

Planom su postojeći objekti koji nisu na trasama saobraćajnica tretirani zavisno od toga da li parcele pripadaju zoni za razvoj turističkog kompleksa ili turističkog stanovanja.

Katstarske parcele u zoni turističkog kompleksa su ukрупnjene u veće urbanističke parcele sa namjenom T1(apart hotel,porodični-mali hotel) i osnov za njihovu realizaciju će biti izrada idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja kojim će se razmotriti pojedinačni uslovi za svaki zatečeni objekat.Opšti uslovi su dati ovim Planom.

Katstarske parcele koje su u zoni turističkog stanovanja su uglavnom potvrđene kroz novu urbanističku parcelaciju uz kriterijum minimalne parcele od 300m<sup>2</sup>. Urbanističkim parcelama je Planom dodijeljena mješovita namjena M3 (turizam i stanovanje) i pojedinačni urbanistički parametri a udružene su u blokove radi izrade jedinstvenog urbanističko arhitektonskog rješenja kojim bi se dalje na nivou bloka riješili postojeći problemi .

Za parcele na kojima postojeći objekti ne zalaze u novoplanirane regulacije važe sljedeća pravila:

- postojeći objekti mogu se zamijeniti novim prema uslovima iz ovog plana
- može se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija u okviru urbanističkih parametara koji su propisani ovim planom ( urbanističko tehnički uslovi za odgovarajuću namjenu )
- dozvoljeno je tekuće održavanje, adaptacija i sanacija objekata u zatečenim gabaritima, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja ,a do privođenja zemljišta planiranoj nameni.

Ukoliko postojeći objekat zadovoljava sve druge urbanističke parametre osim pozicije prema građevinskoj liniji može se privesti namjeni uz uslov da svojom pozicijom ne ugrožava javnu površinu ili susjedni objekat,ali svaka nova izgradnja i dogradnja moraju pratiti zadatu regulaciju.

- Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata su:
  - dograditi i nadograditi se mogu svi postojeći objekti koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz planom predviđenih parametara ( urbanističko tehnički uslovi za odgovarajuću namjenu )
  - prije zahtjeva za izradu uslova potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta
- Uslovi za adaptaciju postojećih objekata saglasnih sa parametrima iz ovog Plana:
  - Adaptacija postojećih prostora ( tavana, potkrovlja...) u korisne stambene ili poslovne površine je dozvoljna na svim postojećim objektima ali samo u okviru svojih gabarita.
  - Za sve objekte kojima je dozvoljena izgradnja ili adaptacija potkrovlja važi sljedeće:
    - Mansarda ili potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta
    - Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv „kapa“ sa prepustima
    - Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu
    - Nije dozvoljena izgradnja potrovlja u više nivoa
    - Rješenjem kosih krovova susjednih objekata obezbijediti da se voda sa krova jenog objekta ne sliva na drugi objekat.

### 2.1.5. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija/adaptacija/legalizacija postojećih i uređenje terena potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba.

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

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

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

- U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

- Služnost za kolni prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.

- Za objekat koji ima direktnu vezu sa saobraćajnicom kota poda prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

- Kota prizemlja novog objekta ne može biti niža od kote nivelete saobraćajnice;
- Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 2,0m viša od kote nivelete saobraćajnice;

- Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje), kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta.

- Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uslove u pogledu sanitarnog čvora.

- Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu. Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih pravnih osoba s javnim ovlašćenjima, odnosno propisanih posebnim propisima.

- Preporučuje se izvođenje cisterni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja. Za bazene hotela i vila uslijed nedostatka dovoljnih količina pitke vode potrebno je koristiti morsku vodu koja se reciklira, na lokacijama gdje je to moguće.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik bit će propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda.

- Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora je predviđeno na način da se posude za odlaganje komunalnog otpada smještaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogradaenoj zidom ili živom ogradom.

Sastavni deo tehničke dokumentacije mora biti i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji radi zaštite postojećeg vrijednog zelenila.

### 2.1.6. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA

Detaljni uslovi za uređenje prostora i izgradnju objekata po namjenama, dati su u nastavku.

#### 2.1.6.1. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA SA NAMJENOM TURIZAM

## H1- HOTELSKO POSLOVNI CENTAR

### **namjena i lokacija**

Pretežna namjena u ovoj vrsti centra je turizam. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili poslovni, hotelski apartmani. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom.

Hotel osim osnovnih treba da sadrži dopunske sadržaje u rangu hotela sa 4\* ( spa i wellness program, sportske terene, bazene i sl.)

U okviru hotelsko poslovnog centra planiraju se sadržaji koji omogućavaju funkcionisanje poslovnog hotela ( kongresne sale, sale za sasatanke i predavanja) kao i poslovni prostori.

Pozicija hotela visoke kategorije i hotelsko poslovnog centra proizašla je iz generalnog koncepta razvoja Čanja kao novog turističkog mjesta. Veći objekti (parcele sa namjenom H1 i H2) postavljeni su „na početku" i „na kraju" pješačke akse koja je linearni centar novog grada. Centar H1 je orjenisan ka otvorenoj javnoj površini - trgu koji dijelom izlazi na čanjsku plažu pa je neophodno predvidjeti javne sadržaje u sklopu centra ,posebno u objektu na parceli 3a za koji program treba proširiti i na zabavne i uslužne sadržaje (tipa multipleks bioskopa, tržni centar ,zabavni centar, galerije i prodajni saloni, agencije i predstavništva , infopunkt isl.)

Objekat projektovati sa transparentnim i za javnost otvorenim prizemljem koje uvlači javni prostor trga u unutrašnjost objekta, sa nižom spratnošću na parceli 3a (do tri etaže) i repnim objektom na parceli 3b veće visine (devet etaža).

Namjena hotelsko poslovni centar planirana je na urbanističkoj parceli koja je podijeljena na dva dijela javnom pješačkom komunikacijom. Dva dijela čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu pa je preporuka da se prilikom izrade projektnog rješenja ostvari „topla veza" izmedju dva razdvojena kubusa zabavno-uslužnog na parceli 3a i hotelsko poslovnog na parceli 3b.

### **parcelacija, regulacija, nivelacija**

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za ovu namjenu. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja fasada objekta odnosno minimalno 50% te fasade objekta.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

### **osnovni urbanistički parametri (H1 – hotelsko poslovni centar)**

indeks zauzetosti	0.4
indeks izgradjenosti	2.8
maximalna spratnost	tri etaže :P+2 (na parceli 3a) devet etaža : P+8 ( na parceli 3b)

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, a više od devet etaža nije dozvoljeno (sutereni i potkrovlja se računaju kao etaže).

Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju .

Preporuka je da se velika spratnost P+8 koristi na način da se formiraju „kule" kao djelovi objekta i prepoznatljivi reperi u prostoru. Hotelsko turistički centar mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene okruženju i potrebama objekta visokog nivoa usluga Otvoreni manji bazeni, uz hotel, ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne računavaju u

indeks zauzetosti parcele.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabeli *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* (poglavlje 4. *Analitički podaci*).
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2-1.2 m iznad kote konačno uređenog terena na parceli. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

### **izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata**

Izgradnja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Preporučuju se ravni krovovi .Ukoliko se projektuje kos krov ,predvidjeti ga sa minimalnim nagibima krovnih ravni (do maksimalno 10°).

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postiži kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Prilikom izdavanja uslova za hotelsko poslovni centar potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za parcelu u cjelini.Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

### **Parkiranje**

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta ( parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50 PGM
- za poslovni dio je potrebno obezbijediti na 1000m2 površine 10PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

## **H2 HOTEL**

### **namjena i lokacija**

Pretežna namjena (85% ukupne BGP ) je hotel visoke kategorije dok ostalih 15% predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (ekskluzivna trgovina , uslužne djelatnosti isl.). Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima.

Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada koji predstavljaju dopunu hotelske ponude. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom. Treba obezbijediti dopunske sadržaje u rangu hotela od četiri zvjezdice (wellness i spa centar, sportski tereni, bazeni,zabavni sadržaji i sl.)

Hoteli visoke kategorije dijele se, u zavisnosti od vrste usluga koju pružaju, na više tipova. Ovim planom su predviđeni hoteli namijenjen odmorišnom turizmu visoke kategorije. Cilj je da hoteli rade tokom cijele godine i privlače turiste različitih interesovanja.

Neophodno je obezbijediti 80 m<sup>2</sup> parkovskih površina po ležaju kako bi se ostvario standard hotela sa 4 zvjezdice ,odnosno 60m<sup>2</sup> za hotel sa tri zvjezdice. Ukoliko nije moguće ostvariti potrebnu parkovsku površinu po ležaju treba smanjiti broj ležajeva .

Pozicija hotela visoke kategorije proizašla je iz generalnog koncepta razvoja Čanja kao novog turističkog mjesta.

### parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj gradjevske i regulacione linije. Gradjevska linija prema kolskim saobraćajnicama je obavezujuća i na nju se postavlja 50% fasade objekta.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu Plan oblika prikazani oblici nijesu obavezujući.

### osnovni urbanistički parametri ( H2 – hotel )

indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	2.8
maximalna spratnost	sedam do devet etaža ( P+6 do P+8)
slobodne zelene površine	80(60)m <sup>2</sup> /ležaju

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60%zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Preporuka je da se velika spratnost P+8 koristi na način da se formiraju „kule“ kao dijelovi objekta i prepoznatljivi reperi u prostoru. Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene uz hotel, ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabeli *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* . (poglavlje 4. *Analitički podaci*)
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote uređenog terena oko objekta. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

### izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepta .

Preporučuju se ravni krovovi .Ukoliko se projektuje kos krov ,predvidjeti ga sa minimalnim nagibima krovnih ravni (do maksimalno 10°).

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim dijelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Prilikom izdavanja uslova za hotel potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za parcelu u cjelini. Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

### **Parkiranje**

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta ( parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za hotelski dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM na parceli, treba smanjiti BGP.

## **TN TURISTIČKO NASELJE**

### **namjena i lokacija**

Na urbanističkim parcelama čija je namjena TN moguće je planirati objekte turističke namjene- turističko naselje kategorije min 3\*. Turističko naselje je specifična vrsta turističkog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Turističko naselje je planirano na način da se u jednom od objekata planira recepcija sa restoranima dok se u ostalim objektima planiraju smještajni kapaciteti kao depadansi turističkog naselja.

Saobraćajni pristup parcelama planiran je sa saobraćajnica na višoj koti parcele. Planiranjem sekundarne saobraćajne mreže koja opslužuje samo turističko naselje stvorili su se uslovi za formiranje turističkog naselja , na blagoj istočnoj padini, kao nezavisne, intimne izgrađene strukture namijenjene elitnom porodičnom odmorišnom turizmu.

Preporuka je da se garažiranje rješava u sastavu objekata kako bi se sačuvalo postojeće zelenilo i kako bi zauzetost na nivou parcele bila manja. Zelenim prodorim sa stepeništem koja su postavljena kroz turističko naselje ostvaruje se veza cjelokupnog naselja sa zelenim zaledjem– šuma i makija.

### **parcelacija, regulacija, nivelacija**

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko naselje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj gradjevinske i regulacione linije. Gradjevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat. Preporuka plana je da se na parcelama planiraju objekti u prekinutom nizu (vidi grafički prilog *Plan oblika*).

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

### **osnovni urbanistički parametri**

minimalna urbanistička parcela	300 m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	1
maximalna spratnost	3 etaže ( S+P+1 ,S+P+Pk)
slobodne zelene površine	60 m <sup>2</sup> /ležaju

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Turističko naselje mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* (poglavlje 4. *Analitički podaci*).
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote konačno uređenog terena. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

### **izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata**

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Turističko naselje se sastoji od većeg broja urbanističkih parcela koje predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Prilikom izdavanja uslova za turističko naselje potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na jedinstveno idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje za sve parcele sa namjenom TN. Dozvoljava se fazna izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

### **Parkiranje**

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta ( parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m<sup>2</sup> korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

## T1 APART HOTEL / PORODIČNI (MALI) HOTEL

### **namjena i lokacija**

Centralna zona, veći dio zone 3 i dio zone 1, u Čanju je prema detaljnom konceptu razvoja Čanja kao novog turističkog mjesta, planirana za razvoj hotela manjih kapaciteta i to apart hotela ili malih (porodičnih) hotela . Prema posebnom propisu objekat turističke namjene - apart hotel je pretežno objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Turistički objekat- hotel sa kapacitetom 7do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili apartmani. Parcele na kojima je planirana namjena T1 se nalaze na lokacijama koje su na u najvećoj mjeri na ravnom terenu.

### **parcelacija, regulacija, nivelacija**

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom apart hotel – mali hotel . Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj gradjevinske i regulacione linije. Gradjevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat. Preporuka plana je da se na parcelama planiraju dvojni objekti ili objekti u prekinutom nizu (vidi grafički prilog *Plan oblika*).

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

### **osnovni urbanistički parametri**

indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	1.2
maximalna spratnost	4 etaže (P+3)
slobodne zelene površine	60 m2/ležaju

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60%zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Apart hotel - mali hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* (poglavlje 4. *Analitički podaci*).
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote konačno uređenog terena. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

### **izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata**

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i



prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

### **Parkiranje**

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta ( parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Za urbanističke parcele opterećene postojećim objektima iznimno važi sljedeće pravilo:

Ukoliko investitor ne obezbijedi dovoljan broj parking mjesta dužan je da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnju javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom.(Naime prilikom plaćanja komunalne takse opštini za uređenje gradsko građevinskog zemljišta utvrdjuje se da li je obezbijedjen dovoljan broj parking mjesta ukoliko nije za nedostajući broj se plaća naknada.)

Potreban broj PGM (parkirališno garažnih mjesta) utvrđuje se po kriterijumu :

na 100 smještajnih jedinica 50PGM .

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

### **Izdavanje urbanističko tehničkih uslova**

Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova UP :1,2,7,8,10,12,13,16 u zoni 3 i UP7 u zoni 1 treba tretirati na poseban način radi saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka ili radi eventualnog uklanjanja postojećih neplanski izgrađenih objekata .

Idejno urbanističko arhitektonsko rješenje će biti osnov za realizaciju novih objekata na ovim parcelama .

Prilikom izdavanja uslova potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za parcelu u cjelini. Dozvoljava se fazona izgradnja koju treba definisati idejnim rješenjem na način da faza predstavlja funkcionalnu, estetsku i tehnološku cjelinu.

Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Prilikom izrade rješenja može se uraditi podparcelacija uz poštovanje uslova parcelacije iz ovog Plana (min veličina parcele, saobraćajni pristupi, broj parking mjesta na parceli, indeksi izgrađenosti i zauzetosti, regulacija , nivelacija, spratnost i drugi urb. parametri)

Idejnim rješenjem će se kroz detaljnu analizu lokacije ,uslova ovog plana i mogućnosti korisnika prostora odrediti uslovi za urbanu rekonstrukciju postojećih objekata. Preporuka Plana je da minimum intervencija podrazumijeva ( usaglašavanje boja objekata, intervenciju na spoljašnjim detaljima tipa: ograde ,zastori, kapije, stepeništa, olučne vertikale isl.) do značajnijih intervencija u cilju obezbjeđivanja parking mjesta, slobodnih površina , vizura i neophodnog uklapanja u Planom zadate indekse i druge parametre.

## **T2 APARTNAMSKI OBJEKAT SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA U PRIZEMLJU**

### **namjena i lokacija**

Turistički objekat - apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima u prizemlju prema ovom planskom dokumentu planiran je uz javnu pješačku komunikaciju koja se linearno prostire duž cijelog naselja. Namjena objekata T2 planirana je na terenu koji je u nagibu i to u urbanističkoj zoni 1 i 2.

Lokacije u okviru zone 1 i zone 2 su različite i na njima su planirani različiti kapaciteti a parametri za parcele u zoni 1 su niži jer su preuzeti iz kontaktnog plana .

Objekat turističke namjene - apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima u prizemlju je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu je sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica i obaveznom recepcijom. Ovaj tip turističkog objekta ne mora imati organiziran restoran u okviru objekta. Prizemlje je obavezno namijenjeno uslužnim sadržajima - restorani, prodavnice, kafei, barovi, klubovi i ostali slični servisi koji doprinose formiranju urbanog mediteranskog ambijenta duž pješačke ulice.

### parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko naselje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta. Regulaciona linija, u zoni 2, je postavljena na rastojanju od 5 m u odnosu na granicu urbanističke parcele što omogućava formiranje zelenog koridora u kojem je moguće organizovati bašte restorana ili kafića na otvorenom ili pristupne platoo sa zelenilom za namjene kao što su trgovina ili usluga( banka, posta i sl.)...

Pristup objektima sa namjenom T2 planiran je sa sekundarne saobraćajnice koja je na višoj koti urbanističkih parcela.

Preporuka je da garažiranje treba organizovati u okviru objekata a kako bi se sačuvalo postojeće zelenilo. Zeleni koridori planirani sa pješačkim komunikacijama povezuju centar naselja sa postojećim zelenilom u zaledju naselja.

Ukoliko na grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat. Preporuka plana je da se na parcelama planiraju objekti u prekinutom nizu (vidi grafički prilog *Plan oblika*).

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

### osnovni urbanistički parametri zona 1

minimalna urbanistička parcela	600 m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	0.7
maximalna spratnost	3 etaže (S+P+1)
slobodne zelene površine	60 m <sup>2</sup> /ležaju

### osnovni urbanistički parametri zona 2

minimalna urbanistička parcela	1000 m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	1
maximalna spratnost	3 etaže (S+P+1,S+P+Pk)
slobodne zelene površine	60 m <sup>2</sup> /ležaju

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Apartmentski objekat mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene okruženju i potrebama objekta. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* (poglavlje 4. *Analitički podaci*).
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad kote konačno uređenog terena. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

### **Izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata**

Izgradnja objekta je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Sastavni dio tehničke dokumentacije mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

### **Parkiranje**

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa:

- na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

## **T4 TURISTIČKO STANOVANJE**

### **namjena i lokacija**

Turistički objekti sa pretežnom namjenom turističko stanovanje planirani su kao samostalni objekti za privremeni i stalni smještaj korisnika. Osim smještaja u okviru ove namjene moguće je obezbijediti i turističke sadržaje - recepcija, restoran, bazeni, spa centri, wellness centri i sl.

U okviru ove namjene planira se razvoj visoko kvalitetnog turističkog stanovanja. Zona sa namjenom T4 predstavlja dio naselja Čanj koji bi funkcionisao tokom cijele godine a ne samo u periodu turističke sezone. Svi

centralni saržaji koji su neophodni za funkcionisanje ovakvog naselja planirani su u susjednom kontaktnom planu Mišići a uslužni sadržaji ( prodavnice, banke, pošta..isl.) u prizemljima objekata .

### parcelacija, regulacija, nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko naselje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta odnosno 50% fasade objekta.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 3 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat. Preporuka plana je da se na parcelama planiraju objekti u prekinutom nizu (vidi grafički prilog *Plan oblika*).

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

### osnovni urbanistički parametri

minimalna urbanistička parcela	300 m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	0.5
indeks izgradjenosti	1.5
maximalna spratnost	osam etaža (S+P+6, P+7)

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Turistički kompleks mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne bi trebale biti prilagođene krajoliku i potrebama hotela visoke kategorije. Otvorene manje bazene ukupne površine do 5% površine parcele moguće je graditi, a da se ne uračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* (poglavlje 4. *Analitički podaci*).
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad najniže tačke na parceli. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

### izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata

Izgradnja turističkog naselja je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije. Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te

da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Prilikom izdavanja uslova za turističko naselje potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na jedinstveno idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje za sve parcele sa namjenom T4.

Sastavni dio idejnog rješenja mora biti i pejzažno uređenje terena sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda kao i geomehanički elaborat.

Na osnovu idejnog rješenja je moguća fazna realizacija pri čemu treba voditi računa da se faza poklapa sa funkcionalnom cjelinom na nivou jedne urbanističke parcele.

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama .

### **Parkiranje , parterno uređenje**

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta ( parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za smještajni dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM odnosno 1PGM na jednu stambenu jedinicu

- za poslovni dio je potrebno obezbijediti na 1000m2 površine 10PGM

- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

## **2.1.6.2. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA SA MJEŠOVITOM NAMJENOM**

### **M3-MJEŠOVITA NAMJENA (STANOVANJE I TURIZAM)**

#### **namjena i lokacija**

Turistički objekti sa mješovitom namjenom turizam,turističko stanovanje i stanovanje planirani su kao samostalni objekti za privremeni i stalni smještaj korisnika. Blokovi sa namjenom M3 su prvenstveno interpolacija u postojećoj izgrađenoj strukturi.

Tipologija objekata je individualni slobodnostojeći objekat na parceli.

Svi centralni saržaji koji su neophodni za funkcionisanje naselja planirani su u susjednom, kontaktnom planu Mišići a servisni sadržaji ( prodavnice, banke,ambulantna,dječije ustanove, pošta i isl.) u prizemljima objekata sa namjenom T2- apartmanski objekti sa uslužnim djelatnostima u prizemlju.

#### **parcelacija, regulacija, nivelacija**

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka za sve parcele sa namjenom turističko naselje. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta ,odnosno 50% fasade objekta.

Ukoliko na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nije drugačije definisano minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i od zadnje granice parcele je 1.5 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika parcele na čijoj ivici se radi objekat.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na grafičkom prilogu *Plan oblika* prikazani oblici nijesu obavezujući.

#### **osnovni urbanistički parametri**

minimalna urbanistička parcela	300 m2
indeks zauzetosti	0.3
indeks izgradjenosti	0.7
maximalna spratnost	tri etaže( S+P+1 , S+P+Pk, P+1+Pk , P+2)

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, s tim da ukopani

podrumi u kojima su garaže ili tehničke prostorije ne ulaze u obračun BGRP. Potkrovlja i sutereni se uračunavaju u BGP prema važećim propisima. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća od 60% zauzetosti parcele. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Turistički kompleks mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% otvorenih zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i si.). Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju i ozeleniti parcelu autohtonim vrstama.

Otvorene manje bazene (ukupne površine do 25m<sup>2</sup>) moguće je graditi, a da se ne obračunavaju u indeks zauzetosti parcele.

- Dozvoljene površine objekata za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama *Tabelarni prikazi kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji po zonama* (Poglavlje 4-*Analitički podaci*).
- Propisane površine i spratnosti su maksimalne vrijednosti a mogu biti i manje.
- Kota prizemlja vezuje se za pristupnu saobraćajnicu i ona je 0.2 m do 1.2 m iznad najniže tačke na parceli. Kotu prizemlja treba prilagoditi namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.
- **izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata**

Izgradnja objekata je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih mediteranskih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata .

Krovovi mogu biti kosi- jednovodni, dvovodni a sa nagibima krovnih ravni do maksimalno 23°. Preporučuju se ravni krovovi sa ozelenjenim krovnim baštama.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6 m i na 1m od regulacione linije.

Dozvoljeno je ograđivanje parcele . Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske barokne stubiće- balustrade. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidica i/ili kao zeleni nasad (tamarisi, visoki drvoredi ).

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

### **Izdavanje urbanističko tehničkih uslova**

Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova urbanističke blokove sa oznakama I,II,IV,V,VI,VII i VIII treba tretirati kao cjeline radi eventualnog:

-saniranja estetskih, konstruktivnih i funkcionalnih nedostataka postojećih neplanski izgrađenih objekata  
- uklanjanja objekata koji ni na koji način ne mogu zadovoljiti Planom zadate urbanističke parametre (mogući načini su stvaranje uslova za proširenje parcele na nivou bloka, rušenje aneksa objekta radi dostizanja zadatog indeksa , obezbjeđenje parcele za parking isl.) To znači da je jedan blok jedna lokacija koju čine nekoliko urbanističkih parcela, za koji je potrebno uraditi idejno urbanističko - arhitektonsko rješenje kao osnov za faznu realizaciju.

Ukoliko je to neophodno, idejnim rješenjem se blok može preparcelisati ,uz prethodnu saglasnost svih vlasnika, ali da za nove urbanističke parcele važe sva druga pravila data ovim Planom (min veličina parcele, saobraćajni pristupi, broj parking mjesta na parceli, indksi izgrađenosti i zauzetosti, regulacija ,nivelecija, spratnost i drugi urb. parametri).

### **Parkiranje**

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Ukoliko investitor ne obezbijedi dovoljan broj parking mjesta dužan je da finansira izgradnju javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom. (Naime prilikom plaćanja komunalne takse opštini za uređenje gradsko građevinskog zemljišta utvđuje se da li je obezbijedjen dovoljan broj parking mjesta ukoliko nije za nedostajući broj se plaća naknada.)

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvđuje se zavisno od strukture BGP prema parametrima iz GUPa :

- za smještajni dio je potrebno obezbijediti na 100 smještajnih jedinica 50PGM
- za poslovni dio je potrebno obezbijediti na 1000m2 površine 10PGM
- za uslužne djelatnosti-ugostiteljstvo je potrebno obezbijediti na 1000m2 korisne površine 25-30 PGM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

### **2.1.6.3. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA SA NAMJENOM SPORT I REKREACIJA**

#### **SR - sportski centar i R - otvoreni rekreativni prostori**

Urbanističke parcele 23a sa namjenom SR-sportski centari i 23b sa namjenom R-otvorani rekreativni prostori su jedna prostorno funkcionalna cjelina površine od oko 2ha .

1. Sportski centar (SR) je multifunkcionalni sportski objekat za koji je planirana izgradnja sportske dvorane i/ili zatvorenog bazena s pratećim sadržajima (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, društveno zabavni i poslovni prostori te garažni prostor).

Potrebe naselja za sportskim i pratećim sadržajima definisane su slijedećim programskim zadatkom (koji može biti predmet usaglašavanja na osnovu iskazanog interesa potencijalnih investitora):

- sportska dvorana (45x55 m) s gledalištem (kapacitet 800-1.200 mjesta) sa svim pratećim sadržajima rekreacije, malih sportova i dr,
- zatvoreni bazen - plivalište (bazen 25x 50 m) sa gledalištem (kapacitet 500 mjesta) sa 2 mala bazena za učenje plivanja i zagrijavanje u vodi i drugim pratećim sadržajima,
- podzemno parkiralište.
- igralište za male sportove, tereni za badminton, squash, tenis i sr. se može organizovati na parceli 23b

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) treba obezbijediti u okviru parcele a prema kriterijumu 0.3 PGM /gledaocu .

2. Rekreativni sadržaji (R) podrazumijevaju mogućnost organizovanja teniskih i sportskih terena, trim staza, zabavnih i akva parkova, i drugih površina za zabavu i rekreaciju. Otvoreni tereni se po potrebi mogu pokriti montažno – demontažnom konstrukcijom (baloni i sl.). Uz terene je moguće izgraditi manji pomoćni objekat – infrastrukturni punkt (sadrži toalet ,tuševi i kabine za presvlačenje, ostava i kafe ). Infrastrukturni punkt je objekat maksimalne površine do 50m2 sa visinom do 5m. Ostale servise planirati u sklopu sportskog centra na parceli UP23a sa namjenom SR.

Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova lokaciju čine urbanistička parcela 23a(namjenaSR) i 23b(namjena R) za koju je potrebno uraditi jedinstveno idejno urbanističko arhitektonsko rješenje. Sastavni dio rješenja mora biti i projekat pejzažnog uređenja sa valorizacijom postojećeg biljnog fonda.

### **2.1.6.4. PRAVILA ZA UREĐENJE OTVORENIH JAVNIH I ZELENIH POVRŠINA**

#### **PJEŠAČKE JAVNE POVRŠINE**

Obzirom na značaj pješačke akse za koncept urbanističkog rješenje Plana i podizanje nivoa urbaniteta naselja u cjelini preporučuje se izrada idejnog rješenja za uređenje šetališta i trga sa proširenjima.

#### **PJEŠAČKI ZELENI KORIDORI (Z)**

Pješački zeleni koridori su širine oko 5m. Sadrže pješačku stazu ili stepenište (zavisno od nagiba terena) širine 1.2 do 3m sa uređenim parkovskim zelenilom i drvoredom radi zasjenčenja. Koridori su opremljeni potrebnim urbanim mobilijarom. Prilikom popločavanja koristiti neklizajuće obloge. Površine imaju javno korišćenje.

### **ZELENE POVRŠINE UZ TURISTIČKE OBJEKTE (Z)**

Zelenilo se nalazi u okviru urbanističkih parcela i ima dvojaku funkciju - predstavlja zaštitu i dopunu javnim pješačkim komunikacijama i dopunu turističkim sadržajima na parcelama. Površine imaju javno korišćenje. Prilikom izrade idejnog rješenja za pješačke javne komunikacije može se dio ovih površina uključiti u obuhvat projekta radi definisanja jedinstvenog pejzažnog uređenja. U okviru ove namjene nije dozvoljena gradnja objekata.

### **ZELENE POVRŠINE U SKLOPU HOTELA (Z1)**

Površine se nalaze u sklopu hotela sa namjenom H2 i koriste se kao pripadajuće parkovske i zelene površine radi dostizanja standarda od 60m<sup>2</sup> po ležaju. Mogu se pejzažno urediti u skladu sa idejnim rješenjem za kompleks u cjelini. Od sadržaja mogu obuhvatati razne oblike boravka na otvorenom (otvorene bazene, sunčališta, tematske parkove, dječja igrališta, scena na otvorenom isl.).

### **PARK (P)**

Parkovske površine opremiti adekvatnim urbanim mobilijarom. U parkovima nije dozvoljena izgradnja objekata i postavljenje privremenih objekata. Površine imaju javno korišćenje.

### **PARK – ŠUMA (PŠ)**

Površine pod park-šumama opremiti adekvatnim urbanim mobilijarom i pješačkim stazama i signalizacijom. Planom nije predviđena izgradnja objekata na ovim površinama. Površine imaju javno korišćenje.

Na završecima pješačkih koridora mogu se predvidjeti platforme od lake konstrukcije -sunčališta i vidikovci.

### **ŠUMA / MAKIJA (Š)**

Podrazumijeva rezervne zelene površine u izvornom obliku. Intervencije u prostoru svesti na minimum održavanja. Površine imaju javno korišćenje.

## **2.1.6.5. PRAVILA ZA UREĐENJE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA**

### **TRAFOSTANICA**

Samostalni objekat trafostanice gradiće se i održavati prema standardima i uslovima za tu vrstu objekata.

### **JAVNA GARAŽA**

Kapacitet javne garaže odrediti u skladu sa potrebama naselja. Maksimalna visina objekta je limitirana usklađivanjem sa visinom susjednih objekata i iznosi oko 12m. Garaža mora biti izvedena prema svim standardima za tu vrstu objekata.

## **2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE**

Zbog slabe arheološke istraženosti područja, prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste potrebno je osigurati arheološki nadzor, a ukoliko se prilikom izvođenja radova na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 69. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo radi utvrđivanja daljnjeg postupka.

## **2.3. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05). Postojeća kulturna i prirodna vegetacija (maslinjaci, kao i autohtona vegetacija) ne smiju se uništavati.

Ciljevi koje treba ostvariti su:



- preduprijediti svaku mogućnost zagađenja pijaće vode i obezbijediti optimalnu količinu pijaće vode za sve korisnike
- postići i održati propisani kvalitet morske vode
- spriječiti svaku mogućnost zagađenja vazduha koja utiče na zdravlje ljudi
- naći racionalnu mjeru u korišćenju zemljišta kako bi se očuvali prirodni i stvoreni resursi za dugoročan održivi razvoj
- organizovati sakupljanje komunalnog otpada iz svih naselja
- minimizirati izloženost buci prostora za rad i boravak ljudi
- oplemeniti sve prostore koji su značajni za identitet mjesta i oplemeniti prostore od javnog interesa.

## **2.4. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA**

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda utvrđeni su i GUP-om opštine Bar, te u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br 13/2007).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993). Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83). Takođe postupiti po svim mjerama zaštite na radu.

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

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za GUP Bara".

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

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbijediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

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

U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

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

### **Seizmički hazard i seizmički rizik**

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona .

Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području Čanja, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

### **Zaštita od seizmičkog hazarda**

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9o MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40).

Konflikti između koncentracije i seizmičkog hazarda u primorskom pojasu najjače su izraženi u Sutomoru i u starijoj jezgri grada Ucinja (uključujući i Stari grad), a određene opasnosti prijete i Čanju, Baru, Velikom Pijesku i Novom Ucinju do Porto Milene, ukoliko se ne bude u dovoljnoj mjeri kontrolisala dalja izgradnja.

### **Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti**

Činjenica je da distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva na području Republike, u velikoj mjeri uslovljavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u Primorskom regionu znatno veći u odnosu na Sjeverni region, a u isto vrijeme atraktivnost Primorskog regiona može usloviti koncentraciju stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog.

U vezi sa ovim, može se reći da su koncentracije i gustina dva ključna razvojna elementa i fenomena koji se definišu na svakom nivou urbanističkog planiranja, predstavljajući bitne faktore njihove ekonomske implikacije. U području podložnim zemljotresima ova dva aspekta razvoja, po pravilu direktno uslovljavaju, kako veličinu same katastrofe, tako i njene dalje posljedice.

Pri tome treba reći da se na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikrojeoniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gustina, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primjenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelini.

### **Smjernice za aseizmičko projektovanje**

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,

zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije .

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;

- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

## **2.5. MJERE ODBRANE ZEMLJE NA PREDMETNOM PODRUČJU**

Opšti uslovi odbrane dati GUPom Bara su opšte uređenje teritorije za potrebe odbrane i zaštite od raznovrsnih izazova i prijetnji, obezbjeđenje prostornih uslova za funkcionisanje kompleksa u kojima se nalaze objekti od posebnog značaja za odbranu i zaštitu, uređenje posebnih prostora za te potrebe kao i prilagođavanje infrastrukture potrebama odbrane i zaštite.

Brza revitalizacija sadržaja nužna za život i rad, odbranu i zaštitu, naročito se postiže kroz:

- Rješavanje infrastrukture na način da ulogu jednog oštećenog sadržaja može prihvatiti drugi, s akcentom na način rješavanja, vodosnabdijevanja, energije, promjena namjene saobraćajnica.
- Zadovoljavanje prostornih potreba snaga bezbjednosti i civilne zaštite, sistema funkcionisanja osmatranja i obavještanja sistema veza, obezbjeđenje lokacija za rad istih i sl. Obezbjedenje zahtjeva za realizaciju mjera civilne zaštite sa naglaskom na preventivni karakter.

## **2.6. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA**

Faze realizacije su uslovljene infrastrukturnim opremanjem zemljišta.

Prvu fazu predstavlja izgradnja pristupnih saobraćajnica i tehničke infrastrukture.

Preporuka je da nadležne službe Urbanističko tehničke uslove za lokacije izdaju dok postoje rezerve u kapacitetu postojeće infrastrukture. Po isteku tih rezervi je neophodno zaustaviti izdavanje lokacijskih uslova dok se ne steknu infrastrukturne pretpostavke za sledeću etapu realizacije.

Izgradnja turističkih sadržaja može se odvijati fazno pod uslovom da svaka faza bude funkcionalna, tehnološka i estetska cjelina.

## **2.7. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA**

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br.51/08) neophodno je obezbijediti prilaze i upotrebu svih objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama .

## **2.8. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE**

Radi racionalnog korišćenja obnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, rećkirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

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

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

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

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

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

U ukupnom energetske bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

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

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

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Kod uličnog osvjetljenja obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

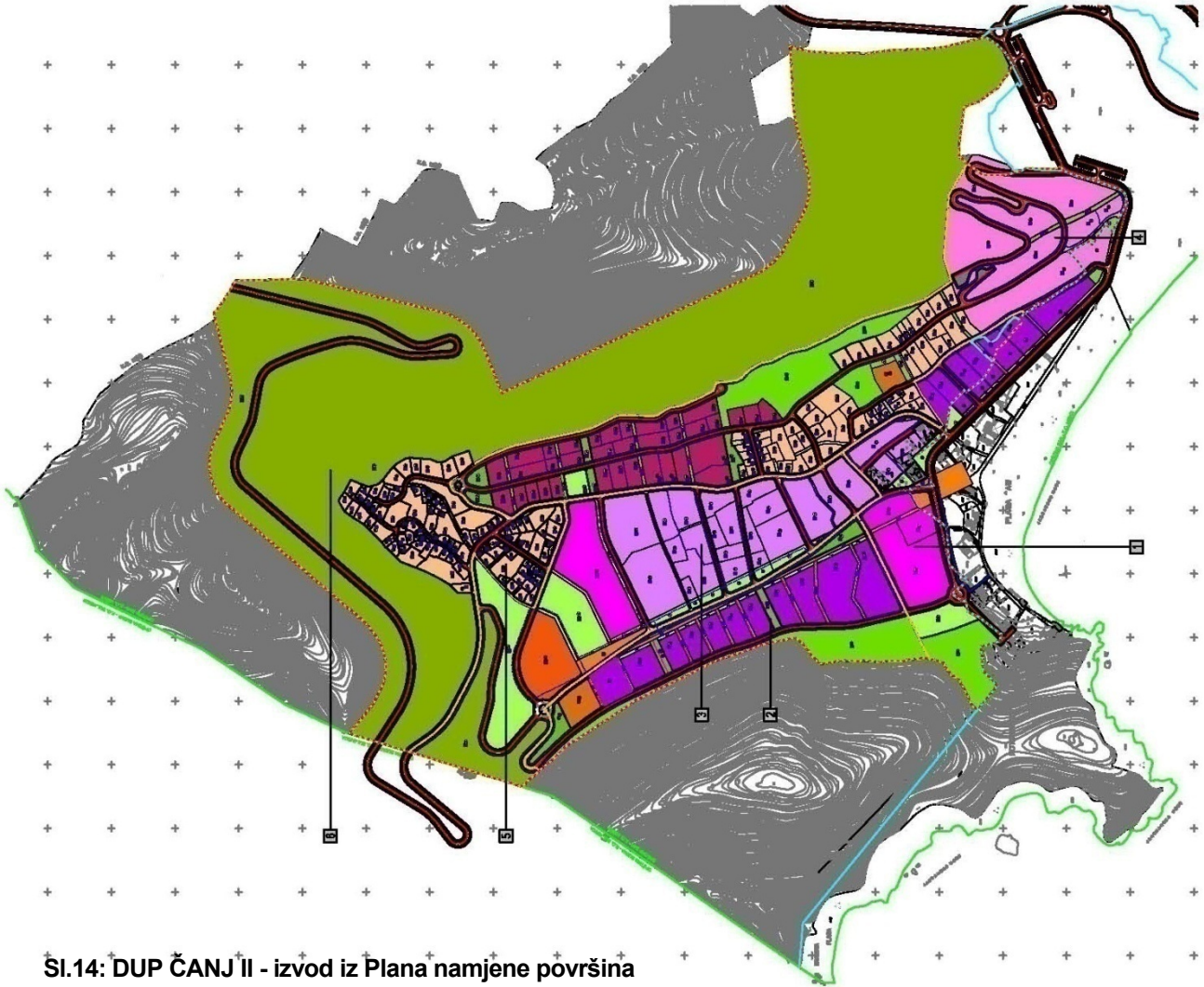
## 2.9. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje prostora ako je isto usklađeno sa planiranim namjenama ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama. Na neizgrađenom prostoru ,Planom predviđenom za određene sadržaje, nije dozvoljena gradnja do privođenja parcela namjeni.

## 2.10. SMJERNICE ZA IMPLEMENTACIJU PLANA

- Za većinu objekata treba uraditi idejna urbanističko arhitektonska rješenja kao osnovu za izradu tehničke dokumentacije ,prema detaljnim uslovima za svaku namjenu datim u Planu (poglavlje 2.1.).
- Za šetalište sa proširenjima ,pristupnim komunikacijama se preporučuje izrada idejnog rješenja.
- U cilju sanacije neplanski izgrađenih objekata treba uraditi idejna urbanističko – arhitektonska rješenja za blokove naznačene u grafičkom prilogu plana (grafički list *Plan mjera za sprovođenje*).
- Sastavni dio projektne dokumentacije mora biti i geomehanički elaborat i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji .Prije izrade tehničke dokumentacije obavezno je uraditi bioekološku osnovu na nivou lokacije.

- LEGENDA**
- GRANICE**
- GRANICA MORSKOG DOBRA
  - GRANICA ZAHVATA PLANA
  - GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
  - GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
  - BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA
- PARCELACIJA, REGULACIJA, INVELOCIJA**
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
  - URBANISTIČKA PARCELA
  - BROJ URBANISTIČKE ZONE
  - BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POVRŠINE ZA INJEŠOVITU NAMJENU**
- MJEŠOVITA NAMJENA, STANOVANJE, TURIZAM (NEPROJEKTOVANE ZONIRANE STRUKTURE - IMAJE ZA OBRAMBU KUCAZ IZVANUL)
- POVRŠINE ZA TURIZAM**
- POSLOVNO HOTELSKI KOMPLEKS
  - GRAND HOTEL
  - APART HOTEL / PORODIČNI (MALI) HOTEL
  - APARTMANSKO OBJEKAT SA USLUŽNIM DJELATNOSTIMA
  - TURISTIČKO STANOVANJE
  - TURISTIČKO NASELJE
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU**
- SPORTSKI CENTAR SA SPORTSKIM TERENIMA
  - OTVORENI REKREATIVNI PROSTORI
- INFRASTRUKTURNI OBJEKTI**
- TRAFIKO STANICA
  - JAVNA GARAJA
- ZELENE JAVNE POVRŠINE**
- PIJESNAČI ZELENI KORIDORI
  - ZELENE POVRŠINE IZ TURISTIČKE OBJEKTE
  - PARK
  - PARK ŠUMA
  - ŠUMA / MAKULA
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**
- KOLSKO SAOBRAĆAJNICE
  - KOLSKO PIJESNAČIČE SAOBRAĆAJNICE
  - PIJESNAČIČE JAVNE POVRŠINE
  - PIJESNAČIČE STAZE I STEPENIŠTA
  - BICIKLISTIČKA STAZA



SI.14: DUP ČANJ II - izvod iz Plana namjene površina

### 3. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### 3.1. SAOBRAĆAJ

##### 3.1.1. Postojeće stanje

U pogledu saobraćajne infrastrukture, za područje unutar zone zahvata detaljnog urbanističkog plana "Čanj 2", karakteristika je slaba izgrađenost. Postojeće saobraćajnice su u dosta lošem stanju. Nema izgrađene atmosferske kanalizacije, može se reći da praktično nema trotoara i rasvjete a ni stanje kolovoza, koji su male širine, nije zadovoljavajuće.

Sva saobraćajna mreža oslonjena je na postojeću saobraćajnicu uz plažu (koja je van zahvata), a saobraćajna mreža Čanja vezana je za magistralni put M-2.4 (E-752) Petrovac-Bar samo jednom saobraćajnicom SA dosta skromnih elemenata, koja tehnički ne zadovoljava sve zahtjeve koje uslovljava njena funkcija.

Magistralni put Petrovac-Bar prolazi neposredno uz sjeverni dio zone zahvata ali zona nije direktno na njega povezana.

Ukupna površina saobraćajnica iznosi 13 850 m<sup>2</sup>, što iznosi 1.69% zone zahvata.

##### 3.1.2. Planirano stanje

Osnovu za planirano stanje predstavlja mreža saobraćajnica utvrđena Generalnim urbanističkim planom Bara, definisani koncept namjene površina a većim dijelom rešenje saobraćajne mreže uslovljavala je i konfiguracija terena u zoni zahvata.

Saobraćajna mreža je usklađena sa rešenjem iz kontaktnih zona.

Generalnim urbanističkim planom, za ukupno područje Čanja planirane su dvije veze na magistralni put M-2.4 (E-752) Petrovac-Bar. Jedna je postojeća a planirana prolazi zahvatom ovoga plana i na prevoju Kufin treba da se veže na rekonstruisani i prošireni magistralni put, koji ne ulazi u zahvat plana ali prolazi uz samu sjevernu granicu zone.

Položaj planirane veze preuzet je iz GUP-a a cijelo rešenje je urađeno na osnovu Idejnog projekta predmetne saobraćajnice, koji je uradilo preduzeće "Saobraćaj inženjering" iz Podgorice. Iz projekta su preuzete i nivelacione kote za potrebe izrade plana.

Navedena saobraćajnica je i najvažnija saobraćajnica u zoni zahvata jer je GUP-om svrstana u primarnu gradsku saobraćajnu mrežu.

Položaj i gabarit ostalih saobraćajnica uslovljen je namjenom površina, postojećim putevima i konfiguracijom terena.

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

Potrebe za parkiranjem unutar zone treba rešavati unutar parcela. GUP Bara 2020 definiše potreban broj parking mjesta po namjenama:

Oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM /GM
H 1	Poslovno hotelski centar	turizam 50 PM/ 100 soba poslovanje 10 PM/ 1 000 m2 korisne pov. ugostiteljstvo 25/ 30 PM / 1 000m2 korisne pov.
H2	hotel	turizam 50 PM/ 100 soba ugostiteljstvo 25/ 30 PM / 1 000m2 korisne pov.
T1	Apart hotel, Porodični (mali) hotel	turizam 50 PM/ 100 soba
T2	Apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima u prizemlju	turizam 50 PM/ 100 soba ugostiteljstvo 25/ 30 PM / 1 000m2 korisne pov
TN	Turističko naselje	turizam 50 PM/ 100 soba
T4	Turističko stanovanje	stanovanje 1-1,2 PM / 1 stambena jedinica
M3	Mješovita namjena	stanovanje 1-1,2 PM / 1 stambena jedinica
SR	Sportski centar sa terenima	0,3 PM / po gledaocu

Poprečni nagibi svih novoplaniranih saobraćajnica treba da su jednostrani i da iznose u pravcu 2.5%. Sve saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i okretnica, i u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci.

Preporuka je da kolovozni zastor bude od asfalt betona, zastor parking mjesta od raster elemenata beton-trava a da trotoari budu od prefabrikovanih betonskih elemenata ili betona.

Ukupna površina kolovoza i parkinga je oko 63 500 m<sup>2</sup> ili 7.74 % površine zahvata a pješačke staze uz kolovoz zauzimaju površinu od 35 400 m<sup>2</sup> (4.32%), što ukupno iznosi oko 98 900 m<sup>2</sup> ili 12.06% površine zahvata.

Orientaciona cijena izgradnje planiranih saobraćajnih površina iznosi:

- kolovoz - parking                      63 500 x 55 =              3 492 500.00 eura
- trotoari                                      35 400 x 30 =              1 062 000.00 eura
- Ukupno:                                      4 554 500.00 eura

Sve saobraćajnice treba da su opremljene odgovarajućom rasvjetom i saobraćajnom signalizacijom, a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202.

Odvodnjavanje saobraćajnih površina riješeno je atmosferskom kanalizacijom.



## 3.2 HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

### UVOD

Hidrotehnička infrastruktura DUP „Čanj 2“, se radi u zahvatu koji obuhvata , neizgradjenu obalu, postojeće turističko-vikend naselje „Čanj 2“ sa plažom i kupalište „ Čanjska plaža „ sa funkcionalnim zaledjem.Obuhvat na moru je do granične linije morskog dobra.

Urbanistički pokazatelji upotrebe prostora DUP „ Čanj 2 „ :

broj smještajnih jedinica	1808
Broj stanovnika u turističkom stanovanju	1.381
broj turista	3617
broj turista i stanovnika	4998
broj zaposlenih	1085
Ukupno korisnika(turisti,stanovnici,zaposleni)	6083

### POSTOJEĆE STANJE

#### VODOVOD

Postojeći objekti u okviru planskog zahvata se snabdijevaju iz podsistema „Čanj“ a sve u sklopu vodovodnog sistema Bara , uključujući i postojeći čelični cjevovod „PS.Sutomore – R.Čanj“, profila DN 250-200 mm , koji je do 2006 godine bio u funkciji u toku ljetnjeg perioda.

Vodovodni podsistem „Čanj“ čini:

- izvorišta „Vrelo“ i bušenih bunara-crpnih stanica B-1, B-2 ,
- potisni cjevovod , izvorište „Vrelo – R.Čanj “ , PE 180mm ,
- odvodni gravitacioni cjevovod „ R.Čanj – distribuciona mreža Čanj 1 i Čanj 2 “ , PE 200 mm.
- rezervoar „Čanj“
- distiribuciona mreža „Čanj1“ i „Čanj 2“.

U okviru distribucione mreže „Čanj2“ , izvedena je buster stanica – hidroforsko postrojenje , sa lokacijom neposredno iznad Čanjske plaže, na cjevovodu PE110 mm.

Do izvedbe dva bušena bunara B-1 I B-2 , u toku ljetnjeg perioda , je bio u funkciji postojeći čelični cjevovod „Brca-P.S.Sutomore-R.Čanj“, koji je snabdijevao sa vodom područje Čanja 1 i Čanja 2 , sa izvorišta iz zaledja (Velje oko i Orahovsko polje) preko P.S.Sutomore.

Cjevovod je izveden sedmdesetih godina i u lošem je stanju , sa trasom kroz privatne parcele .

\*Izvorište „Vrelo“ , je klasični zahvat s sbirnim bazenom , iz kojeg se dalje , preko crpnog postrojenja , raspoložive količine voda transportuju potisnim cjevovodom do rezervoara „Čanj“.

Izvorište „Vrelo“ ( 12,0 mnm ) je karstno vrelo sa znatnim oscilacijama izdašnosti u toku hidrološke godine.Izdašnost izvorišta u ljetnjem periodu se kreće od , cca  $Q_{sr} = 15 \text{ l/s}$  , do ekstremnog minimuma  $Q_{min} = 7,0 \text{ l/s}$ .

\*Crpna stanica- bušeni bunar B-1 (lokacija kod Zlatiborskog hotela , visinska kota 15,0 mnm) , izdašnost u ljetnjem periodu  $Q_{min} = 5,0 \text{ l/s}$  ,sa potisnim cjevovodom priključen na potis izvorišta „Vrelo-R.Čanj“.

\*Crpna stanica – bušeni bunar B2 (lokacija kod hotela Niš , visinska kota 12,0 mnm), izdašnost u ljetnjem peridu  $Q_{min} = 7,0 \text{ l/s}$  , sa potisom priključen na potis „Vrelo-R.Čanj“.

Potisni cjevovod PEDN180mm i odvodni gravitacioni cjevovod PE225 mm su izvedeni 2002 godine i u dobrom su stanju.

\*Rezervoar „Čanj“ , je lociran na brdskom masivu , područja Čanja 2 , na visinskoj koti ,  $K_d = 81,0 \text{ mnm}$  i  $K_p = 85,0 \text{ mnm}$ .Rezervoar je zapremine  $V = 400,0 \text{ m}^3$ , dvokomorni , sa dovodima PE 180 mm i ČČ DN 200mm i

odvodom PE225mm. Sa raspoloživom količinom voda snabdijeva područje Čanja1 sa turističkim kompleksom „Rekreaturs“, i područje Čanja 2.

\*Distribuciona mreža „ ČANJ 2“ , je takodje novijeg datuma i u dobrom je stanju. Trase postojećih cjevovoda su vođenje postojećim putevima , profila PE 63 mm PE90mm , PE110mm i obalnog cjevovoda PE180mm. S obzirom da za predmetno područje Čanj2 i područje Čanj1 , su ista izvorišta vodosnabdijevanja , u toku jedne hidrološke godine ,imamo dva režima napajanja sa pitkom vodom , i to:

Zimski režim vodosnabdijevanja( prisustvo stalnih stanovnika) , kada je u eksploataciji samo izvorište „Vrelo“. Ljetni režim vodosnabdijevanja ( stanovnici plus turisti ) , kada je u eksploataciji izvorište „Vrelo“ , crpne stanice-bunari B-1 , B-2.

Apsolutne visinske kote planskog prostora se kreću od 00,0 mnm do 55,0 – 59,0 mnm , te shodno zoniranju po „Generalnom rješenju razvoja distributivnog vodovodnog sistema Bara do 2029 godine “ , područje pripada prvoj i drugoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja.

Pri izradi plana , treba primijeniti :

- optimalni tip vodovodne mreže ( prstenasta , granata),
- potreban broj nadzemnih protivpožarnih hidranata,
- savremene materijale , ovisno od profila cijevi,

### **FEKALNA KANALIZACIJA**

U planskom prostoru postoji javna fekalna kanalizaciona mreža u sklopu kanalizacionog sistema Čanja. Postojeći objekti u okviru planskog prostora su priključeni na javnu kanalizacionu mrežu Čanj 2 , odnosno na glavni obalni gravitacioni kolektor „Čanj 2 - FCS Čanj“.

Kanalizacioni sistem Čanja , čini:

- primarna i sekundarna kanalizaciona mreža naselja Čanja 2 ,
- obalni kolektor „Čanj 2 –F.C.S.Čanj“, PVC DN 500mm,
- primarna i sekundarna kanalizaciona mreža naselja Čanja 1 sa turističkim kompleksom „Rekreaturs“ ,
- fekalna prepumpna stanica „Čanj“,
- podmorski ispust.

\*Primarna i sekundarna kanalizaciona mreža naselja „Čanj 2“ , je novijeg datuma. Glavni gravitacioni kolektor K3 , je trasiran uz postojeći potok , kao jedino moguće rješenje. Trasa kanala u srednjem i donjem dijelu toka , prolazi kroz privatne katastarske parcele. Odredjeni dio kanalizacione mreže je trasiran postojećim putevima. Od profila su zastupljeni :PVC DN 200 , 250 , 300 i 400 mm.

\*Obalni gravitacioni kolektor PVC DN 500 mm , prima upotrebjene vode naselja „Čanj 2“ i odvodi do prepumpne fekalne stanice „Čanj“. Kolektor je trasiran uz postojeću saobraćajnicu , sa donje strane prema moru.

\*Fekalna prepumpna stanica „Čanj“, prepumpava upotrebjene vode naselja „Čanj1“ i naselja „Čanj2“, podmorskim ispustom u more kao recipijenta.

Fekalna stanica se rekonstruisala u hidromašinskom i elektro dijelu sa automatikom. Stanica u svom radu koristi crpne agregate (1 +1).

\*Podmorski ispust kao zadnji hidrotehnički objekat u liniji odvodjenja upotrebljenih voda naselja Čanja 1 ,2 , predstavlja objekat koji kondicionira fekalne vode ispuštanjem u more. Danas , shodno standardima i propisima Evropske unije , podmorski ispust ne zadovoljava ove kriterijume.

Podmorski ispust je dužine L= 1500,0 m , profila PEHD 300mm.

Kod planiranja treba primijeniti :

- separatan sistem odvodjenja otpadnih voda ,
  - planirane saobraćajnice i pješačke staze koristiti za trase odvodnih kanala,
  - savremene materijale .
- **PPOV**

### **ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**

U planskom prostoru ne postoji javna atmosferska kanalizaciona mreža.

Prostorom su prirodno trasirani postojeći otvoreni neregulirani vodotoci , sa predmetnog slivnog područja , uključujući i slivno područje iznad magistrale M2.4. „Petrovac – Bar“.

Od površinskih otvorenih vodotoka , najznačajniji je Potok , koji prolazi kroz planski prostor , ulivajući se u more kao recipijentaa.Vodotok nije regulisan , na mjestima prolaza ispod postojećih puteva izgradjeni su cjevasti propusti.

Kod planiranja treba primijeniti:

- separatni sistem odvodjenja otpadnih voda ,
- planirane saobraćajnice i pješačke staze koristiti za trase odvodnih kanala.
- dimenzionisanje profila u skladu sa tehničkim propisima.
- adekvatne uređenje za prečišćavanje otpadnih voda ( masnoće , ulja )**

## **PRIRODNI VODOTOCI**

U planskom prostoru gravitiraju prirodni otvoreni povremeni vodotoci , koji nijesu regulisani.Najčešće je improvizovano regulisana nizvodna dionica kod samog recipijenta , što je primjer na ovom prostoru.Vodotoci su regulisani na mjestima prolaza ispod postojećih puteva – saobraćajnica.

Na predmetnom prostoru , gravitiraju dva povremena otvorena neregulirana vodotoka, od kojih treba navesti Potok , koji odvodi najviši dio voda sa planskog prostora i prostora ispod i iznad magistralnog pravca „Petrovac-Bar“.

Uz potok „Vrelo“ ( naselje Čanj1 ) , Potok sa ulivom u more , ima velikog značaja kod stvaranja pjeskovite Čanjske plaže.

S obzirom da potok kod pojave velikih kiša , svojim nanosom , ima uticaja na stvaranje pješčane plaže , neophodno je iznalaziti optimalna rješenja kod regulacije potoka.Potok je u lošem stanju i ne održava se.

### **3.2.3.PLANIRANO STANJE**

#### **VODOVOD**

Kod planiranja vodovodne mreže , neophodno je tehničko rješenje uskladiti sa usvojenim planskim dokumentom“Generalno rješenje razvoja distributivnog vodovodnog sistema Bara do 2029 godine“ .

U zimskom periodu raspoložive količine voda sa postojećih izvorišta( „Vrelo“, bunar B-1 , B-2) zadovoljavaju potrebe za vodom planiranih objekata u planskom zahvatu.

U ljetnjem periodu , osim količina voda iz postojećih izvorišta naselja Čanja , neophodno je za planirane objekte obezbijediti dodatne količine voda iz Regionalnog vodovoda.

Priključenje na Regionalni vodovod se obezbjedjuje iz PK.Djurmani , preko planiranih rezervoara druge visinske zone „Tunel 1“ i „Mišići 2“ sa dopremom vode u postojeći rezervoar „Čanj“.

Postojeći čelični cjevovod , na većem dijelu trase treba zamijeniti novim cjevovodom sa trasom uz planiranu saobraćajnicu za naselje Čanj.

Postojeći glavni odvod iz rezervoara „Čanj“ , neophodno je rekonstruisati sa planiranim cjevovodom DN 300mm.zbog planiranog napajanja prostora Čanj1 i Čanj2.

U samom planskom prostoru , neophodno je predvidjeti rezervoar prve visinske zone „Čanj1“, koji bi se povezao sa postojećim rezervoarom „Čanj“.Planirani rezervoar je  $V = 500,0 \text{ m}^3$  sa visinskim kotama ,  $K_d = 75,0 \text{ mnm}$  i  $K_p = 78,0 \text{ mnm}$ .

Rezervoari „Čanj“ (dijelom i naselje Čanj1 )i „Čanj1“ , su predvidjeni za napajanje vodom distribucionu mrežu planskog prostor „Čanj2“.

Najveći dio planskog prostora je na visinskim kotama od 2,0 mnm do 50,0 mnm i predstavlja prvu visinsku zonu vodosnabdijevanja.

S obzirom da planski prostor zahvata visinske kote do 59,0 mnm , uz rezervoare „Čanj“ i „Čanj 1“ , neophodno je predvidjeti prepumpne stanice – hidroforska postrojenja.

Od glavnih tranzitnih cjevovoda koji tangiraju planski prostor , značajno je navesti .

- Regionalni cjevovod ČC DN 700 mm koji je u fazi izgradnje i planira se završiti tokom 2009 godine.Sa Regionalnog cjevovoda planiraju se četiri priključka za vodovodni sistem Bara . Jedan od priključaka na području Sutomora se planira izvesti iz prekidne komore „Djurmani“do planiranog rezervoara „Tunel 2“ - “ Tunel 1“.Priključak će obsluživati vodom i podsistem Čanja.

Planiranim saobraćajnicama-pješačkim stazama su predviđeni cjevovodi profila DN 100 mm , DN 150 mm , DN 200 mm , DN 300 mm od materijala PEHD i Duktila zavisno od profila ( < DN 100 mm , PEHD ; > DN 100mm , Duktil).

U planiranoj vodovodnoj mreži , predviđeni su nadzemni protivpožarni hidranti , na propisanim rastojanjima.

Trase projektovanih cjevovoda su planirane saobraćajnice-pješačke staze.

Osnovni parametri kod dimenzionisanja profila priključnih cjevovoda na gradsku vodovodnu mrežu su broj korisnika sa usvojenom specifičnom potrošnjom i potrebe za protivpožarne hidrante.

### Podaci i proračun potrošnje:

Br. urb. parcele	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena	Broj zaposlenih	Broj turista i stanovnika	Spec. potrošnja (l/s/dan)	Ukupno (m <sup>3</sup> /dan)
UP1,2,3,4,5,6 T1,T2,T3,T4		Turističko stanovanje Uslužna djelatnost				
		Turističko stanovanje Poslovni prostor		4998	250,0	1.249,5
			1085		100,0	108,5
Ukupno						1358

Maksimalna dnevna potrošnja:

$$1. \quad Q_{\max, \text{dn}} = 1.867,35 \text{ m}^3/\text{dan} = 15,72 \text{ l/s}$$

Maksimalna časovna potrošnja:

$$2. \quad Q_{\max, \text{čas}} = Q_{\max, \text{dn}} \times K_{\text{č}} = 15,72 \times 1,50 = 23,6 \text{ l/s}$$

### FEKALNA KANALIZACIJA

#### Račun rashoda upotrebljenih voda

Prema Master planu razvoja kanalizacionog sistema Crnogorskog primorja , date su norme oticaja otpadnih voda po kategorijama korisnika.

Za stanovanje srednjih gustina i turističko stanovanje , po korisniku ----- 200 l/st/dan

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod određivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre (računajući sa 20% infiltracije u kanalizacionu mrežu i 80% upotrebljene vode)

$$\begin{aligned} * \quad \text{Maksimalni dnevni oticaj } Q_{\max, \text{dn}} &= 12,58 \text{ l/s} \\ \text{Maksimalni časovni oticaj } Q_{\max, \text{čas}} &= 12,58 \times 1,5 = 18,86 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Tehničko rješenje planiranog stanja odvodjenja upotrebljenih voda , je uslovljeno , topografijom terena planskog prostora , planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

S obzirom da smo kod postojećeg stanja naveli , da je planski prostor pokriven sa javnom kanalizacionom mrežom , izgradjena 2003.godine , neophodno je rekonstruisati glavni kolektor K3 , koji je trasiran uz postojeći neregulirani vodotok.

Kod planiranih saobraćajnica , predvidjeni su novi kolektori , koji gravitiraju prema glavnom obalnom kolektoru , odnosno prema prepumpnoj fekalnoj stanici „Čanj“.

Master planom odvodjenja i prečišćavanja otpadnih voda Crnogorskog primorja , nije konkretno analizirana koncepcija i lokacija PPOV-a , smatrajući , da za sada , podmorski ispust zadovoljava kriterijume ispuštanja upotrebljenih voda u more.

GUP-om Bara , planirano je PPOV , posebno za kanalizacioni sistem Čanja.Imajući ovo u vidu , ovim planskim dokumentom , neophodno je naznačiti planiranu lokaciju .

Trase odvodnih kolektora predvidjene su planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Minimalni profili planiranih odvodnih kolektora su DN 250 mm.Izvođe iz objekata , u daljoj razradi planskog dokumenta planirati , profila DN 150 mm.

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

Hidraulički elementi:

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

## ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Za prihvatanje atmosferskih-površinskih voda sa objekata , uređenih i slobodnih površina planskog prostora planirana je mreža atmosferske kanalizacije.

S obzirom da postojeći prostor nema atmosfersku kanalizaciju , planirana je potpuno nova mreža atmosferske kanalizacije sa recipijentom u regulirani vodotok.

Planirani kolektori atmosferske kanalizacije su : urbanističkim parcelama min. DN 250 mm , u saobraćajnicama min. DN 300 mm.

Atmosferski kanali planirani su u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica i pješačkih staza sa tipskim revizionnim kanalizacionim oknima.Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju , sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika.

Neposredno prije ispuštanja površinskih voda u prirodne vodotoke , neophodno je na završetcima kolektora planirati adekvatne uređaje za otklanjanje ulja i raznih masnoća.

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

Za sve proračune mreže atmosferske kanalizacije u Baru , koriste se I-T-P krive za HS Bar , prema podacima HMZ Crne Gore.Na osnovu odabranih podataka , trajanja (  $t = 60 \text{ min}$  ) , povratnog perioda (  $T=10 \text{ god.}$  ) , inteziteta (  $q = 148,06 \text{ l/s/ha}$  ) , dimenzionišu se odvodni kanali atmosferskih voda.

Ukupna količina površinskih voda sa planskog prostora je :

$$Q = F \times i \times \phi$$

gdje je :

Q - specifično oticanje sa lokacije

F - površina oticanja -

i - intezitet kiše –

$\phi$  - koeficijent oticanja - prosječno za prostor 0.45

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

## PRIRODNI VODOTOCI

Kod postojećeg stanja , naznačili smo prirodne vodotoke , koji su dijelom regulisani , kamenim i betonskim zidovima .Sami tok je regulisan nepotpunim kamenim i betonskim podlogama.

Ni jedan od navedenih vodotoka nije dimenzioniran i izveden u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

Kod postojećih puteva -saobraćajnica , karakteristični su izvedeni propusti , koji su na pojedine vodotoke pretvoreni u pješačke i kolske prolaze a drugi uzurpirani raznim instalacijama.Za posledicu imamo promjenu tokova površinskih voda na okolnom prostoru , pojave klizišta koji ugrožavaju najznačajnije objekte infrastrukture.

Propuste treba očistiti od nanosa kao i ukloniti postojeće instalacije koje su uzurpirale profil propusta.

Otvorene povremene vodotoke treba regulisati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.

Posebno treba analizirati , sa svih aspekata , Veliki Potok , čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora i šire , ispod i iznad magistralnog pravca „Petrovac-Bar“ ,direktno izlivaju na Čanjsku plažu-more.

Sve postojeće vodotoke u planskom zahvatu treba posebno obraditi tehničkom dokumentacijom gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i statički parametri.

## APROKSIMATIVNI PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA - DUP „ČANJ 2“

### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### • VODOVOD

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

Obračun po m izvedenog kanalskog rova.

$$m \ 4.200,0 \times 40,00 \quad = \quad 164.000,00$$

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

$$DN \ 100 \ mm ; \ m \ 1.600,0 \times 30,00 \quad = \quad 48.000,00$$

$$DN \ 200 \ mm ; \ m \ 400,0 \times 50,00 \quad = \quad 20.000,00$$

$$DN \ 150 \ mm ; \ m \ 2.000,0 \times 40,00 \quad = \quad 80.000,00$$

$$DN \ 300 \ mm ; \ m \ 200,0 \times 70,00 \quad = \quad 14.000,00$$

1.3.Izrada rezervoara pitke vode , zapremine

V = 500,0 m<sup>3</sup> .U cijenu uzeti svi potrebni

zemljani , betonski , montažni i zanatski radovi.

$$m^3 \ 500,0 \times 300,00 \quad = \quad 150.000,00$$

1.4.Izrada crpnog postrojenja , potrebnog kapaciteta

sa svim potrebnim gradjevinskim , montažnim i za-  
natskim radovima.

kom 1,0 x 30.000,00 = 30.000,00

---

UKUPNO: 506.000,00,00

• **FEKALNA KANALIZACIJA**

2.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova , sa odvo-  
zom na deponiju , planiranje dna kanalskog rova,  
zasipanje pijeskom ( 0-4 ) ispod i iznad cijevi ,  
zatrpavanje sa materijalom iz iskopa i novim mate-  
rijalom do potrebne zbijenosti. U cijenu je uraču-  
nata izrada tipskih revizionih AB okana prema grafi-  
čkom detalju.

Obračun po m izvedene kanalske trase.

m 2.200,0 x 70,00 = 154.000,00

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

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

DN 250 mm ; m 1.100,0 x 30,00 = 33.000,00  
DN 300 mm ; m 500,0 x 40,00 = 20.000,00  
DN 400 mm ; m 600,0 x 60,00 = 36.000,00

2.3. Nabavka , transport i montaža biološkog uređaja  
za prečišćavanje upotrebljenih voda , za 500 korisni-  
ka , horizontalnog tipa sa dvije posude ( mehanička  
i biološka faza ). U cijenu uračunati svi pripremni ,  
gradjevinski i hidromašinski radovi .

Obračun po komadu izvedenog uređaja.

kom

2.4. Nabavka , transport i montaža tipske fekalne prepum-  
pne stanice sa adekvatnim montažnim oknom i hi-  
dromašinskom i elektro opremom.

Obračun po komadu izvedene stanice.

kom

---

UKUPNO: 243.000,00

### III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

$$\text{m } 6000,0 \times 70,00 = 420.000,00$$

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

$$\text{DN } 300 \text{ mm , m } 6.800,0 \times 40,00 = 272.000,00$$

$$\text{DN } 300 \text{ mm ; m}$$

---

UKUPNO: 692.000,00

### REKAPITULACIJA

<b>I. VODOVOD</b>	<b>506.000,00</b>
<b>II .FEKALNA KANALIZACIJA</b>	<b>243.000,00</b>
<b>III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>	<b>692.000,00</b>

---

UKUPNO: 1.441.000,00 eura



### 3.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

#### POSTOJEĆE STANJE

##### TS 35/10 kV i 35 kV mreža

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

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

Na prostoru zahvata DUP-a Čanj 2, trenutno postoji jedna TS 35/10 kV sagrađena 1984 god., koja je u redovnom pogonu, sa dva transformatora 4 i 1,6 MVA, i maksimalnim jednovremenim opterećenjem 3,5 MW. Ova TS je po GUP predviđena za proširenje do kapaciteta 2x8 MVA, sa mogućnošću dodavanja još jedne transformatorske jedinice u hladnoj rezervi uz predviđanje mogućnosti za prinudno hlađenje transformatora. Ova opcija je ostavljena kao krajnja moguća.

Na zahvatu se nalaze nadzemni DV 35 kV AlFe 3x95/15 kojim je pomenuta TS povezana sa TS 35/10 kV 1x4 MVA Djurmani( planirano povećanje kapaciteta GUP-om na 2x8 MVA) i TS Buljarica. Ovaj DV je u pogonu i kao takav ( u skladu sa GUP-om) se zadržava kao rješenje i u ovom planskom dokumentu. Prilikom definisanja gradjevinskih linija na kontaktnim zonama sa trasom DV 35 kV posebno voditi računa da se na U.P. 53 ( M3) i 60 (TN) gradjevinska linija budućih objekata udalji od trase DV i budući objekti ostanu van zaštitne zone DV tj. da se prilikom ucrtavanja gradjevinske linije **ispoštuje sigurnosna udaljenost koja za DV 35 KV iznosi 5 m.**

##### TS 10/0,4 kV i 10 kV mreža

Na osnovu podataka dobijenih od EPCG – Elektrodistribucija Bar o postojećem stanju na području zahvata DUP-a Čanj 2 , nalaze se tri TS 10/0,4 kV koje napajaju postojeći konzum, i to:

1. MBTS(NDTS) 1x630 kVA Dvorište
2. BTS 1x630 kVA Dvorište
3. STS 160/100kVA Čanj Markičići

TS Dvorište se nalaze na parceli TS 35/10 kVA i povezane su sa njom kablovskim izvodima, dok je izvod DV 10 kV prema STS Markičići izveden sa NDTS Dvorište dijelom kablovski, a dijelom vazдушnim vodom koji uglavnom prati trasu DV 35 kV. Sa TS 35 kV postoji još jedan nadzemni izvod 10 kV prema zahvatu DUP Čanj 1., koji se izmješta i prelazi u kablovski vod prema trasi datoj u planiranom stanju DUP-a Čanj 2.

Na zahvatu DUP-a napajanje postojećih objekata riješeno je nadzemnom mrežom koja će se planski eliminisati u potpunosti.

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

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

#### PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

##### urbanistički podaci

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

### procjena potrebe za električnom snagom

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

### Postojeći objekti

Trenutno u zoni zahvata postoje :

- 249 objekata koji se koriste za stanovanje ukupne bruto građevinske površine 25.708,20 m<sup>2</sup> i koji se mogu tretirati kao posebne stambene jedinice.
- 7 privremenih objekata površine 1407,00 m<sup>2</sup> koji se mogu aproksimirati sa 14 stambenih jedinica.
- 11 objekata turističkog stanovanja sa ukupnom površinom 6893,60 m<sup>2</sup>, sa u prosjeku 7 stambenih jedinica, sto ukupno iznosi 70 stambenih jedinica postojećeg turističkog stanovanja.

Za procjenu postojeće potrošnje su korišćeni normativi iz literature za domaćinstva, a ta procjena je primjenjiva i na stambene jedinice turističkog stanovanja ( objekti za izdavanje).

### Planirani objekti

Kako je planom predviđeno uklapanje i integracija postojećih objekata u konacnu urbanisticku formu sa predlogom namjene, to ce se konacni proracun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BGP za ukupno integrisano područje (planirano i postojece).

Pregled planiranih BGP sa namjenom pojedinih sadržaja dat je u sljedećoj tabeli:

			opšta struktura			
			zauzetost		BGP	
			ha	%	m2	Broj jedinica
IZGRADENI PROSTOR	Površine za mješovitu namjenu	<b>M3</b> - Mješovita namjena (stanovanje i turizam)	6.576	23.48	46,035.031	13.95
		<b>H1</b> - Poslovno hotelski centar	0.483	1.72	13,518.092	4.10
		<b>H2</b> - hotel	2.276	8.13	63,720.776	19.31
		<b>T1</b> - Apart hotel / porodični (mali) hotel	6.297	22.49	75,564.348	22.90
		<b>T2</b> - Apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima	4.051	14.47	38,098.470	11.55
		<b>T4</b> - Turističko stanovanje	3.801	13.57	57,011.595	17.28
		<b>TN</b> - Turističko naselje	3.172	11.33	31,716.250	9.61
	Površine za sport i rekreaciju	<b>SR</b> - Sportski centar	0.849	3.03	4,244.500	1.29
	Infrastrukturni objekti	<b>TS</b> - Trafo stanica	0.208	0.74	0.000	0.00
		<b>JG</b> - Javna garaža	0.290	1.04	0.000	0.00
Ukupno građevinskog prostora			28.003	100.00	329,909.062	100.00

### Objekti sa namjenom : turizam – hoteli ( H1,H2,T1,T2)

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

- (30-70)W/m<sup>2</sup>, hoteli sa klima uređajima
- (20-30)W/m<sup>2</sup>, hoteli bez klima uređaja
- (30-150)W/m<sup>2</sup> poslovni prostori namijenjeni za trgovinu, administraciju, usluge-  
prosječno 80W/m<sup>2</sup>

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotele (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji ( staklene površine sa stop sol efektom), te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode) iznosi :  $p_{vrHT} = 60 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{vrTH} = S \times p_{vrHT} = 190.901,69 \text{ m}^2 \times 60 \text{ W/m}^2 = \mathbf{11.454.410 \text{ W}}$$

Ovi objekti su skoncentrisani u urbanističkim zonama **1** , **2** i **3**. U zoni **1** i **3** su predviđeni hoteli i apart hoteli, ukupne površine 77.238,87 m<sup>2</sup>, ili vršnim opterećenjem od 4.63 MW, što nas opredjeljuje na izgradnju TS unutar ovih objekata snage 2x1000 kVA (po jedna unutar pojedinog hotela) i jedne od 2x1000 kVA za apart hotele.

Za područje u zonama **2** i **3** gdje su smješteni objekti iz grupe T1 i T2 ukupne površine 113.662, 81 m<sup>2</sup> ili vršnim opterećenjem **6.82** MW, potrebno je rasporediti 7 TS 10/0,4 kV 2x630.

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

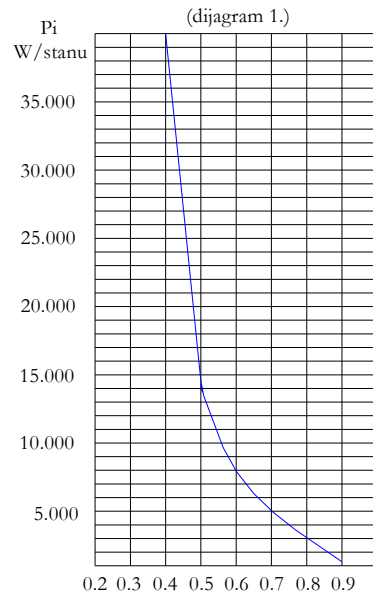
### Objekti sa mješovitom namjenom : stanovanje i turizam (M3) i objekti turističkog stanovanja i objekti u turističkom naselju (T4 i TN)

Ovi objekti su tretirani kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne BGP od 100 m<sup>2</sup>, sa pretpostavljenim vrsnim opterećenjem po stambenoj jedinici od  $P_{vrs} = 9 \text{ kW}$ . Ukupan broj stambenih jedinica mješovite namjene, turističkog stanovanja i u turističkim naseljima je 1520. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vrsno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

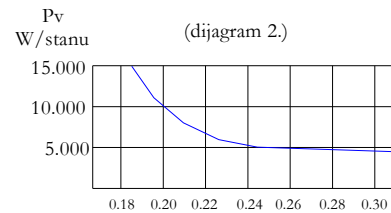
$$P_{M3,T4,TN} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje)  $f_{\infty} = 0,19$  ( po preporuci iz literature - dijagrami 1 i

ODNOS INSTALIRANE SNAGE PO STANU I FAKTORA POTRAŽNJE(jednovremenosti)



ODNOS FAKTORA BESKONACNOSTI I VRŠNOG OPTEREĆENJA



2):  
 $k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 1520^{-0,5} = 0,21$

gdje je n – broj stambenih jedinica (1520), nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih (smještajnih) jedinica na nivou lokacije:

$P_{VM3T4TN} = k \times n \times P_j = 0,21 \times 1520 \times 9.000 \text{ W} = \mathbf{2.872.800 \text{ W}}$

Za područje u zonama **2** i **3** gdje su smješteni objekti iz grupe M3,TN i T4, ili vršnim opterećenjem **2.87 MW**, potrebno je rasporediti još 5 TS 10/0,4 kV 1x630, pored dvije pomenute postojeće TS 1x630 kVA Dvorište. Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

**Sportsko rekreativni centar (SR)**

Za sportsko rekreativni centar uzima se procijenjeno specifično vršno opterećenje kao za .objekte poslovne namjene od  $p_{vrsr} = 100 \text{ W/m}^2$ , pa je vršno opterećenje:

$P_{vrsr} = S \times p_{vrsr} = 4244,5 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{424.450 \text{ W}}$

Za potrebe SR gradiće se jedna TS 10/0,4 kV 1x630 kVA.

**Javna garaža(JG)**

Za potrebe javne garaže, u skladu opremanjem javnih garaža , a sve u skladu sa propisima o garažama (Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža od požara i eksplozija ( Sl.list SCG , br.31/05-29.jul 2005)) i u uzimajući iskustvene podatke, pretpostavlja se vršno opterećenje od  $p_{vrjg} = 40 \text{ W/m}^2$  , pa je vršno opterećenje:

$P_{vrjg} = S \times p_{vrjg} = 1650 \text{ m}^2 \times 40 \text{ W/m}^2 = \mathbf{66.000 \text{ W}}$

**Saobraćajnice i pješačke staze**

Procjena vršne snage osvjettljenja saobraćajnica i pješačkih staza (lungo mare i pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska (HPS) )

Pvps - Vršna snaga osvjeteljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Ukupno, zahvat Detaljnog urbanističkog plana:

Saobraćajnice					200	0,25	50
pješačke staze					600	0,1	60
SUMA (kW)							110
vršna snaga (kW)							110

$$P_{vrsp} = 110.000 \text{ W}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu DUP-a je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti  $k_j=0.6$  i  $\cos \varphi=0.95$ ):

$$P_{vrDUP} = 0,6 \times (P_{vrTH} + P_{vrM3T4TN} + P_{vrSR} + P_{vrJG} + P_{vrsp}) / \cos \varphi = 9.427.995 \text{ W} = 9,43 \text{ MW}$$

Za elektrenergetske potrebe na zahvatu DUP-a potrebno je, kako je i predviđeno GUP-om, u postojećoj TS 35/10 kV, zamijeniti postojeće transformatore 4MVA, transformatorima 8MVA, tj sa kapaciteta 2x4 MVA prec na kapacitet 2x8 MVA.

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

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

### Definisanje broja trafostanica

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

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

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

*S obzirom na to da se postojeća NDTs Dvoriste i BTS Dvoriste 1x630 kVA već nalaze u pogonu, to se iste mogu iskoristiti za napajanje dijela postojećih potrošača, i kao takve se zadržavaju i u planiranom stanju.*

### Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

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

### Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovom studijom se predviđa izgradnja sledećih 10kV elektrenergetski objekti( uz zadržavanje u pogonu postojećih NDTs Dvorište 1x630 kVA i BTS 1x630 kVA) :

### Trafostanice 10/0,4kV :

NDTS10/0.4kV	1x630 kVA	5 kom
NDTS10/0.4kV	2x630 kVA	7 kom
NDTS10/0.4kV	2x1000 kVA	3 kom

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

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

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

### 10 kV kablovska mreža

Na zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih izvoda iz postojeće TS 35/10 kV . Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x 240/25 mm<sup>2</sup> , 10 kV ( prenosne moći preko 7 MVA). Mreža je koncipirana u radialnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), mada je moguće odabrati i presjek 150 mm<sup>2</sup>. To će biti definisano uslovima ED Bar.

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

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

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

### Niskonaponska mreža

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

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

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

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

### Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

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

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

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

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

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

## **USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA**

### **Izgradnja 10kV kablovske mreže**

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

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

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

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

### **Trafostanice 10/0.4kV na području plana**

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

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

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

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

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo **adekvatno uklopanje u okolni prostor**. Pri

tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica (do 8 m<sup>2</sup> za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m<sup>2</sup> za NDTs 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

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

### **Izgradnja niskonaponske mreže**

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

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

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

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

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

### **Izgradnja spoljnog osvjetljenja**

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

Kao nosače svetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

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



Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

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

### Mjere energetske efikasnosti

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

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

Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Bara o prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sisanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA**

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

### **1. Ulaganja u zoni zahvata**

#### **1.1. Polaganje novih vodova između planiranih trafostanica i prelazak(izmještanje) postojećeg nadzemnog voda u podzemni kablovski vod**

m	9000	a'	40,00 €/m	=	360.000
---	------	----	-----------	---	---------

#### **1.2. Izgradnja planiranih novih TS :**

- NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA :

kom.	3	a'	105.000	=	315.000
------	---	----	---------	---	---------

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

kom.	6	a'	45.000	=	270.000
------	---	----	--------	---	---------

- NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA :

kom.	7	a'	85.000	=	595.000
------	---	----	--------	---	---------

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

kom	600	a'	1800	=	1.080.000
-----	-----	----	------	---	-----------

---

<b>UKUPNO :</b>				<b>=</b>	<b>2.620.000 €</b>
-----------------	--	--	--	----------	--------------------

---

### 3.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

#### 3.4.1. Postojeće stanje

Fiksni telekomunikacioni saobraćaj na području naselja Čanj 2, obavlja se u okviru kompanije Crnogorski Telekom, tj u okviru Telekomunikacionog Centra Bar, kao njene organizacione jedinice.

Pretplatnici fiksne telefonije u posmatranoj zoni Detaljnog urbanističkog plana Čanj 2, kao i ostali pretplatnici u kontaktnoj zoni DUP, trenutno imaju telekomunikacione priključke sa telekomunikacionog čvora RSS Čanj (187 aktivnih pretplatnika).

Navedeni telekomunikacioni čvor se nalazi neposredno uz zonu obuhvaćenu izradom DUP.

Telekomunikacioni čvor RSS Čanj ima direktne tk priključke i omogućava lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim.

Telekomunikacioni čvor je smješten u zasebnom objektu i nije potrebno nikakvo dodatno ulaganje u slučaju njegovog proširenja.

I ovaj telekomunikacioni čvor, kao i ostali na području Bara, vezan je sa matičnim telekomunikacionim čvorom LC Bar, optičkim kablom, što omogućava kvalitetno obavljanje telekomunikacionog saobraćaja i pružanje savremenih telekomunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopojasnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, IPTV itd.).

U zoni DUP Čanj 2, koje je predmet ovog posmatranja, postoji izgrađena telekomunikaciona kanalizacija sa dvije pE cijevi 40mm, kroz koje je provučena fiksna telekomunikaciona pristupna mreža Crnogorskog Telekoma.

Obrađivač ove faze je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom i u širem području Čanja, sa detaljima koji prikazuju aktuelno stanje telekomunikacione infrastrukture na ovom području.

Prilikom izrade ovog grafičkog prikaza postojeće telekomunikacione infrastrukture, u potpunosti je ispoštovan dostavljeni katastar podzemnih telekomunikacionih instalacija koji je izdao Crnogorski Telekom, odnosno Telekomunikacioni centar Bar.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni DUP Čanj 2, prisutan je signal sva tri mobilna operatera: T-Mobile, ProMonte i M-Tel.

Takođe je prisutan i signal operatera BBM Montenegro koji nudi uslugu bežičnog prenosa TV signala.

#### 3.4.2. Planirano stanje

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni DUP Čanj 2, postoji telekomunikaciona kanalizacija sa dvije pE cijevi 40mm, kroz koje je provučena fiksna telekomunikaciona pristupna mreža Crnogorskog Telekoma.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže telekomunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Bar, projektant predviđa, u skladu sa planovima razvoja Crnogorskog Telekoma, potpuno napuštanje postojeće i izgradnju nove telekomunikacione kanalizacije sa tri PVC cijevi 110mm, na posmatranom području DUP Čanj 2.

Kapacitet novoplanirane telekomunikacione kanalizacije od tri PVC cijevi 110mm je definisan na način što je projektant morao voditi računa o eventualnom planiranju i izgradnji novih telekomunikacionih pristupnih mreža, distribuciji žične kablovske televizije (KDS operateri), te potreba daljeg održavanja svih navedenih sistema, pri čemu se strogo moralo voditi računa o važećim zakonskim propisima i preporukama iz planova višeg reda za oblast telekomunikacija.

Kapacitet telekomunikacione kanalizacije od tri PVC cijevi 110mm je takav da može da zadovolji i eventualna proširenja planiranih građevinskih površina tako da čak i u slučaju bilo kakvog uvećanja istih, ono može biti zadovoljeno planiranim telekomunikacionim kapacitetima.

Detaljnim urbanističkim projektom Čanj 2, uz glavne saobraćajnice koje su planirane unutar zone posmatranja, a koje vode u pravcu postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Čanj koji se nalazi neposredno uz posmatranu zonu, tretirano je planiranje i izgradnja telekomunikacione kanalizacije sa tri PVC cijevi 110mm, unutar posmatranog područja, u zavisnosti od planiranih sadržaja, u cilju efikasnijeg i lakšeg nalaženja tehničkih rješenja za dodjelu telekomunikacionih priključaka svih vrsta, za buduće korisnike sa ovog područja.

Adekvatno je tretirana i izgradnja ukupno 186 novih telekomunikacionih kablovskih okana, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata i razvojem nove telekomunikacione kanalizacije.

Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine, 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 telekomunikacionih kablovskih okana, što bi bilo neekonomično.

Planiranje telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana, uskladjeno je u svemu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT za ovu oblast, kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda.

U skladu sa rješenjima projektovanim DUP Čanj 2, glavnim projektima za pojedinačne objekte planirati izgradnju telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacione pristupne mreže, koja će omogućavati korištenje servisa fiksne telefonije, broadband interneta, televizije i dr .

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni Čanj 2 jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog DUP i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući telekomunikacioni operater, od planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta .

Telekomunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte ili u RACK ormarima u Tehničkim prostorijama, na propisan način.

Na isti način treba izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom UTP ili ly(St)Y, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije .

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

### **3.4.3. Predmjer i Predračun materijala i radova na izgradnji telekomunikacione infrastrukture**

#### **A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE**

1. Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m kom 5500 x 12,00 = 66.000,00 €
2. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom kom 186 x 120,00 = 22.320,00 €

U K U P N O A : 88.320,00 €

B / GRAĐEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

- |  |     |                 |              |
|--|-----|-----------------|--------------|
| 1. Izrada tk kanalizacije sa 6 PVC cijevi<br>(iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu<br>V kategorije ) - komplet rad i materijal  | met | 10 x 15,00 =    | 150,00 €     |
| 2. Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi<br>(iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu<br>V kategorije ) - komplet rad i materijal  | met | 11000 x 12,00 = | 132.000,00 € |
| 3. Izrada tk okna un.dim.1,80x1,50x<br>1,90m, sa lakim poklopcem sa ramom<br>(iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30m<br>u zemljištu V kategorije ) - komplet<br>rad i materijal | kom | 186 x 500,00 =  | 93.000,00 €  |

U K U P N O B : 225.150,00 €

U K U P N O A+B : 313.470,00 €

### 3.5. PLAN OZELENJAVANJA

#### POSTOJEĆE STANJE

Ubrzani i djelimično neplanski urbani razvoj u poslednjih 20-tak godina imao je za posledicu smanjenje površina pod zelenilom i povećanje degradiranih i pejzažno osiromašenih područja. Među najzaslužnijim uzročnicima je bezpravna izgradnja na slobodnim javnim površinama, među kojima i na najatraktivnijim područjima uz morsk obalu i u zaštićenim prirodnim područjima. Pored toga, turizam koji je u proteklom periodu bio jedan od dinamičnijih sektora razvoja izazvao je značajan pritisak na prirodne resurse, prijeteci da degradira biološku raznovrsnost i ukupan pejzaž prostora. Uz ove faktore, infrastrukturna izgrađenost i intezitet izgradnje u pojedinim djelovima planskog područja postaju značajni faktori narušavanja ravnomjernosti i kontinuiteta zelenih površina i ugrožavanja posebnosti prirodne sredine. Ciljevi koji su definisani predhodnim GUP-om Bara samo su dijelom ostvareni, najviše oko ozelenjavanja i hortikulturnog uređenja, a najmanje su ostvareni u pogledu predviđenog pošumljavanja, anti-erozionih radova i formiranja zaštitnih zelenih pojaseva. Takođe se zaostaje u formiranju i uređivanju novih parkova i skverova/trgova.

Ukupna površina zahvata plana **82.02 ha**.



SI.15: predmetna lokacija

Prostor zahvata DUP-a Čanji je skoro u potpunosti izgrađen, radi se o individualnoj izgradnji i manjem broju manjih turističkih objekata. Javnih zelenih površina skoro da nema. Barsko područje ima raznovrstan i bujan biljni pokrivač, zahvaljujući obilnom vodenom talogu i sastavu tla. Geografski primorski položaj, blizina mora i jezera i pedološka struktura tla omogućili su rast i razvoj biljnih kultura koje su karakteristične za suptropske oblasti.

Na terenu se izdvajaju dvije cjeline – ravan teren i teren na padinama Srednjeg brda, brda Dubovica, Kufina i Kotrobanje, sa različitim nagibom.

Zapadni dio naselja graniči se sa padinama koje su u većem dilelu ogoljele, a manjim dijelom sa padinama obraslim makijom i šumskom vegetacijom, dok sa istoka i sjevera imamo nešto kvalitetniji šumski pojas koji uglavnom čini sastojina alepskog bora (*Pinus halepensis*) koji upotpunjuje pejzažni izraz područja Čanja.

Evidentan je nedostatak većih parkovskih površina. Otsustvo kolorita i dinamike na zelenim površinama u velikoj mjeri umanjuje vizuelni doživljaj i pojačava monotonost pejzaža. Nedostaje razigranost površina zbog nedostatka spratnosti u oblikovanju, čime se gubi ritam, odnosno dinamičnost pejzaža, koji na taj način djeluje dosta sumorno i depresivno. Očigledan je nedostatak kompozicije u okviru postojećih zelenih površina, a što je jedan od osnovnih principa u pejzažnoj arhitekturi. Primijećeno je odsustvo pravog primorskog pejzaža, odnosno mediteranskog vrta sa svim bitnim elementima koji mu daju prepoznatljivost.

Nažalost, i ove relativno male površine nisu najčešće čak ni pravilno segmentirane, tako da nedostaju neophodni sadržaji za igru i zabavu djece, nema dovoljno popločanih staza za šetnju i klupa za odmor, a da ne govorimo o vodenim površinama, cvjetnjacima i slično. Posađeno drveće i grmlje najčešće je loše biološke kondicije, što je posledica i nepažnje korisnika čime je ugrožena njihova osnovna funkcija da obezbijede što povoljnije uslove za humanije življenje svih stanovnika i starosnih kategorija u ovim naseljima.

Vegetacijski sastav i biološku osnovu zelenih površina opšte i ograničene namjene čine visoki četinari sa medju kojima dominiraju: obični čempres (*Cupressus sempervirens*), cedar (*Cedrus sp.*), bor (*Pinus sp.*), istočna tuja (*Thuja orientalis*) i arizonski čempres (*Cupressus arizonica*), dok su sve ostale vrste bez većeg značaja i male brojnosti. Samo dominantne vrste pokazuju biološku vitalnost i prilagođenost, a posebno primorski bor (*Pinus maritima*) i alepski bor (*Pinus halepensis*) koji se na ovom području najviše koristio za pošumljavanje. Kvalitetnog habitusa, otporan na aridne uslove mediteranske klime odlično uspijeva i arizonski čempres (*C. arizonica*). Među borovima treba spomenuti pinjol (*Pinus pinea*) koji je ovdje sađen sa visinskim porastom od 18-20 metara i prečnikom debla od 45-70 cm, velike starosti ali i biološke vitalnosti. Slična je situacija i sa crnim borom (*Pinus nigra*), ali sa nešto manjom visinom i prečnikom debla.

Što se tiče visokih lišćara upotrebljenih na zelenim površinama među njima dominiraju sledeće vrste: maslina (*Olea europea*), smokva (*Ficus carica*), katalpa (*Catalpa bignonioides*), lagerstroemia (*Lagerstroemia indica*), japanska kalina (*Ligustrum japonica*), indijski jorgovan (*Melia azederach*), česmina (*Quercus ilex*), javorolisni platan (*Platanus acerifolia*), magnolija (*Magnolia grandiflora*), svilenasta albicija (*Albizia julibrissin*),

Palme su takođe zastupljene, a među njima *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Trachycarpus excelsa* i *Washingtonia filifera*,

Dominiraju domaće vrste zimzelenog žbunja kao: juniperusi, oleander, pitospor, lovorvišnja, ognjeni trn i lemprika, a od listopadnih: žutika, sirijski hibiskus, suručica, obični tamaris i druge.

Medju penjačicama (lijanama) najviše su zastupljene: divlja loza, glicinija i bršljan, a nešto manje tekoma i bogumila.

Iako su zemljišta barske opštine uglavnom pogodna za rast šumske vegetacije (*Quercetum ilicis*, *Orno-Cocciferetum*, *Castanetum sativa*, *Quercetum robori – petraeae*, *Carpinetum orientalis*, *Quercetum frainetto – cerris*, *Queco – ostryetum carpinifoliae*, *Seslerio – Fagetum moesiace*), mnogobrojni nepovoljni uslovi podloge (nerazvijen pedološki pokrivač, plitka i skeletna zemljišta, često ogoljeni kamenjar krasa), obilne padavine u vrijeme mirovanja vegetacije kada je spiranje pedološkog sloja najintezivnije u lisnatim šumama, izrazit nedostatak padavina u ljetnjem periodu, veoma strmi nagibi, slabo razvijena hidrografska mreža, uz nepovoljne antropogene uticaje, utiču na teško održavanje šumske vegetacije i podizanje njenog kvaliteta. Usled ovakvih uslova najčešće se srijeću hamefite i terofite, a dominiraju zimzelene tvrdolisne šume i njihovi

degradirani oblici. Vrste koje se srijeću u šikarama i niskim šumama uglavnom i jesu potencijalna i sadašnja vegetacija ovog područja.

## PLANIRANO STANJE

Prema programskom zadatku pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

### Smjernice za uređenje zelenih površina

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

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.

GUP nalaže formiranje sistema zelenih površina gradskog i prigradskog karaktera i u okviru toga normative koji iznose minimalno 30-40 % zelenih površina u zavisnosti od kategorije i namjene planirane površine, izuzev za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa gdje su ti normativi veći i uslovljeni kategorijom i rangom planiranog hotelskog kompleksa.

Sve postojeće javne zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta. Javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena se planiraju u skladu sa planiranim nemjenama i raspoloživim prostorom. Ove prostore je potrebno urediti na način da postanu istinski estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze.

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

Pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

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

- ◆ U pogledu parternog uređenja, predviđa se stvaranje prepoznatljivih ambijenata: malih parkova, trgova, pijaceta, kao repera naselja sa potrebnim sadržajima i adekvatnim ambijentom
- ◆ U sklopu ovog prostora primijeniti dijela likovne umjetnosti: parkovske skulpture, fontane i sl.
- ◆ Posebnu pažnju posvetiti izboru i rasporedu gradskog zelenila i gradskih zelenih površina, (sačuvati maslinu).

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

### I Zelene površine javnog korišćenja

- Zaštitna šuma
- Park šuma
- Parkovsko zelenilo
- Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora

### II Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo hotelskih kompleksa
- Zelenilo uz turističke objekte ( vile, apartmani za iznajmljivanje)
- Zelenilo uz objekte mješovite namjene
- Sportsko rekreativne površine



Namjena površina	Površine po namjenama(m <sup>2</sup> )	Procenat ozelenjenosti	Zelene površine (m <sup>2</sup> )
Zaštitna šuma	355597.86	100%	355597.86
Park šuma	39844.96	80%	31875.97
Zelenilo pješačkih koridora	9666.80	50%	4833.4
Parkovsko zelenilo	8678.01	70%	6074.61
Zelenilo hotelskih kompleksa (T1,H1 i H2)	99727.60	50%	49863.8
Zelenilo uz turističke objekte (T2,TN,T4)	124960.14	40%	49984.05
Zelenilo uz objekte mješovite namjene	65764.33	40%	26305.73
Sport i rekreacija	19971.23	50%	9985.61
<b>UKUPNO ZELENIH POVRŠINA</b>			<b>524535.4</b>

Ukupna površina planiranih zelenih površina iznosi **524535.4 m<sup>2</sup>**, od čega 355597.86 m<sup>2</sup> predstavlja pojas zaštitne šume, tako da ostale kategorije zelenila zauzimaju **168937.54 m<sup>2</sup>**.

Obezbijeđen nivo ozelenjenosti **na nivou zahvata Plana** je **64 %** sa stepenom ozelenjenosti od **77 m<sup>2</sup>/korisniku**.

Ako se izuzme zaštitna šuma dobija se realnija slika **ozelenjenosti samog urbanog jezgra** i iznosi **36%** sa stepenom ozelenjenosti od **25 m<sup>2</sup>/korisniku**.

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

Funkcija urbanog zelenila je veoma značajna i složena, ono unosi prirodni duh među oštre arhitektonske linije i vještačke materijale (asfalt, beton, cigla, metal, staklo), povezuje razučeni prostor, ističe pojedine objekte u gradskoj strukturi, oplemenjuje čovjeka i sredinu u kojoj se nazi. Napominjemo da pored dekorativno-estetske uloge, zelene površine obavljaju niz značajnih funkcija kao što su: higijensko-sanitarne, inžejersko-tehničke, kulturno-prosvjetne i psihološke. Treba takodje istaći pozitivni uticaj zelenila na poboljšanje mikroklimata naselja, ublažavanje klimatskih ekstrema, smanjenje buke, aerozagađenja, pozitivnih strujanja vazduha, kao i fitoncidnih i baktericidnih svojstava pojedinih biljnih vrsta, koja su od vitalnog značaja za razvoj populacije.

Voda kao značajan elemenat pejzaža ne smije biti zapostavljena, u tom smislu treba posvetiti pažnju izgradnji fontana, bazena, vodoskoka i sličnih elemenata, što korisnicima parkovskih površina smanjuje mogućnost vizuelne percepcije i doživljavanja prostora.

## I Zelene površine javnog korišćenja

- Zaštitne šume- makija

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

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta.

Rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđa ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- Sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje i td),
  - Konverzija postojećih šuma tj. prevođenje u viši sastojinski oblik
  - pošumljavanje autohtonom florom i introdukcija drugih flornih elemenata
  - Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.
  - rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.
- izbjegavati nastajanje monokultura

### Smjernice za uređenje i revitalizaciju postojećih šuma

Postojeći biljni fond zelenila potrebno je zadržati u potpunosti uz vrednovanje zelenog fonda sa pažljivim osvrtom na stabilizovanje ukupnog kvaliteta zelenila. Pojedina stabla koja su izgubila svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških). Istovremeno jako je bitno uredno održavati ove površine zbog realne mogućnosti njegovog aktivnog korišćenja od strane stanovnika.

Zapadni dio naselja graniči se sa padinama koje su u većem dilelu ogoljele, a manjim dijelom sa padinama obraslim makijom i šumskom vegetacijom. Neophodna je revitalizacija ovih površina. Zamjenom zakržljalih i slomljenih sadnica, i sadnjom novih dobila bi se visoko kvalitetna zelena površina koja ne samo da bi estetski upotpunila sliku naselja, već i šire zone grada. Važnost ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova. Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. U okviru predloga sadnica za ovu zonu izdvojile bi se vrste *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, grabić, *Quercus pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Quercus ilex*...

Kroz ove površine osim predhodno navedenih smjernica poželjno je planirati:

- neke nove sadržaje koji bi bili komplementarni namjeni cjelokupnog prostora, kao npr. biciklističke staze, trim staze, šetne staze i mjesta za pasivan odmor.
  - biciklističke i trim staze trasiraju se po terenu bez većih zemljanih radova, bez asfaltiranja i narušavanja prirode i reljefa, a njihova širina se kreće od 1,25 do 2,5m.
    - podržati postojeće pješačke staze i formiranje nove,
    - staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocima ali i da budu najkraći put između planskih zona,
    - na potezima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor.
    - zastori za staze, platoe i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, i td.),
    - staze mora da prate konfiguraciju terena,
    - na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu ( oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
    - obezbjediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca, trgovačko-ugostiteljskih objekta,
    - obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.
- Park šuma

Park šume uglavnom nastaju pretvaranjem ostatka šumskih masiva u zonu intezivnog pejzažnog uređivanja, a to postepeno mijenja izgled prirodnih sastojina – one prerastaju u uređene parkovske površine.

Optimalna veličina park-šume određuje se urbanističkom dispozicijom i njenim položajem u odnosu na saobraćajnice, koje obezbjeđuju laku dostupnost posjetioca.

Ovaj prostor po svojoj namjeni trebao bi biti dostupan svim zainteresovanim korisnicima.

Na teritoriji park-šume neophodno je obezbijediti dvije osnovne funkcionalne zone:

- Zonu masovnih aktivnosti – šetnja, bavljenje sportom i drugim vrstama aktivnog odmora. Ovdje se stvara neophodan broj puteva i staza, koje usmjeravaju posjetioce u neophodnim pravcima i u dubinu park-šume, a takođe se stvaraju poljane za igru, sportska igrališta, kao i objekti za opsluživanje posjetioca.
- Zona mirnog odmora i šetnje, zauzima glavni dio teritorije park-šume.

Za obezbjeđenje dostupnosti do svih područja park-šume, a takođe u cilju očuvanja njene vegetacije neophodno je predvidjeti sistem pješačkih i biciklističkih staza; u perifernim djelovima park – šume neophodno je stvaranje parkinga. Mreža staza treba da se trasira vodeći računa o otvaranju živopisnih pejzaža park-šume, u određenoj naizmjeničosti.

U području park šuma najpogodnije su mješovite šume raznih visinskih kategorija, u dobrom biološkom stanju i u širokom spektru zastupljenosti vrsta, podobne ekološkim uslovima datog područja.

Veličina park šume određuje takođe i broj mjesta za odmor sa klupama, nadstešnicama i strehama za zaštitu od nepogoda. Topografija terena takođe uslovljava i broj vidikovaca kao najatraktivnijih tačaka park šume. U park šumama treba obezbijediti dovoljno svjetla formiranjem proplanaka, šumskih livada i sl. Kompozicijom vegetacije postiže se stvaranje daljinskih vizura i vizuelnih prodora.

U park šumama su pogodni uslovi za stvaranje kondicionih trasa za trčanje, naučnih i programskih staza i sl. Ove aktivnosti se mogu dopuniti stazama za bicikliste, jahanje, uređenjem ljetnjih pozornica i sl.

Estetski doživljaj sredine je glavna uloga pješačkih staza u parkovima, rekreacionim i drugim otvorenim prostorima.

Najbitniji aspekti na koje treba obratiti pažnju prilikom planiranja pješačkih staza su udobnost, orijentacija, komunikacija, prijatnost. Pod orijentacijom podrazumijevaju se postojanje repera i vizuelnih obilježja, različite forme staza, zastor i prisustvo i kvalitet pratećih karakteristika (npr. priroda koja može da bude prioritarna svrha pješačenja).

Bitno je da staze budu bez barijera, lako pristupačne biciklistima, invalidima u kolicima i sl.

Staze za pješake ne bi trebalo da imaju tvrd zastor jer obezvrjeđuju okolinu sa higijenskog gledišta, a pored toga hodanje po tvrdoj površini zamara. Ipak moraju postojati i staze od tvrdog materijala za ekonomske potrebe, kao i kada su u pitanju biciklističke staze. Takođe je bitno naglasiti da u slučaju korišćenja lošijeg materijala smanjuje se vijek trajanja zastora s obzirom na grube uslove koji vladaju na otvorenom. Zastor mora da bude otporan na sve vremenske prilike.

Dobri uslovi za gaženje, blage kosine, kratke strme dionice ili povremene stepenice ukoliko su neophodne su takođe bitne stavke pri projektovanju staza.

Optimalna širina staza je 2.5-3m, a minimalna širina je 1.5m. Ipak nije poželjno planirati minimalnu širinu da bi u slučaju požara ili nekih drugih hitnih intervencija nesmetano moglo da se dođe do određenog mjesta interventnim vozilom.

Sagledavanje vizura vođenjem do vidikovaca upotpunjuje estetski doživljaj posjetioca. Postojanje svijetlih i tamnih mjesta postiže se kroz smjenu pošumljenih djelova i proplanaka kao otvorenih sunčanih područja koja su posebno atraktivna.

Potrebno je planirati i postojanje javnih česmi na odmorištima i ukoliko je moguće otvarane restorana ili manjih barova na vidikovcima.

#### **Smjernice za uređene park šuma:**

- Izradi projekta uređenja terena mora da predhodi izrada studije bioekološke osnove.
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije u kombinaciji sa introdukcijom drugih flornih elemenata raznih plemenitih lišćara (javora, jasena, gorskog brijesta, sorbusa i dr.) i voćkarica (trešnja, kruška, orah, lijeska) u nižim djelovima.
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.
- izbjegavati nastajanje monokultura
- minimalna starost sadnog materijala treba da bude 5 godina
- sadnice treba da budu školovane tj. rasadnički odnjegovane

- **Parkovsko zelenilo**

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

U skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ove površine je potrebno urediti na način da postanu estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze. Generalno pravilo uređenja parkova je da se unutar njih formiraju dvije cjeline, mirni/pejzažni dio parka i sportsko rekreativni dio sa prostorom za igru djece. Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (fontane, klupe, osvjetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece.. Vegetacijsku osnovu u prvom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklimе šireg područja. Najmanje 70% površine namijenjene parku treba da bude pod zelenilom.

### Smjernice za projektovanje zelenih površina parkova

1. Parkovske površine treba da budu na neki način izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.
2. Sadržaj gradskog parka zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima u gradu a može biti različit i prema tome da obuhvata : dječje igralište, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine (fontane, vještačka jezera isl.), restorani, bine ili pozornice, itd.
3. Sve staze gradskog parka najčešće se prave od čvrstog materijala, asfalta ili kamena.
4. Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti. samim tim treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne. Osjetljivije vrste treba smjestiti u unutrašnjost parka.
5. predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

**Prostor za igru djece** mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove ( da je osunčan i ocjedit ) i da ima:

- Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena
- Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede
- Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

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

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

- **Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora**

Ozelenjevanje saobraćajnica, pješačkih staza sprovodi se linearnom sadnjom. Utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Formiranjem drvoreda postiže se zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Ulično zelenilo formira se uz saobraćajnice čiji profile dozvoljavaju linearno formiranje zelenila, sa primarnim ciljem zaštite od zagađenja, ali i povezivanja zelenila svih kategorija u jedinstven sistem. Kod primarnih saobraćajnica obavezni su dvostrani drvoredi, a gdje je to moguće oni bi trebali biti drvoredi sa pratećim zelenilom (travnjaci, nisko rastinje). Sekundarne saobraćajnice gdje postoje za to mogućnosti sadržaće obostrane drvoreda. Hortikulturno

opremanje I uređivanje treba predvidjeti onim vrstama koje posjeduju listove velikih površina, ne generišu tvrde I teške plodove I ne luče veliku količinu medne rose. Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove).

### Smjernice za formiranje drvoreda

1. Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5 m. Treba takođe voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
2. rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
3. minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15m.
4. koristiti vrste otporne na uslove sredine i izduvne gasove
5. Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
6. Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
7. Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1,5m i više.
8. U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara ali pod uslovom da nema podzemnih instalacija, a moguća je, u slučaju postojanja podzemnih cijevi koje su plitko postavljene, takozvana **izdignuta sadnja** kada se koristi posebne posude slične žardinjerama bez dna, koje osiguravaju dovoljnu dubinu zemlje za normalan razvoj korijena.
9. Drvored sa visokim drvorednim sadnicama se može formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara minimalno 2, 80 m, a dimenzije sadnih jama min. 80x80cm (najbolje je dim. 1x1m otvora na trotoaru za sadnju) u suprotnom birati niže vrste drveća npr. Quercus ilex, Ligustrum japonica, Lagerstroemia indica, gdje takođe treba obezbijediti dovoljan prečnik sadne jame u zavisnosti od vrste sadnice, ali nikako manju od 70cm širine i 60cm dubine
10. U slučaju ulica sa širinom trotoara manjom od 2m sadnju linearnog zelenila, ukoliko to uslovi dozvoljavaju, predvidjeti obodom urbanističkih parcela.
11. U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani
12. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
13. Treba isključiti vrste drveća sa razvijenim površinskim korijenom, kako bi se izbjeglo deformisanje trotoara. Razvoju korijena u dubinu doprinosi i redovno okopavanje zemlje oko stabla.
14. Minimalna starost novih stabala ne smije biti manja od 12 godina.
15. U okviru zelenih prodora duž pravaca pješačke komunikacije kroz naselje, naročito u zoni hotelskih kompleksa gdje imamo veće površine pod zelenilom tj. **šire pješačke koridore** predlaže se planiranje i određenih površina za kraće zadržavanje sa pratećim urbanim mobilijarom.
16. Na ovim površinama osim drvorednih sadnica predlaže se sadnja različitih žbunastih i cvjetnih formi, kao i formiranje travnjaka.

Drvored može biti od sledećih vrsta:

Quercus ilex,  
Ligustrum japonica  
Lagerstroemia indica,  
Olea europea,  
Magnolia grandiflora,  
Phoenix canariensis,  
Washingtonia filifera

U zonama duž obale, koje su samo dijelom uređene kao šetališta, planira se uređenje zelenih koridora sa pješačkim i biciklističkim stazama. Za te namjene potrebno je očuvati postojeće vrijedne komplekse zelenila uz intenziviranje autohtonim I prilagođenim alohtonim vrstama. Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna

blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

## **II Zelene površine ograničenog korišćenja**

### **1. Zelenilo hotelskih kompleksa**

Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omogućе pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

### **Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:**

1. 50% od ukupne površine parcele treba da zauzimaju zelene površine, tj. Normativ za hotele je 60-100m<sup>2</sup> zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje”) po korisniku, za objekte od 3\*-5\*.
2. ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 70% zelenih površina, u odnosu na slobodnu površinu i 30% pješačke i prilazne puteve, staze, trgove i td.,
3. obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
4. posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
5. kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
6. obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz **Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora**)
7. površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom
8. ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
9. voditi računa o vizurama prema moru,
10. postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
11. planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
12. veoma je bitan i izbor propratnog urbanog mobilijara.
13. oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice I td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu
14. posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodokoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).

15. osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
16. na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati ( debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
17. planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, pergola i sl. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
18. posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka
19. predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
20. ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

- **Zelenilo uz turističke objekte ( vile, apartmani i apartmani sa djelatnostima)**

Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Istovremeno je veoma važno sa aspekta formiranja cjelokupne slike pejzaža na nivou zahvata Plana ali i šire posmatrano.

Sa nešto manje strogim zahtjevima prema površinama pod zelenilom ova kategorija predstavlja kombinaciju kategorije Zelenilo u okviru hotelskih kompleksa i kategorije Zelenilo uz objekte mješovite namjene. Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika.

**Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:**

21. ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
22. obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
23. posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
24. kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
25. obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz **Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora**)
26. ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.
27. voditi računa o vizurama prema moru,
28. postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle-Zakon o maslinarstvu), ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje,u okviru iste parcele.
29. obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
30. Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
31. predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

**3. Zelenilo uz objekte mješovite namjene**

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

#### Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

32. da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
33. uz sami objekta sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka.
34. prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
35. staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
36. građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
37. ovdje se radi o objektima gdje osim klasičnog vida stanovanja imamo i izdavanje soba i apartmana. Imajući to u vidu, oblik i namjenu zelenih površina poželjno je prilagoditi planiranoj namjeni samih objekata.
38. naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.
39. ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će boraviti u novim objektima.

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

40. zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.
41. obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz **Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora**)
42. obzirom na topografiju terena, tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.

Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.

43. na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

#### 4. Sportsko rekreativne površine

Zelenilo sportsko-rekreativne zone je kategorija ozelenjavanja sa svim svojim specifičnostima a one se ogledaju u tome da su to uglavnom vrlo posjećene površine koje su organizovane kao park sa puno različitih sadržaja.

Urbanističke parcele na kojima je planirana ova namjena su **22a i 22b**. Na urbanističkoj parceli 22a planirana je izgradnja sporsko-rekreativnog objekta sa pratećim sadržajima i zelenim površinama, dok je na parceli 22b kroz pretežno zelene površine predviđeno prožimanje sportskih terena namijenjenih različitim sportskim kategorijama.

Osnovni zadatak je pravilno prožimanje svih sportskih i drugih elemenata zelenilom koje stvara ugodnu atmosferu i zdravije uslove.

Prema određenim standardima neophodno je da minimum **35%–50%** teritorije sportsko rekreativnih kompleksa bude pod zelenilom.

Za potrebe rekreacije mogu se planirati SPA centri, zone rekreacije sa sportskim terenima, biciklističke i trim staze, šetališta, bazeni, a ostavljene mogućnosti za lociranje drugih sportskih terena.



SPA centri su takodje reprezentativni objekti koji imaju zatvorene i otvorene prostore, rekreativnu i zdravstvenu funkciju i izuzetan položaj i obezbijedjene parkirne kapacitete.

### Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

44. Sadni materijal koji se koristi mora biti pažljivo odabran, izbjeći vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi nacin štetni ( npr. trnovite biljke, biljke čiji je cvijet alergogenog karaktera).
45. Valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat.
46. Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
47. Ukloniti stabla slabe vitalnosti iz estetskih i bezbjedonosnih razloga.
48. Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
49. **Po obodu parcele, ka saobraćajnicama je planirana sadnja drveca i sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *Zelenilo u regulaciji saobraćajnih i pješačkih koridora*, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
50. U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
51. Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvijetanja kao i manje grupe ili pojedinačna stabla četinarskog i listopadnog drveća.
52. Planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti.
53. predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
54. Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

### OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

#### a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

#### b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, 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.

## 4. ANALITIČKI PODACI

**Plan: pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji na nivou zahvata**

Za teritoriju cijelog plana od 82,027 ha **planirani urbanistički pokazatelji** su sledeći:

• površina zahvata plana	<b>820.273,58 m<sup>2</sup></b>
• površina pod objektima	<b>280.033, m<sup>2</sup></b>
• površina pod saobraćajnicama (površina kolovoza)	<b>95.740 m<sup>2</sup></b>
• <u>ukupna BGP objekata</u>	<b><u>329.909,06 m<sup>2</sup></u></b>
• broj smještajnih jedinica	<b>1808</b>
• ukupan broj korisnika :	<b>6083 (4998 turisti i stanovnici +1085 zaposleni)</b>
turisti	3617
stanovnici u turističkom stanovanju	1381
zaposleni	1085
• gustina stanovanja bruto (korisnici na nivou zahvata plana 82ha)	<b>74 kor/ha</b>
• gustina stanovanja bruto (korisnici na prostoru naselja od 48ha)	<b>127kor/ha</b>
• prosječna gustina stanovanja neto (turisti i stanovnici na izgrađenom prostoru od 28ha)	<b>178 kor/ha</b>
• indeks zauzetosti terena u zahvatu plana	<b>0,34</b>
• indeks izgrađenosti u zahvatu plana	<b>0,40</b>

**Tabela 1: Postojeće stanje- struktura funkcija i grupa za izgrađeni i neizgrađeni prostor**

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA		opšta struktura		struktura funkcija		zauzetost		BGP	
		ha	%	ha	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
IZGRAĐENI PROSTOR	Stanovanje	7,428	9,06	8,653	10,55	11.268,00	72,46	24.911,20	78,10
	Privremeni objekti	0,894	1,09			1.407,00	9,05	1.407,00	4,41
	Turističko stanovanje	0,331	0,40			2.875,00	18,49	5.577,60	17,49
NEIZGRAĐENI PROSTOR	Šuma i makija	71,156	86,75	73,374	89,45				
	Saobraćajne i ostale otvorene površine	2,218	2,70						
Ukupno:		82,027	100,00	82,027	100,00	15.550,00	100,00	31.895,80	100,00

Površina zahvata plana u m2:

820.273,58 m<sup>2</sup>

**Tabela2 : PLAN- Struktura funkcija i struktura grupa za izgrađeni prostor**

			opšta struktura				struktura funkcija			
			zauzetost		BGP		zauzetost		BGP	
			ha	%	m <sup>2</sup>	%	ha	%	ha	%
IZGRADENI PROSTOR	Površine za mješovitu namjenu	<b>M3</b> - Mješovita namjena (stanovanje i turizam)	6,576	23,48	46.035,031	13,95	6,576	23,48	46.035,03	13,95
		<b>H1</b> - Poslovno hotelski centar	0,483	1,72	13.518,092	4,10				
		<b>H2</b> - Hotel	2,276	8,13	63.720,776	19,31				
		<b>T1</b> - Apart hotel / porodični (mali) hotel	6,297	22,49	75.564,348	22,90				
		<b>T2</b> - Apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima	4,051	14,47	38.098,470	11,55				
		<b>T4</b> - Turističko stanovanje	3,801	13,57	57.011,595	17,28				
		<b>TN</b> - Turističko naselje	3,172	11,33	31.716,250	9,61				
	Površine za sport i rekreaciju	<b>SR</b> - Sportski centar	0,849	3,03	4.244,500	1,29	0,849	3,03	4.244,50	1,29
	Infrastrukturni objekti	<b>TS</b> - Trafo stanica	0,208	0,74	0,000	0,00	0,499	1,78	0,00	0
		<b>JG</b> - Javna garaža	0,290	1,04	0,000	0,00				
Ukupno građevinskog prostora			28,003	100,00	329.909,062	100,00	28,003	100,00	329.909,06	100,00

Ukupna površina zahvata	82,027 ha
-------------------------	-----------

**Tabela 3 : PLAN\_struktura funkcija i grupa za izgrađeni i neizgrađeni prostor**

			opšta struktura		struktura funkcija		struktura grupa	
			ha	%	ha	%	ha	%
IZGRADENI PROSTOR	Površine za mješovitu namjenu	<b>M3</b> - Mješovita namjena (stanovanje i turizam)	6,576	8,02	6,576	8,02	28,003	34,14
	Površine za turizam	<b>H1</b> - Poslovno hotelski centar	0,483	0,59	20,079	24,48		
		<b>H2</b> - Hotel	2,276	2,77				
		<b>T1</b> - Apart hotel / porodični (mali) hotel	6,297	7,68				
		<b>T2</b> - Apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima	4,051	4,94				
		<b>T4</b> - Turističko stanovanje	3,801	4,63				
		<b>TN</b> - Turističko naselje	3,172	3,87				
	Površine za sport i rekreaciju	<b>SR</b> - Sportski centar	0,849	1,03	0,849	1,03		
	Infrastrukturni objekti	<b>TS</b> - Trafo stanica	0,208	0,25	0,499	0,61		
		<b>JG</b> - Javna garaža	0,290	0,35				
NEIZGRADENI PROSTOR	Saobraćaj	Pješačke, javne površine	0,434	0,53	11,108	13,54	54,024	65,86
		Kolske saobraćajnice	9,574	11,67				
		Kolsko pješačke saobraćajnice	1,100	1,34				
	Zelenilo	<b>Z</b> - Pješački zeleni koridori	0,736	0,90	42,916	52,32		
		<b>Z</b> - Zelene površine uz turističke objekte	1,108	1,35				
		<b>R</b> - Otvoreni rekreativni prostori	1,148	1,40				
		<b>Z1</b> - Zeleno u okviru hotela	1,469	1,79				
		<b>P</b> - Park	0,483	0,59				
		<b>PŠ</b> - Park šuma	3,760	4,58				
		<b>Š</b> - Šuma i makija	34,211	41,71				
<b>Ukupno</b>			<b>82,027</b>	<b>100,00</b>	<b>82,027</b>	<b>100,00</b>	<b>82,027</b>	<b>100,00</b>

<b>Ukupna površina zahvata</b>	<b>82,027 ha</b>
--------------------------------	------------------

**DODATAK ANALITIČKOM DIJELU PLANA:**

**Analiza indeksa izgrađenosti u funkciji nivoa dopunskih sadržaja u hotelu sa 3\* ,  
na modelu - parcela od 1000m2**

**Polazište:**

- hotel sa tri zvjezdice ima 60m2 pripadajućih zelenih površina po ležaju
- pretpostavlja se indeks zauzetosti terena 0.3 i kompletan ostatak 0.7 se računa kao pripadajuća zelena površina
- model za analizu je parcela od 1000m2 koja se nalazi u zoni sa namjenom turistički kompleks po GUPu Bara 2020

1	Površina UP	1000m2
2	Indeks zauzetosti	0.3
3	Površina prizemlja	300m2
4	Slobodna ,zelená površina u okviru parcele	700m2
5	Standard za zelene površine	60m2/korisnik
6	<b>BROJ korisnika/kreveta</b>	<b>700 / 60 = 11.66</b>

Indeks izgrađenosti	0,5	0,7	1	1,2	1,5
Ukupni BGP	500 (42.9x11.66=500)	700 (58.3x11.66=700)	1000 (83.3x11.66=1000)	1200 (100x11.66=1200)	1500 (125x11.66=1500)
Pripadajuća površina BGP hotela po krevetu	42,9 m2	60,03 m2	85,76m2	102,91 m2	128,65 m2

**Zaključci :**

- Po GUPu Bara na parceli sa namjenom turistički kompleks mora se planirati objekat sa min 3\* a može imati i 4\* i više.
- Osnovni kriterijum za utvrđivanje broja kreveta je pripadajuća zelena površina (min 60m2/ležaju)
- BGP i indeks izgrađenosti su veći ukoliko je veći nivo usluge u hotelu,tj. ako hotel ima više pratećih sadržaja.Limit za povećanje pratećih sadržaja je ekonomska isplativost .

**Smjernice od značaja za Plan:**

- ◆ plan ne treba da onemogući razvoj hotela koji mogu imati i više od 3\* kada je u pitanju kriterijum prateći sadržaji,tj. može se računati da je za neke korisnike isplativo da ostvare indeks izgrađenosti 1,2 iako imaju 3\* po kriterijumu pripadajućih zelenih površina.
- ◆ Plan ne treba da zatvori mogućnost da se neki hotel razvije do nivoa 3\* jer nema pripadajuću zelenu površinu,tim prije što Plan mora biti saglasan sa GUPom.Zato je važno ostvariti min 60m2 pripadajuće zelene površine po krevetu na svakoj parceli koja je po GUPu u zoni turistički kompleks.
- ◆ Plan ne treba da bude preambiciozan i pretpostavi da će se za sve parcele u jednakoj mjeri pojaviti interes za izgradnju hotela visokog nivoa usluga i pratećih sadržaja ,tj. treba ostaviti mogućnost da indeks izgrađenosti bude i niži od maksimalno datog.

Tabela 4 : PLAN\_ urbanistički parametri po namjenama

Oznaka namjene	NAMJENA	PLANIRANO				
		maksimalni indeks zauzetosti	maksimalni indeks izgrađenosti	max spratnost objekta	veličina minimalne urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	min potreban broj PM /GM
H 1	Poslovno hotelski centar	2,8	0,4	Tri do devet etaža P+2 do P+8	-	turizam 50 PM/ 100 soba poslovanje 10 PM/ 1 000 m <sup>2</sup> korisne pov. ugostiteljstvo 25/ 30 PM / 1 000m <sup>2</sup> korisne pov.
H2	hotel	2,8	0,3	devet etaža P+8	-	turizam 50 PM/ 100 soba ugostiteljstvo 25/ 30 PM / 1 000m <sup>2</sup> korisne pov.
T1	Apart hotel, Porodični (mali) hotel	1,2	0,3	četiri etaže P+3	-	turizam 50 PM/ 100 soba
T2	Apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima u prizemlju	1	0,3	tri etaže S+P+1	1 000	turizam 50 PM/ 100 soba ugostiteljstvo 25/ 30 PM / 1 000m <sup>2</sup> korisne pov
		0,7	0,3	tri etaže S+P+1	600	
TN	Turističko naselje	1	0,3	tri etaže S+P+1	300	turizam 50 PM/ 100 soba
T4	Turističko stanovanje	1,5	0,5	osam etaža P+7	300	stanovanje 1-1,2 PM / 1 stambena jedinica turizam 50PM/100soba
M3	Mješovita namjena	0,7	0,3	tri etaže S+P+1	300	stanovanje 1-1,2 PM / 1 stambena jedinica
SR	Sportski centar sa terenima	0,5	0,3	-	-	0,3 PM / po gledaocu



## PLAN: Uporedni tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama

Kriterijumi za utvrđivanje broja smještajnih jedinica / turista / kreveta

Površine za turizam	m2 BGP-a po korisniku	m2 zelene površine po korisniku (polazni kriterijum)
H1 - Poslovno hotelski centar	125 m <sup>2</sup> = 1 krevet	
H2 - Hotel	125 m <sup>2</sup> = 1 krevet	60-80
T1 - Apart hotel / porodični (mali) hotel	102,9 m <sup>2</sup> = 1 krevet	60
T2 - Apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima	60 m <sup>2</sup> = 1 krevet (za indekst izgrađenosti = 0,7)	60
T2 - Apartmanski objekat sa uslužnim djelatnostima	86 m <sup>2</sup> = 1 krevet (za indekst izgrađenosti = 1,0)	60
TN - Turističko naselje	86 m <sup>2</sup> = 1 krevet	60
T4 - Turističko stanovanje	80 m <sup>2</sup> = 1 smještajna jedinica/stambena jedinica	

**NAPOMENA:** 1 smještajna jedinica = 2 kreveta  
1 krevet = 1 turista/stanovnik

### Površine za sport i rekreaciju

SR - Sportski centar		/
R - Otvoreni rekreativni prostori		/

### Površine za mješovitu namjenu

M3 - Mješovita namjena (stanovanje i turizam)	100 m <sup>2</sup> = 3 kreveta	
---	--------------------------------	--

**NAPOMENA:** 1 smještajna jedinica = 3 kreveta,  
1 krevet = 1 turista/stanovnik

**Infrastrukturni objekti**

<b>TS</b> - Trafo stanica		
<b>JG</b> - Javna garaža		

**Saobraćajne površine**

<b>Pješačke javne površine</b>		
<b>Kolske saobraćajnice</b>		
<b>Kolsko pješačke saobraćajnice</b>		

**Zelene javne površine**

<b>Z</b> - Pješački zeleni koridori		
<b>Z</b> - Zelene površine uz turističke objekte		
<b>Z1</b> - Zeleno u okviru hotela		
<b>P</b> - Park		
<b>PŠ</b> - Park šuma		
<b>Š</b> - Šuma i makija		

**NAPOMENA:**

**Ostvarena površina prizemlja:** aproksimativna vrijednost, dobijena analizom ovjerene katastarske podloge i identifikacijom objekata na terenu

**Ostvarena BRGP:** aproksimativna vrijednost dobijena analizom spratnosti na terenu i korišćenjem podataka "ostvarena površina prizemlja"

**Dozvoljena površina prizemlja:** maksimalna dobijena površina prizemlja na osnovu površine urbanističke parcele i dozvoljene zauzetosti za određenu zonu

**Maksimalna dozvoljena BRGP:** maksimalna dozvoljena bruto površina objekta, dobijena na osnovu površine urbanističke parcele i dozvoljenog indeksa izgrađenosti za određenu zonu

\* Na predmetnim urbanističkim parcelama evidentirani su objekti na terenu, prilikom analize postojećeg stanja, a kojih nema na ovjerenoj geodetskoj podlozi

prilikom terenske posjete identifikovani su objekti koji nisu snimljeni na ovjerenim katastarskim podlogama i označeni su simbolima na karti. Za te tzv. "nove objekte" nije data analiza postojećeg stanja (ostvarena površina prizemlja i ostvarena brgp) zbog nedostataka ulaznih podataka

**OZNAKE SPRATNOSTI**

P - Prizemlje

S - Suteran

Pk - Potkrovlje

+1 - broj spratova

## URBANISTIČKA ZONA 1

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost	
1	4476/1 4366 4363	<b>PŠ</b>	5.704,20			5.704,20														
2a	4352 4351/1 4250 4251 4252 4385/1 4350 4349	<b>H2</b>	9.670,04	0,30	2.901,01	12.962,63	2,80 (2,0)	27.076,11 (19.340,1)	devet etaža P+8	108 (77)	60 (80)	216 (154)	65 (46)	280 (200)	0,14	1.309,00	0,14	1.309,00	P	
2b	4476/1 4363 4353/1	<b>Z1</b>	6.193,60																	
3a	4349 4385/1	<b>H1</b>	2.251,97	0,40	1.931,16	2.896,73	2,80	13.518,09	tri etaže P+2	54	27	108	32	141						
3b	4349 4350		2.575,92						devet etaža P+8											
4	4350 4349	<b>pješačke, javne površine</b>	432,71																	

		PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
5	4347 4346 4345 4340 4333	pješačke javne površine	212,30																
* 6	4344 4342 4341 4340 4338 4337 4336 4335 4334 4333 4332 4347 4397 4398 4,99 4400 4414 4407/2 4348/1 4277 4278 4279 4280 4281 4283 4284 4285 4286 4326	T1	6.153,44	0,30	1.846,03	4.307,41	1,20	7.384,13	četiri etaže P+3	36	60	72	22	93	0,01	60,00	0,01	60,00	P

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
7	4287 4288 4289 4290 4291 4326 4327 4328 4329 4330 4332 4331 4397 4398 4416/1	T1	2.748,65	0,30	824,60	1.924,06	1,20	3298,38	četiri etaže P+3	16	60	32	10	42					
8	4331 4473/1 4416/2	Z	128,00			128,00													
* 9	4425/2	T2	1.665,35	0,30	499,61	1.165,75	0,70	1.165,75	tri etaže S+P+1	10	60	19	6	25					
10	4425/2 4429 4430 4431	T2	1.446,86	0,30	434,06	1.012,80	0,70	1.012,80	tri etaže S+P+1	8	60	17	5	22	0,02	27,00	0,04	54,00	P+1
11	4455/2 4454 4453 4457/2	T2	1.680,38	0,30	504,11	1.176,27	0,70	1.176,27	tri etaže S+P+1	10	60	20	6	25					
12	4457/2 4453	T2	1.547,12	0,30	464,14	1.082,98	0,70	1.082,98	tri etaže S+P+1	9	60	18	5	23					

Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	PLAN												POSTOJEĆE STANJE																					
			Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost																	
13	4458/1 4458/2	Z	208,70			208,70																														
14	4458/1 4458/2 4463/2 4463/1	T2	1.071,46	0,30	321,44	750,02	0,70	750,02	tri etaže S+P+1	6	60	13	4	16																						
15	4463/1 4463/2 4462 4461	T2	640,83	0,30	192,25	448,58	0,70	448,58	tri etaže S+P+1	4	60	7	2	10																						
<b>UKUPNO:</b>			44.331,53		9.918,40	33.768,13		56.913,11		261		521	156	678												1.396,00			1.423,00							

## URBANISTIČKA ZONA 2

		PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
1	4376/1	PŠ	13.399,87			13.399,87													
2	4253 4228 4182 4180 4154 4109 4108 4476/1	Pješačke javne površine	1.947,97																
* 3	4253 4228 4182 4183 4180	P	1.511,33			1.511,33													
4	4154 4109 4108 4476/1	Z	312,79			312,79													

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
5	4253 4228 4385/1 4252 4240 4241 4242 4243 4344 4245 4246 4247 4248 4249 4250 4351/1 4352 4353/1 4246 4231	T2	5.268,07	0,30	1.580,42	3.687,65	1,00	5.268,07	tri etaže S+P+1	31	60	61	18	80	0,03	54 39 56	0,04	108 39 56	P+1 P P
6	4228 4385/1 4231 4246 4241 4242 4243 4244 4245 4246 4231	Z	643,00			643,00													



Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
* 7	4228 4385/1 4231 4231 4233 4234 4235 4236 4237 4238 4229 4230	T2	6.296,40	0,30	1.888,92	4.407,48	1,00	6.296,40	tri etaže S+P+1	37	60	73	22	95	0,06	46 59 53 27 67 45 44 50	0,08	46 59 106 27 67 90 44 50	P P P+1 P P S+P P P
8	4228 4229 4231 4232	Z	512,53			512,53													
9	4182 4180 4231 4232 4476/1	T2	3.288,35	0,30	986,51	2.301,85	1,00	3288,35	tri etaže S+P+1	19	60	38	11	50					
10	4180 4181 4476/1	Z	407,17			407,17													
11	4180 4476/1	T2	2.338,48	0,30	701,54	1.636,94	1,00	2.338,48	tri etaže S+P+1	14	60	27	8	35					
12	4180 4476/1	P	910,12			910,12													

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
13	4180 4154 4476/1	T2	2.071,42	0,30	621,43	1.449,99	1,00	2.071,42	tri etaže S+P+1	12	60	24	7	31					
14	4154 4476/1	Z	340,93			340,93													
15	4154 4476/1	T2	1.975,94	0,30	592,78	1.383,16	1,00	1.975,94	tri etaže S+P+1	11	60	23	7	30					
16	4154 4476/1	Z	315,10			315,10													
17	4154 4476/1	T2	1.818,15	0,30	545,45	1.272,71	1,00	1.818,15	tri etaže S+P+1	11	60	21	6	27					
18	4154 4109 4476/1	Z	295,44			295,44													
19	4109 4476/1	T2	1.805,69	0,30	541,71	1.263,98	1,00	1.805,69	tri etaže S+P+1	10	60	21	6	27					
20	4108 4109 4476/1	Z	293,26			293,26													
21	4108 4476/1	T2	1.799,91	0,30	539,97	1.259,94	1,00	1.799,91	tri etaže S+P+1	10	60	21	6	27					
22	4476/1	P	759,50			759,50													
23	4476/1	T2	3.109,89	0,30	932,97	2.176,92	1,00	3.109,89	tri etaže S+P+1	18	60	36	11	47					
24	4476/1	Z	289,47			289,47													

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
25	4476/1	<b>T2</b>	2.689,77	0,30	806,93	1.882,84	1,00	2.689,77	tri etaže S+P+1	16	60	31	9	41					
26	4476/1	<b>Z</b>	257,17			257,17													
27	4476/1	<b>JG</b>	2.903,57																
28	4476/1	<b>P</b>	1.651,37			1.651,37													
<b>UKUPNO:</b>			59.212,66		9.738,62	44.622,50		32.462,07		189		377	113	491		0,00		0,00	

### URBANISTIČKA ZONA 3

		PLAN											POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost	
* 1	4255 4256 4257 4258 4259 4260 4261 4262 4263 4264 4265 4266 4267 4268 4269 4270 4271 4272 4273 4274	T1	3.238,19	0,30	971,46	2.266,73	1,20	3.885,83	četiri etaže P+3	19	60	38	11	49	0,15	253 50 41 72 54	0,38	759 100 41 216 108	P+2 P+1 P P+2 P+1
* 2	4218 4219 4220 4221 4222 4223 4224 4225 4190 4226 4227	T1	1.969,93	0,30	590,98	1.378,95	1,20	2.363,92	četiri etaže P+3	11	60	23	7	30	0,02	37,00	0,05	103,60	S+P+Pk

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine m <sup>2</sup> u okviru parcele po krevetu-korisniku u ulaznoj zoni	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
3	4215 4216 4217 4192 4191 4190 4189 4188 4226 4228	T1	4.457,53	0,30	1.337,26	3.120,27	1,20	5.349,04	četiri etaže P+3	26	60	52	16	68					
4	4180 4182 4183 4184 4191 4189 4185 4186 4187	T1	4.462,76	0,30	1.338,83	3.123,93	1,20	5.355,31	četiri etaže P+3	26	60	52	16	68					
5	4192	T1	2.222,61	0,30	666,78	1.555,83	1,20	2.667,13	četiri etaže P+3	13	60	26	8	34	0,04	80,00	0,04	80,00	P
6	4177 4178 4179 4180	T1	1.087,21	0,30	326,16	761,05	1,20	1.304,65	četiri etaže P+3	6	60	13	4	16	0,03	30,00	0,03	30,00	P
* 7	4177 4176 4175 4174 7172 7171 7173 4170 4169	T1	1.175,22	0,30	352,57	822,65	1,20	1.410,26	četiri etaže P+3	7	60	14	4	18	0,21	49 32 28 52 38 48	0,36	49 32 56 156 38 96	P P P+1 P+2 P P+1

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u okviru kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost	
8	4169 4168 4193 4194 4195	T1	1.501,73	0,30	450,52	1.051,21	1,20	1.802,08	četiri etaže P+3	9	60	18	5	23	0,29	28 49 260 94	1,23	28 49 1300 470	P P S+P+3 S+P+4
9	4154 4153 4152 4155 4156 4157 4158 4159	T1	2.023,85	0,30	607,16	1.416,70	1,20	2.428,62	četiri etaže P+3	12	60	24	7	31	0,10	36 58 36 52 17 4	0,22	36 162 72 145,6 34 4	P P+1+Pk P+1 P+1+Pk P+1 P
10	4151 4150 4160	T1	975,85	0,30	292,76	683,10	1,20	1.171,02	četiri etaže P+3	6	60	11	3	15	0,23	75 150	0,39	225 150	P+2 P+1
11	4161 4162	T1	1.876,67	0,30	563,00	1.313,67	1,20	2.252,00	četiri etaže P+3	11	60	22	7	28					
12	4149 4148	T1	959,24	0,30	287,77	671,47	1,20	1.151,09	četiri etaže P+3	6	60	11	3	15	0,18	24 144	0,35	48 288	P+1 P+1
13	4147 4146 4145 4163 4164 4165	T1	1.493,03	0,30	447,91	1.045,12	1,20	1.791,64	četiri etaže P+3	9	60	17	5	23	0,12	39 34 47 54	0,20	78 68 47 108	P+1 P+1 P S+P
14	4154 4125 4126	T1	3.489,33	0,30	1.046,80	2.442,53	1,20	4.187,20	četiri etaže P+3	20	60	41	12	53					

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u skladu s	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
15	4154 4112	T1	807,71	0,30	242,31	565,40	1,20	969,25	četiri etaže P+3	5	60	9	3	12	0,09	73,00	0,16	131,40	P+Pk
* 16	4127 4128 4129 4132 4133 4131 4130 4134 4137 4136 4135 4138 4141 4142 4143 4139 4140	T1	4.420,11	0,30	1.326,03	3.094,08	1,20	5.304,13	četiri etaže P+3	26	60	52	15	67	0,16	161 80 52 66 58 70 70 86 31 70 28	0,42	805 240 52 132 174 70 172 62 70 56	P+4 S+P+1 P P+1 P+2 P P+1 P+1 P P+1
17	4124	T1	1.034,98	0,30	310,49	724,49	1,20	1.241,98	četiri etaže P+3	6	60	12	4	16					
18	4124	T1	2.284,43	0,30	685,33	1.599,10	1,20	2.741,32	četiri etaže P+3	13	60	27	8	35					

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u slučaju	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost	
19	4108 4109 4107 4110 4111 4104 4113 4114 4122 4115 4116 4117 4103 4121 4120 4119 4118 4102	T1	8.006,38	0,30	2.401,91	5.604,47	1,20	9.607,66	četiri etaže P+3	47	60	93	28	121	0,01	52,00	0,01	93,60	P+Pk
20	4101 4123	T1	6.581,44	0,30	1.974,43	4.607,01	1,20	7.897,73	četiri etaže P+3	38	60	77	23	100					
21	4076 4108	pješačke, javne površine	1.744,33																



		PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
22a	4076 4094 4095 4106 4105 4093 4096 4092 4098 4098 4091 4090 4087 4084 4085 4086 4100	H2	13.087,38	0,30	3.926,21		2,80 (2,00)	36.644,66 (26.174,8)	devet etaža P+8	147 (105)	60 (80)	293 (209)	88 (63)	381 (272)	0,00	24,00	0,00	43,20	P+Pk
* 22b	4076 4054 4053 4052 4077 4094 4078 4092 4089 4088 4050 4049 4048 4046 4080 - 4083 4087	Z1	7.134,93			17.661,63									0,02	146,00	0,02	146,00	P

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN											POSTOJEĆE STANJE					
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetno-korističkoj jedinici	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
23a	4074 4076 4075 4054 4053 4052 4055	SR	8.489,00	0,30	2.546,70	5.942,30	0,50	4.244,50										
* 23b	4072 4073 4063 4074 4061 4062 4060 4059 4058 4057 4056 4055 4051 3990 3930 4052 4477 4077	R	11.482,23			11.482,23								0,01	41 43 26	0,01	41 43 26	P P S

		PLAN											POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu- kategoriji	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
24	3930 4066 4065 4064 4067/1 4068 4069/1 4070 4072 4073 4476/1	Š	958,50			958,50									0,21	55 46 54 53	0,47	110 184 54 106	P+1 S+P+1 P S+P
<b>UKUPNO:</b>			96.964,57		22.693,37	73.892,40		105.771,0		462		924	277	1201		3.358,00		7.988,40	

## URBANISTIČKA ZONA 4

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/
1	4465	T4	8.750,85	0,30	2.912,09	6.794,87	1,50	14.560,43	osam etaža P+7	182	19	364	109	473					
2	4464 4465		956,10																
3	4464 4465	T4	1.760,37	0,30	2.128,53	4.966,57	1,50	10.642,65	osam etaža P+7	133	19	266	80	346					
4	4464 4465		5.334,73																
5	4464 4465	T4	7.669,82	0,30	2.300,95	5.368,87	1,50	11.504,73	osam etaža P+7	144	19	288	86	374					
6	4464	Z	665,69			665,69							0	0					
7	4464 4465	Z	327,06			327,06							0	0					
8	4464 4465	T4	4.105,07	0,30	1.231,52	2.873,55	1,50	6.157,61	osam etaža P+7	77	19	154	46	200					
9	4464 4465	T4	9.430,79	0,30	2.829,24	6.601,55	1,50	14.146,19	osam etaža P+7	177	19	354	106	460					
10	3930 4458/ 2	M3	639,55	0,30	191,87	447,69	0,70	447,69	tri etaže S+P+1		33	0	13	13					
11	3930 4458/ 2	Z	249,26			249,26								0					
12	3930 4457/ 2	M3	1.042,13	0,30	312,64	729,49	0,70	729,49	tri etaže S+P+1		33	0	22	22					

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
13	4452 4451	M3	272,16	0,30	81,65	190,51	0,70	190,51	tri etaže S+P+1		33	0	6		6	0,23	63,00	0,23	63,00	P
14	4446 4447	M3	577,30	0,30	173,19	404,11	0,70	404,11	tri etaže S+P+1		33	0	12		12					
15	4449 4450	M3	695,92	0,30	208,78	487,14	0,70	487,14	tri etaže S+P+1		33	0	15		15					
16	4434 4435 4436	M3	881,06	0,30	264,32	616,74	0,70	616,74	tri etaže S+P+1		33	0	19		19					
17	4432 4433 4437	M3	912,52	0,30	273,76	638,76	0,70	638,76	tri etaže S+P+1		33	0	19		19					
18	4424 4325	M3	615,81	0,30	184,74	431,07	0,70	431,07	tri etaže S+P+1		33	0	13		13					
19	4424 4325 3930	PŠ	417,20												0					
20	3930 4324 4325 4424	TS	2.082,69												0	0,10	204,00	0,10	204,00	P+1
21	4423 4416/	M3	561,59	0,30	168,48	393,11	0,70	393,11	tri etaže S+P+1		33	0	12		12					
22	4418 4417	M3	407,78	0,30	122,33	285,45	0,70	285,45	tri etaže S+P+1		33	0	9		9	0,10	40,00	0,10	40,00	P

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
23	4422	M3	549,23	0,30	164,77	384,46	0,70	384,46	tri etaže S+P+1		33	0	12		12	0,04	20,00	0,04	20,00	P
24	4421	M3	105,97	0,30	31,79	74,18	0,70	74,18	tri etaže S+P+1		33	0	2		2					
25	4419	M3	263,00	0,30	78,90	184,10	0,70	184,10	tri etaže S+P+1		33	0	6		6	0,24	64,00	0,24	64,00	P
* 26	4420	M3	244,26	0,30	73,28	170,98	0,70	170,98	tri etaže S+P+1		33	0	5		5					
27	4319	M3	152,02	0,30	45,61	106,41	0,70	106,41	tri etaže S+P+1		33	0	3		3	0,34	52,00	0,68	104,00	P+1
28	4318	M3	156,45	0,30	46,94	109,52	0,70	109,52	tri etaže S+P+1		33	0	3		3	0,13	20,00	0,26	40,00	P+1
29	4320	M3	203,51	0,30	61,05	142,46	0,70	142,46	tri etaže S+P+1		33	0	4		4	0,10	20,00	0,10	20,00	P+1
30	4321	M3	154,52	0,30	46,36	108,16	0,70	108,16	tri etaže S+P+1		33	0	3		3	0,24	37,00	0,24	37,00	P+1
31	4317	M3	295,43	0,30	88,63	206,80	0,70	206,80	tri etaže S+P+1		33	0	6		6	0,29	85,00	0,58	170,00	P+1
32	4316	M3	683,81	0,30	205,14	478,67	0,70	478,67	tri etaže S+P+1		33	0	14		14					
33	3930 4322 4323	PŠ	3.058,60			3.058,60									0	0,04	106 7	0,07	212 7	P+1 P

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
34	4315	M3	515,43	0,30	154,63	360,80	0,70	360,80	tri etaže S+P+1		33	0	11		11	0,36	188,00	1,82	940,00	S+P+3
35	4312	M3	1.071,48	0,30	321,44	750,04	0,70	750,04	tri etaže S+P+1		33	0	23		23	0,46	272 226	1,56	1033,6 632,8	P+2+ Pk P+1+ Pk
36	3930 4311	M3	1.766,91	0,30	530,07	1.236,84	0,70	1.236,84	tri etaže S+P+1		33	0	37		37					
* 37	4310 4309 4297	M3	803,15	0,30	240,95	562,21	0,70	562,21	tri etaže S+P+1		33	0	17		17					
38	4308	M3	367,74	0,30	110,32	257,42	0,70	257,42	tri etaže S+P+1		33	0	8		8	0,63	230,00	3,13	1.150,00	S+P+2
39	4307	M3	691,44	0,30	207,43	484,01	0,70	484,01	tri etaže S+P+1		33	0	15		15	0,12	81,00	0,35	243,00	P+2
40	4306	M3	495,24	0,30	148,57	346,67	0,70	346,67	tri etaže S+P+1		33	0	10		10	0,16	49 30	0,16	49 30	P+2 S+P+2
41	4313 4297 4293 4294 4296 4292	M3	628,03	0,30	188,41	439,62	0,70	439,62	tri etaže S+P+1		33	0	13		13					

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
42	3930	M3	511,36	0,30	153,41	357,95	0,70	357,95	tri etaže S+P+1		33	0	11		11					
43	3930	Z	153,42			153,42									0					
44	3930	M3	671,00	0,30	201,30	469,70	0,70	469,70	tri etaže S+P+1		33	0	14		14					
45	3930 4445	M3	516,04	0,30	154,81	361,23	0,70	361,23	tri etaže S+P+1		33	0	11		11					
46	3930 4443 4444 4445	M3	691,02	0,30	207,31	483,71	0,70	483,71	tri etaže S+P+1		33	0	15		15					
47	3930 4440 4441 4442	M3	302,00	0,30	90,60	211,40	0,70	211,40	tri etaže S+P+1		33	0	6		6					
48	3930 4439	M3	263,33	0,30	79,00	184,33	0,70	184,33	tri etaže S+P+1		33	0	6		6					
49	3930 4438	M3	323,29	0,30	96,99	226,30	0,70	226,30	tri etaže S+P+1		33	0	7		7					
50	3930	M3	787,86	0,30	236,36	551,50	0,70	551,50	tri etaže S+P+1		33	0	17		17					
51	3930	M3	750,00	0,30	225,00	525,00	0,70	525,00	tri etaže S+P+1		33	0	16		16					



Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
52	3930	M3	735,44	0,30	220,63	514,81	0,70	514,81	tri etaže S+P+1		33	0	15		15					
53	3930	M3	704,70	0,30	211,41	493,29	0,70	493,29	tri etaže S+P+1		33	0	15		15					
54	3930 4302 4303/ 1 4301 4304 4305	PŠ	15.023,51			15.023,51										0,00	22 63 42	0,00	22 63 42	P P P
55	3390	TN	841,16	0,30	252,35	588,81	1,00	841,16	tri etaže S+P+1	5	60	10	0	3	13					
56	3930	TN	731,23	0,30	219,37	511,86	1,00	731,23	tri etaže S+P+1	4	60	9	0	3	11					
57	3390	TN	675,31	0,30	202,59	472,72	1,00	675,31	tri etaže S+P+1	4	60	8	0	2	10					
58	3390	TN	509,97	0,30	152,99	356,98	1,00	509,97	tri etaže S+P+1	3	60	6	0	2	8					
59	3390	TN	816,98	0,30	245,09	571,89	1,00	816,98	tri etaže S+P+1	5	60	9	0	3	12					
60	3390	TN	1.297,47	0,30	389,24	908,23	1,00	1.297,47	tri etaže S+P+1	8	60	15	0	5	20					
61	3390	Z	216,15			216,15									0					

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usl	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
62	3390	TN	495,77	0,30	148,73	347,04	1,00	495,77	tri etaže S+P+1	3	60	6	0	2	7					
63	3390	TN	503,27	0,30	150,98	352,29	1,00	503,27	tri etaže S+P+1	3	60	6	0	2	8					
64	3390	TN	1.103,07	0,30	330,92	772,15	1,00	1.103,07	tri etaže S+P+1	6	60	13	0	4	17					
65	3390	TN	938,29	0,30	281,49	656,80	1,00	938,29	tri etaže S+P+1	5	60	11	0	3	14					
66	3390	Z	226,03			226,03									0					
67	3390	TN	768,95	0,30	230,69	538,27	1,00	768,95	tri etaže S+P+1	4	60	9	0	3	12					
68	3390	TN	490,78	0,30	147,23	343,55	1,00	490,78	tri etaže S+P+1	3	60	6	0	2	7					
69	3390	TN	815,55	0,30	244,67	570,89	1,00	815,55	tri etaže S+P+1	5	60	9	0	3	12					
70	3390	TN	402,34	0,30	120,70	281,64	1,00	402,34	tri etaže S+P+1	2	60	5	0	1	6					
71	3390	TN	755,98	0,30	226,79	529,19	1,00	755,98	tri etaže S+P+1	4	60	9	0	3	11					
72	3390	Z	527,40			527,40									0					
73	3390	TN	736,08	0,30	220,82	515,26	1,00	736,08	tri etaže S+P+1	4	60	9	0	3	11					

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinica	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
74	3390	TN	736,08	0,30	220,82	515,26	1,00	736,08	tri etaže S+P+1	4	60	9	0	3	11					
75	3390	Z	208,93			208,93									0					
76	3390	TN	382,99	0,30	114,90	268,09	1,00	382,99	tri etaže S+P+1	2	60	4	0	1	6					
77	3390	TN	432,38	0,30	129,71	302,67	1,00	432,38	tri etaže S+P+1	3	60	5	0	2	7					
78	3390	TN	1.148,97	0,30	344,69	804,28	1,00	1.148,97	tri etaže S+P+1	7	60	13	0	4	17					
79	3390	TN	1.347,14	0,30	404,14	943,00	1,00	1.347,14	tri etaže S+P+1	8	60	16	0	5	20					
80	3390	Z	211,06			211,06									0					
81	3390	TN	1.177,89	0,30	353,37	824,52	1,00	1.177,89	tri etaže S+P+1	7	60	14	0	4	18					
82	3390 4000	Z	882,65			882,65									0					
83		M3	527,65	0,30	158,30	369,36	0,70	369,36	tri etaže S+P+1		33	0	11		11					
84	4214 4296	M3	557,10	0,30	167,13	389,97	0,70	389,97	tri etaže S+P+1		33	0	12		12	0,21	47 72	0,34	47 144	P P+1
* 85	4213	M3	149,03	0,30	44,71	104,32	0,70	104,32	tri etaže S+P+1		33	0	3		3					

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinica	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/
86	4212	M3	307,07	0,30	92,12	214,95	0,70	214,95	tri etaže S+P+1	33	0	6		6	0,33	100,00	0,98	300,00	S+P+1
87	4210	M3	499,43	0,30	149,83	349,60	0,70	349,60	tri etaže S+P+1	33	0	10		10	0,21	103,00	0,78	391,00	P+2+PK
88	4211	M3	1.124,23	0,30	337,27	786,96	0,70	786,96	tri etaže S+P+1	33	0	24		24	0,12	132,00	0,47	528,00	S+P+2
89	4298	M3	472,59	0,30	141,78	330,81	0,70	330,81	tri etaže S+P+1	33	0	10		10	0,31	147,00	0,93	441,00	P+2
90	4299 4297	M3	362,30	0,30	108,69	253,61	0,70	253,61	tri etaže S+P+1	33	0	8		8	0,28	101,00	1,12	404,00	P+3
91	4300 4301	M3	507,62	0,30	152,29	355,33	0,70	355,33	tri etaže S+P+1	33	0	11		11	0,10	53,00	0,10	53,00	P
92	4208 4209	M3	357,21	0,30	107,16	250,05	0,70	250,05	tri etaže S+P+1	33	0	8		8	0,47	168,00	1,41	504,00	S+P+1
93	4207	M3	180,55	0,30	54,17	126,39	0,70	126,39	tri etaže S+P+1	33	0	4		4	0,14	25,00	0,14	25,00	P
* 94	4206	M3	181,94	0,30	54,58	127,36	0,70	127,36	tri etaže S+P+1	33	0	4		4					
* 95	4205	M3	295,34	0,30	88,60	206,74	0,70	206,74	tri etaže S+P+1	33	0	6		6					
* 96	4204	M3	326,85	0,30	98,06	228,80	0,70	228,80	tri etaže S+P+1	33	0	7		7	0,14	46,00	0,14	46,00	P
97	4197	M3	281,61	0,30	84,48	197,13	0,70	197,13	tri etaže S+P+1	33	0	6		6	0,55	154,00	1,64	462,00	P+2

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
		namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinica	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
98	4196	M3	266,55	0,30	79,97	186,59	0,70	186,59	tri etaže S+P+1		33	0	6	6						
99	4198	M3	192,71	0,30	57,81	134,90	0,70	134,90	tri etaže S+P+1		33	0	4	4	0,24	46,00	0,43	82,80	P+Pk	
100	4199 4198	M3	273,73	0,30	82,12	191,61	0,70	191,61	tri etaže S+P+1		33	0	6	6	0,13	35,00	0,26	70,00	S+P	
101	4200	M3	283,46	0,30	85,04	198,42	0,70	198,42	tri etaže S+P+1		33	0	6	6						
102	4201	M3	199,32	0,30	59,80	139,52	0,70	139,52	tri etaže S+P+1		33	0	4	4	0,51	101,00	1,93	383,80	S+P+1+Pk	
103	3930 4202	M3	346,20	0,30	103,86	242,34	0,70	242,34	tri etaže S+P+1		33	0	7	7	0,21	72,00	0,21	72,00	P	
104	3930 4196 4166	Z	1.148,12			1.148,12														
105	3930 4166	TN	1.565,51	0,30	469,65	1.095,86	1,00	1.565,51	tri etaže S+P+1	9	60	18	0	5	24					
106	3930 4166	TN	2.696,69	0,30	809,01	1.887,68	1,00	2.696,69	tri etaže S+P+1	16	60	31	0	9	41					
107	3930 4166	Z	301,66			301,66														
108	3930 4166	TN	1.172,54	0,30	351,76	820,78	1,00	1.172,54	tri etaže S+P+1	7	60	14	0	4	18					

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinica	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
109	3930	TN	1.057,25	0,30	317,18	740,08	1,00	1.057,25	tri etaže S+P+1	6	60	12	0	4	16					
110	3930	TN	1.319,10	0,30	395,73	923,37	1,00	1.319,10	tri etaže S+P+1	8	60	15	0	5	20					
111	3930	Z	241,14			241,14														
112	3930	TN	1.123,96	0,30	337,19	786,77	1,00	1.123,96	tri etaže S+P+1	7	60	13	0	4	17					
113	3930	TN	1.036,73	0,30	311,02	725,71	1,00	1.036,73	tri etaže S+P+1	6	60	12	0	4	16					
114	3930	TN	991,89	0,30	297,57	694,32	1,00	991,89	tri etaže S+P+1	6	60	12	0	3	15					
115	3930	Z	527,46			527,46														
116	3930	Z1	1.365,53			1.365,53														
117	3930	Z	181,40			181,40														
118	3930	TN	679,63	0,30	203,89	475,74	1,00	679,63	tri etaže S+P+1	4	60	8	0	2	10					
119	3930	TN	643,38	0,30	193,01	450,37	1,00	643,38	tri etaže S+P+1	4	60	7	0	2	10					
120	3930	TN	614,26	0,30	184,28	429,98	1,00	614,26	tri etaže S+P+1	4	60	7	0	2	9					
121	3930	TN	668,71	0,30	200,61	468,10	1,00	668,71	tri etaže S+P+1	4	60	8	0	2	10					

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usli	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost	
122	3930	Z	196,13			196,13															
123	3930	TN	1.038,95	0,30	311,69	727,27	1,00	1.038,95	tri etaže S+P+1	6	60	12	0	4	16						
124	3930	Z	760,08			760,08															
<b>UKUPNO:</b>			128.397,1		29.827,8	96.069,4		109.519,2		897		1794	624	538	2956		3.323		9.140,0		

## URBANISTIČKA ZONA 5

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
1	4013	M3	294,60	0,30	88,38	206,22	0,70	206,22	tri etaže S+P+1	33	6			6					
2	4012	M3	113,80	0,30	34,14	79,66	0,70	79,66	tri etaže S+P+1	33	2			2	0,43	49,00	0,43	49,00	P+Pk
* 3	4007 4011	M3	377,20	0,30	113,16	264,04	0,70	264,04	tri etaže S+P+1	33	8			8					
* 4	4008 4009 4010	M3	493,91	0,30	148,17	345,74	0,70	345,74	tri etaže S+P+1	33	10			10	0,07	33,00	0,07	33,00	P
* 5	4086 4473/1	M3	441,31	0,30	132,39	308,92	0,70	308,92	tri etaže S+P+1	33	9			9					
6	4005 4006	M3	897,87	0,30	269,36	628,51	0,70	628,51	tri etaže S+P+1	33	19			19	0,08	70,00	0,16	140,00	S+P
7	4004	M3	264,67	0,30	79,40	185,27	0,70	185,27	tri etaže S+P+1	33	6			6	0,37	42 57	0,37	42 57	P
8	4003	M3	235,96	0,30	70,79	165,17	0,70	165,17	tri etaže S+P+1	33	5			5	0,47	111,00	0,94	222,00	S+P



		PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u ulucu	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
9	4002	M3	213,43	0,30	64,03	149,40	0,70	149,40	tri etaže S+P+1	33	4	4		4	0,36	76,00	0,71	152,00	S+P
10	4001	M3	172,05	0,30	51,62	120,44	0,70	120,44	tri etaže S+P+1	33	4	4		4	0,47	81,00	0,94	162,00	P+1
11	4020 4021	M3	219,99	0,30	66,00	153,99	0,70	153,99	tri etaže S+P+1	33	5	5		5					
12	4018	M3	90,36	0,30	27,11	63,25	0,70	63,25	tri etaže S+P+1	33	2	2		2	0,61	37 18	1,02	74 18	P+1 P
13	4015 4016 4017	M3	526,01	0,30	157,80	368,21	0,70	368,21	tri etaže S+P+1	33	11	11		11	0,17	28 60	0,28	28 120	P P+1
14	4014	M3	710,51	0,30	213,15	497,36	0,70	497,36	tri etaže S+P+1	33	15	15		15					
15	4077 4050	M3	340,96	0,30	102,29	238,67	0,70	238,67	tri etaže S+P+1	33	7	7		7					
16	4036	M3	309,93	0,30	92,98	216,95	0,70	216,95	tri etaže S+P+1	33	7	7		7	0,28	35 29 23	0,28	35 29 23	P
* 17	4037	M3	282,13	0,30	84,64	197,49	0,70	197,49	tri etaže S+P+1	33	6	6		6	0,17	47,00	0,17	47,00	P

		PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u ulucu	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
* 18	4044	M3	155,80	0,30	46,74	109,06	0,70	109,06	tri etaže S+P+1	33	3			3					
* 19	4043	M3	94,08	0,30	28,22	65,86	0,70	65,86	tri etaže S+P+1	33	2			2					
* 20	4042	M3	85,06	0,30	25,52	59,54	0,70	59,54	tri etaže S+P+1	33	2			2					
21	4039	M3	187,48	0,30	56,24	131,24	0,70	131,24	tri etaže S+P+1	33	4			4	0,26	23 26	0,36	41 26	P+Pk P
* 22	4040	M3	160,23	0,30	48,07	112,16	0,70	112,16	tri etaže S+P+1	33	3			3					
23	4041	M3	146,49	0,30	43,95	102,54	0,70	102,54	tri etaže S+P+1	33	3			3					
* 24	4045	M3	91,06	0,30	27,32	63,74	0,70	63,74	tri etaže S+P+1	33	2			2					
25	4038	M3	273,08	0,30	81,92	191,16	0,70	191,16	tri etaže S+P+1	33	6			6	0,19	52,00	0,19	52,00	P
26	4034	M3	298,17	0,30	89,45	208,72	0,70	208,72	tri etaže S+P+1	33	6			6	0,21	38 24	0,38	68,4 43,2	P+Pk

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u ulucu	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
27	4033	M3	184,15	0,30	55,25	128,91	0,70	128,91	tri etaže S+P+1	33	4			4					
28	4032	M3	1.327,15	0,30	398,15	929,01	0,70	929,01	tri etaže S+P+1	33	28			28					
29	4031	M3	176,50	0,30	52,95	123,55	0,70	123,55	tri etaže S+P+1	33	4			4	0,27	47,00	0,27	47,00	P
* 30	4028 4029 4030	M3	118,61	0,30	35,58	83,03	0,70	83,03	tri etaže S+P+1	33	2			2					
31	4028	M3	345,45	0,30	103,64	241,82	0,70	241,82	tri etaže S+P+1	33	7			7	0,16	55,00	0,16	55,00	P
32	4027	M3	324,38	0,30	97,31	227,07	0,70	227,07	tri etaže S+P+1	33	7			7	0,17	55,00	0,34	110,00	P+1
33	4023	M3	206,17	0,30	61,85	144,32	0,70	144,32	tri etaže S+P+1	33	4			4					
34	4024	M3	122,29	0,30	36,69	85,60	0,70	85,60	tri etaže S+P+1	33	3			3					
35	4025 4026	M3	113,24	0,30	33,97	79,27	0,70	79,27	tri etaže S+P+1	33	2			2	0,36	41,00	0,36	41,00	P

		PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u ulucu	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
36	3996	M3	213,16	0,30	63,95	149,21	0,70	149,21	tri etaže S+P+1	33		4		4	0,53	114,00	1,07	228,00	P+1
37	3995	M3	125,04	0,30	37,51	87,53	0,70	87,53	tri etaže S+P+1	33		3		3	0,64	80,00	1,28	160,00	P+1
38	3994	M3	264,35	0,30	79,31	185,05	0,70	185,05	tri etaže S+P+1	33		6		6	0,28	75,00	1,08	285,00	S+P+1+Pk
* 39	3993	M3	228,94	0,30	68,68	160,26	0,70	160,26	tri etaže S+P+1	33		5		5					
* 40	3992 3991	M3	278,10	0,30	83,43	194,67	0,70	194,67	tri etaže S+P+1	33		6		6					
41	3997	M3	1.513,84	0,30	454,15	1.059,69	0,70	1.059,69	tri etaže S+P+1	33		32		32					
42	3998 4473/1 3951	M3	1.608,87	0,30	482,66	1.126,21	0,70	1.126,21	tri etaže S+P+1	33		34		34					
43	3986 3985 3990	M3	461,44	0,30	138,43	323,01	0,70	323,01	tri etaže S+P+1	33		10		10	0,39	35 143	1,63	35 715	S S+P+3
44	3984	M3	159,98	0,30	47,99	111,99	0,70	111,99	tri etaže S+P+1	33		3		3	0,17	27,00	0,17	27,00	P

		PLAN												POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u ulucu	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
45	3983	M3	131,33	0,30	39,40	91,93	0,70	91,93	tri etaže S+P+1	33	3			3					
* 46	3978	M3	207,70	0,30	62,31	145,39	0,70	145,39	tri etaže S+P+1	33	4			4					
47	3990 3977	M3	114,68	0,30	34,40	80,28	0,70	80,28	tri etaže S+P+1	33	2			2	0,31	36,00	0,63	72,00	P+1
48	3960	M3	1.117,57	0,30	335,27	782,30	0,70	782,30	tri etaže S+P+1	33	23			23					
49	3960	M3	492,50	0,30	147,75	344,75	0,70	344,75	tri etaže S+P+1	33	10			10					
50	3959	M3	134,48	0,30	40,34	94,14	0,70	94,14	tri etaže S+P+1	33	3			3	0,22	30,00	0,22	30,00	P
51	3960	M3	214,05	0,30	64,22	149,84	0,70	149,84	tri etaže S+P+1	33	4			4					
52	3958	M3	168,54	0,30	50,56	117,98	0,70	117,98	tri etaže S+P+1	33	4			4	0,27	46,00	0,27	46,00	P
53	3956	M3	165,98	0,30	49,79	116,19	0,70	116,19	tri etaže S+P+1	33	3			3					

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u ulucu	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
54	3954	M3	156,43	0,30	46,93	109,50	0,70	109,50	tri etaže S+P+1	33		3		3	0,36	57,00	0,73	114,00	S+P
55	3953	M3	131,71	0,30	39,51	92,20	0,70	92,20	tri etaže S+P+1	33		3		3	0,39	51,00	0,77	102,00	S+P
56	3952	M3	181,19	0,30	54,36	126,83	0,70	126,83	tri etaže S+P+1	33		4		4	0,30	54,00	0,60	108,00	S+P
57	3960 3961	M3	1.344,27	0,30	403,28	940,99	0,70	940,99	tri etaže S+P+1	33		28		28	0,02	30,00	0,02	30,00	P
58	3960 3990 3962	M3	1.085,79	0,30	325,74	760,05	0,70	760,05	tri etaže S+P+1	33		23		23	0,31	118 110 55 57	0,83	330 308 154 114	P+1+Pk P+1+Pk P+1+Pk P+1
59	3946 3945	M3	307,79	0,30	92,34	215,45	0,70	215,45	tri etaže S+P+1	33		6		6	0,42	30 38 40 20	0,60	30 76 40 40	P P+1 P P+1
60	3944	M3	171,56	0,30	51,47	120,09	0,70	120,09	tri etaže S+P+1	33		4		4	0,70	120,00	2,10	360,00	S+P+1
61	3941	M3	158,54	0,30	47,56	110,98	0,70	110,98	tri etaže S+P+1	33		3		3	0,64	102,00	1,80	285,00	S+P+Pk

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
62	3935	M3	206,34	0,30	61,90	144,44	0,70	144,44	tri etaže S+P+1	33		4		4	0,26	54,00	0,73	151,00	P+1+Pk
63	3932 3930	M3	406,26	0,30	121,88	284,38	0,70	284,38	tri etaže S+P+1	33		9		9					
64	3933 3934	M3	200,78	0,30	60,23	140,55	0,70	140,55	tri etaže S+P+1	33		4		4					
65	3942	M3	362,85	0,30	108,86	254,00	0,70	254,00	tri etaže S+P+1	33		8		8	0,31	7043	0,43	7086	PP+1
66	3943	M3	282,45	0,30	84,74	197,72	0,70	197,72	tri etaže S+P+1	33		6		6					
67	3947	M3	242,44	0,30	72,73	169,71	0,70	169,71	tri etaže S+P+1	33		5		5	0,33	81,00	0,33	81,00	P
68	3948	M3	198,10	0,30	59,43	138,67	0,70	138,67	tri etaže S+P+1	33		4		4					
69	3930 4077	M3	660,62	0,30	198,19	462,43	0,70	462,43	tri etaže S+P+1	33		14		14	0,07	45,00	0,07	45,00	P

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost	
* 70	3930	M3	581,14	0,30	174,34	406,80	0,70	406,80	tri etaže S+P+1		33		12		12						
71	3930	M3	382,88	0,30	114,86	268,02	0,70	268,02	tri etaže S+P+1		33		8		8						
72	3930	M3	905,69	0,30	271,71	633,98	0,70	633,98	tri etaže S+P+1		33		19		19						
73	3930	M3	667,07	0,30	200,12	466,95	0,70	466,95	tri etaže S+P+1		33		14		14						
74	3930 3999	M3	699,27	0,30	209,78	489,49	0,70	489,49	tri etaže S+P+1		33		15		15	0,12	82,00	0,35	246,00	P+2	
75	3931	M3	352,71	0,30	105,81	246,90	0,70	246,90	tri etaže S+P+1		33		7		7	0,10	37,00	0,10	37,00	P+2	
76	3936	M3	361,11	0,30	108,33	252,78	0,70	252,78	tri etaže S+P+1		33		8		8	0,25	92,00	0,46	165,60	P+Pk	
77	3937 3938 3939	M3	457,16	0,30	137,15	320,01	0,70	320,01	tri etaže S+P+1		33		10		10	0,32	30 64 52	0,64	60 128 104	P+1 P+1 P+1	



		PLAN													POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
78	3963	M3	240,45	0,30	72,14	168,32	0,70	168,32	tri etaže S+P+1	33		5		5	0,16	38,00	0,32	76,00	S+P
79	3964 3962	M3	663,86	0,30	199,16	464,70	0,70	464,70	tri etaže S+P+1	33		14		14	0,05	32,00	0,05	32,00	P
80	3965	M3	202,45	0,30	60,74	141,72	0,70	141,72	tri etaže S+P+1	33		4		4	0,26	30 22	0,20	41,00	S+P P
81	3966	M3	312,14	0,30	93,64	218,50	0,70	218,50	tri etaže S+P+1	33		7		7	0,15	46,00	0,29	92,00	P+1
82	3980 3967	M3	818,70	0,30	245,61	573,09	0,70	573,09	tri etaže S+P+1	33		17		17					
83	3968	M3	152,41	0,30	45,72	106,69	0,70	106,69	tri etaže S+P+1	33		3		3	0,47	71,00	1,40	213,00	S+P+1
84	3969	M3	224,05	0,30	67,22	156,84	0,70	156,84	tri etaže S+P+1	33		5		5	0,46	103,00	0,92	206,00	S+P+1
85	3970 3971	M3	167,37	0,30	50,21	117,16	0,70	117,16	tri etaže S+P+1	33		4		4	0,19	32,00	0,38	64,00	S+P+1

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
86	3973	M3	282,70	0,30	84,81	197,89	0,70	197,89	tri etaže S+P+1	33		6			6					
87	3972	M3	273,41	0,30	82,02	191,39	0,70	191,39	tri etaže S+P+1	33		6			6					
88	3974	M3	146,10	0,30	43,83	102,27	0,70	102,27	tri etaže S+P+1	33		3			3	0,42	18 44	0,73	18 88	P S+P
89	3975	M3	142,85	0,30	42,86	100,00	0,70	100,00	tri etaže S+P+1	33		3			3	0,63	90,00	1,89	270,00	S+P+1
90	3976	M3	307,74	0,30	92,32	215,42	0,70	215,42	tri etaže S+P+1	33		6			6	0,51	28 128	1,75	28 512	P S+P+2
91	3979	M3	313,03	0,30	93,91	219,12	0,70	219,12	tri etaže S+P+1	33		7			7	0,22	50 18	0,38	100 18	S+P P
92	3981	M3	303,54	0,30	91,06	212,48	0,70	212,48	tri etaže S+P+1	33		6			6	0,14	42,00	0,14	42,00	P S+P+2
93	3982	M3	195,67	0,30	58,70	136,97	0,70	136,97	tri etaže S+P+1	33		4			4	0,14	28,00	0,14	28,00	P S+P+2

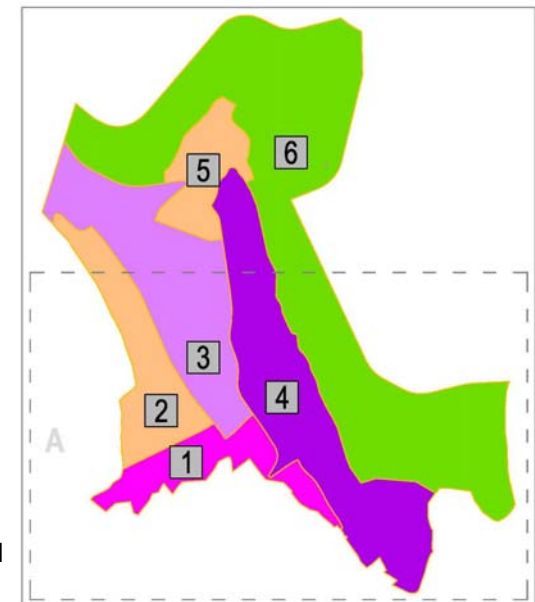
		PLAN												POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
94	3987 3990	<b>M3</b>	206,87	0,30	62,06	144,81	0,70	144,81	tri etaže S+P+1	33		4		4	0,34	50 20	0,34	50 20	P P	
95	3988 3990	<b>M3</b>	355,55	0,30	106,67	248,89	0,70	248,89	tri etaže S+P+1	33		7		7	0,14	51,00	0,29	102,00	S+P	
96	3980	<b>M3</b>	1.845,46	0,30	553,64	1.291,82	0,70	1.291,82	tri etaže S+P+1	33		39		39						
97	3930	<b>M3</b>	409,23	0,30	122,77	286,46	0,70	286,46	tri etaže S+P+1	33		9		9						
<b>UKUPNO:</b>			36.062,36		10.818,71	25.243,65		25.243,65		-		757	0	757		4.167,00		8.557,20		

## URBANISTIČKA ZONA 6

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost	broj smještajnih jedinice	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvarena spratnost
1	3930	Š	297.439,52			297439,52														
2	3930	Š	43.709,03			43709,03														
<b>UKUPNO:</b>			341.148,55		0,00	341.148,55		0,00		0	0	0	0	0		0,00		0,00		

Tabela 5: PLAN\_Sumarni prikaz planiranih kapaciteta i postojećeg stanja po zonama

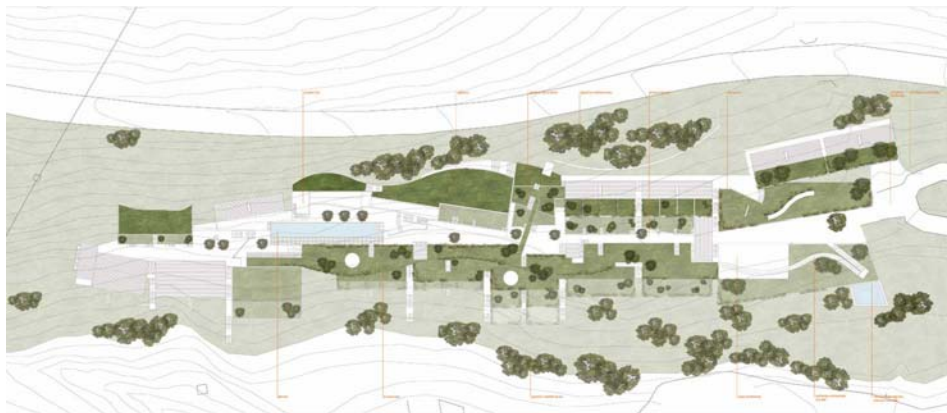
Urb. Zona	PLAN									POSTOJEĆE STANJE	
	Površina urbanističkih parcela /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	minimalno slobodne površine u okviru parcele /m2/	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	broj smještajnih jedinice	broj kreveta (turista)	broj stanovnika u turističkom stanovanju	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvarena BRGP /m2/
<b>1</b>	44.331,53	9.918,40	33.768,13	56.913,11	261	522	0	156	<b>678</b>	1.396,00	<b>1.423,00</b>
<b>2</b>	59.212,66	9.738,62	44.622,50	32.462,07	189	377	0	113	<b>491</b>	0,00	0,00
<b>3</b>	96.964,57	22.693,37	73.892,40	105.771,00	462	924	0	277	<b>1201</b>	3.358,00	7.988,40
<b>4</b>	128.397,12	29.827,79	96.069,44	109.519,22	1105	1794	624	538	<b>2956</b>	3.323,00	9.140,00
<b>5</b>	36.062,36	10.818,71	25.243,65	25.243,65	252	0	757	0	<b>757</b>	4.167,00	8.557,20
<b>6</b>	341.148,55	0,00	341.148,55	0,00	0	0	0	0	<b>0</b>	0,00	0,00
<b>UKUPNO:</b>	<b>706.116,79</b>	<b>82.996,88</b>	<b>614 744,67</b>	<b>329 909,06</b>	<b>1808</b>	<b>3617</b>	<b>1381</b>	<b>1085</b>	<b>6083</b>	<b>12.244,00</b>	<b>27.108,60</b>



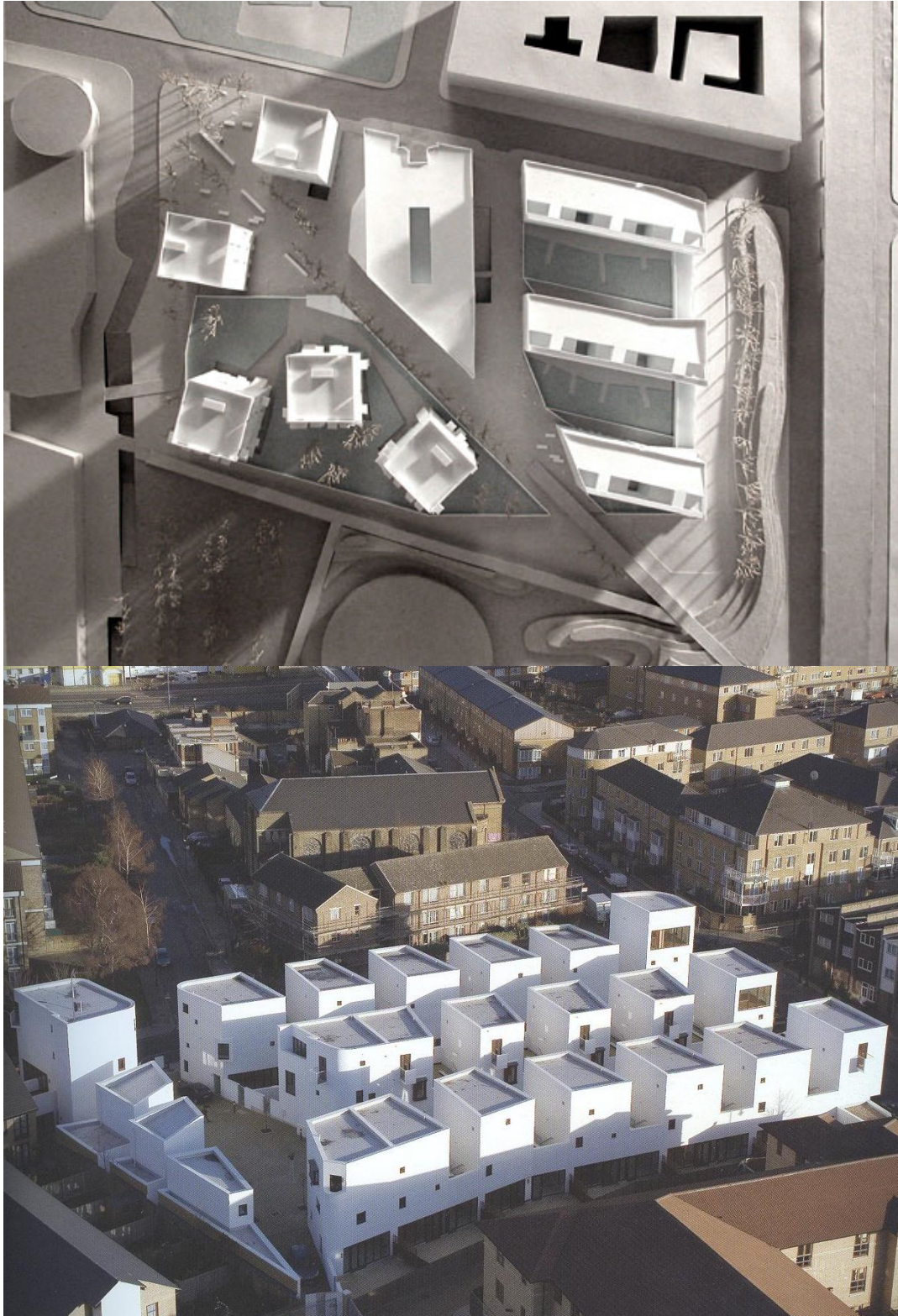
**Tabela 6:PLAN \_Sumarni prikaz smještajnih kapaciteta na nivou plana**

		broj smještajnih jedinica	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	broj stanovnika u turističkom stanovanju	<b>UKUPNO KORISNIKA</b>
<b>Turističko stanovanje</b>	<b>M3</b>	-	-	0	1.381	1.381
<b>Turizam</b>	<b>H1</b>	68	108	33	-	141
	<b>H2</b>	254	509	153	-	662
	<b>T1</b>	367	734	220	-	955
	<b>T2</b>	236	471	141	-	613
	<b>T4</b>	713	1.425	428	-	1.853
	<b>TN</b>	184	369	111	-	479
<b>UKUPNO</b>		<b>1808</b>	<b>3.617</b>	<b>1085</b>	<b>1.381</b>	<b>6083</b>

5. PRIMJERI IZ LITERATURE KAO PREPORUKE ZA IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA, ŠETALIŠTA I URBANE OPREME

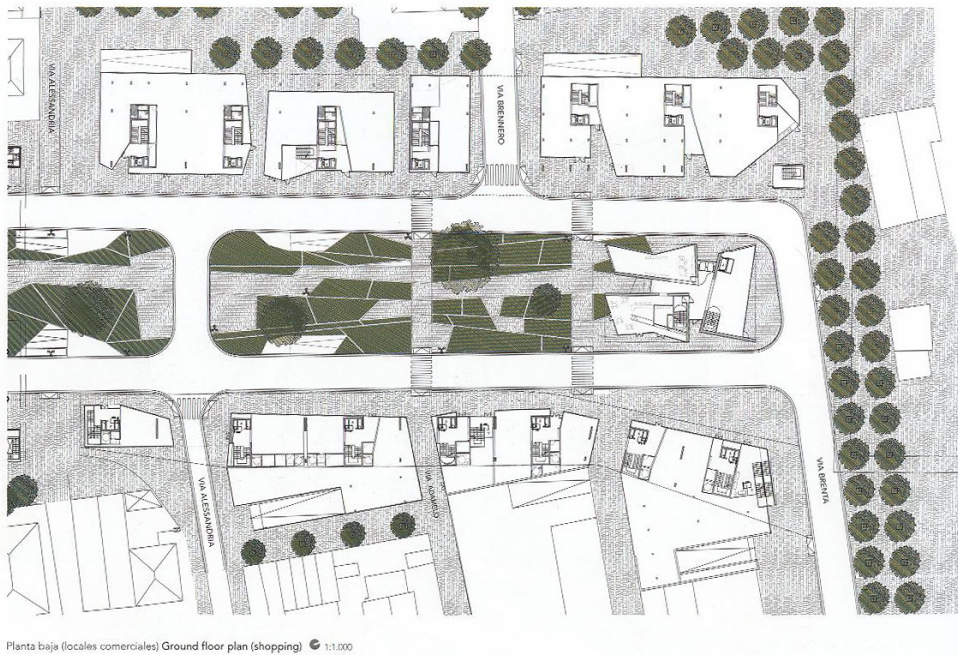


sl1.: gradnja na terenu u nagibu\_ postavljanje objekata paralelno sa izohipsama



SI2.: tip gradnje sa visokim indeksom zauzetosti





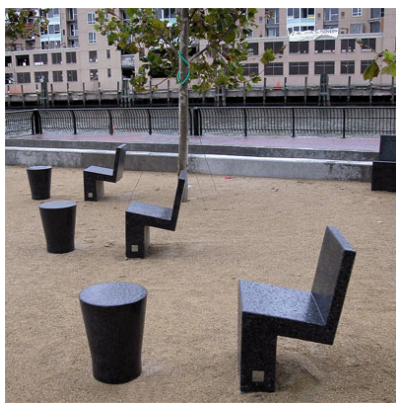
Sl.3.: odnos izgrađenog i neizgrađenog prostora- mali indeksi zauzetosti a veliki indeksi izgrađenosti



Sl.4.: terasasta gradnja na nerenu u nagibu



Sl.5.:Generalni konept: razvoj Čanja\_ kao novog turističkog mjesta



Sl.6.:Tip urbanog mobilijara

## 6. POPIS LITERATURE

### PRAVNI PROPISI:

- 1) Odluka i Programski zadatak
- 2) Zakon o planiranju i uređenju prostora, (Sl. list RCG, br. 28/05.)
- 3) Zakon o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, (Sl. list RCG, br. 51/08.)
- 4) Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94, 51/08)
- 5) Zakon o putevima (Sl. list RCG, br. 42/04.)
- 6) Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, (Sl. list RCG, br. 33/07.)

### DOKUMENTACIJA / LITERATURA:

- 7) PP Crne Gore (u digitalnoj formi – PDF format i štampana verzija)
- 8) Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore
- 9) Strategija regionalnog razvoja Crne Gore
- 10) Prirodne karakteristike prostora morskog dobra – bazna studija za PPPN za područje morskog dobra (1999.)
- 11) GUP opštine Bar (08/2007)
- 12) Kategorije namjena površina, elementi urbanističke regulacije i grafički simboli
- 13) Odluka o komunalnom redu (Sl. list RCG, br. 43/06., - opštinski propisi)
- 14) Ostala dokumentacija koja se odnosi na pojedine dijelove projekta, posebno infrastrukture.
- 15) Badovinac, Petar: „Centralne urbane funkcije”, Beograd 1997
- 16) Uzelac, Ante Marinović: „Prostorno planiranje”, Zagreb 2001