

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

P L A N S K I D O K U M E N T

**DETALJNI URBANISTICKI PLAN**  
**\*SERVISNA ZONA POLJE\***  
**NACRT PLANA**

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

\*BASKETING\*doo-BAR

Bar, decembar, 2008. god.

Projekat broj 121-12/08

NARUCILAC PLANA

OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN

\*SERVISNA ZONA POLJE\*  
NACRT PLANA  
TEKSTUALNI DIO

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

\*BASKETING\*doo-BAR

---

Bar, decembar, 2008. god.

Projekat broj 121-12/08

NARUCILAC PLANA

OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN

\*SERVISNA ZONA POLJE\*  
NACRT PLANA  
GRAFICKI PRILOZI

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

\*BASKETING\*doo-BAR

---

Bar, decembar, 2008. god.  
Projekat broj 121-12/08

NARUCILAC PLANA

OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\*  
NACRT PLANA  
URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

\*BASKETING\*doo-BAR

Bar, decembar, 2008. god.

Projekat broj 121-12/08

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

*Na osnovu Zakona o uredjenju prostora  
i izgradnji objekata donosim sledece :*

R J E S E N J E

O IMENOVANJU ODGOVORNOG PLANERA I PLANERA

Za Odgovornog Planera i Planere za izradu Detaljnog Urbanistickog  
Plana \*SERVISNA ZONA POLJE\* u Baru, se imenuju sledeca lica :

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

P L A N E R I

urbanizam i arhitektura

Arh. Nebojsa Milosevic, dipl.ing.

saobracaj

Igor Milosevic, dipl.ing.saob.

elektricne instalacije

Novak Stanisic, dipl.ing.el.

vodovod i kanalizacija

Vojo Rajkovic, dipl.ing.gradj.

peizazna arhitektura

Arh. Nebojsa Milosevic, dipl.ing.

Geodezija

Gojko Lekic, dipl.ing.geod.

Bar, decembar, 2008. god.

\*basketING\*doo-BAR

izvrсни direktor

Nebojsa MILOSEVIC, dipl.ing.arh.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA

\*BASKETING\*doo-BAR

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER

I RUKOVODILAC RADNOG TIMA

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

RADNI TIM

- MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.arh.
- VULICEVIC VUJICA, dipl.ing.arh.
- KARGOVSKI NEVENKA, dipl.ing.arh.
- MILOSEVIC IGOR, dipl.ing.saobr.
- KRGOVIC MAJA, dipl.ing.gradj.
- RAJKOVIC VOJO, dipl.ing.gradj.
- STANISIC NOVAK, dipl.ing.el.
- LEKIC GOJKO, dipl.ing.geod.

Bar, decembar, 2008. god.

**\*basketING\*doo-BAR**  
izvrсни direktor

---

Nebojsa MILOSEVIC, dipl.ing.arh.

S A D R Z A J

OPSTI DIO

- o rjesenje o registraciji
- o rjesenje o imenovanju planera
- o spisak ucesnika
- o licence i ovlascenja
- o odluka o izradi DUP-a \*Servisna Zona POLJE\*
- o programski zadatak za izradu DUP-a \*Servisna Zona POLJE\*

I-DIO

IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTICKOG PLANA

- 1.1. uslovi Generalnog Urbanistickog Plana
- 1.2. polozej lokacije
- 1.3. karakteristike lokacije
- 1.4. orijentacija
- 1.5. zakljucak

GRAFICKI PRILOZI

izvod iz GUP-a / namjena površina

R 1 : 25000

II-DIO

GEODETSKI RADOVI

**DETALJNI URBANISTICKI PLAN \*SERVISNA ZONA POLJE\***

- 2.1. topografsko-katastarski plan**
- 2.2. geodetske mreže**
- 2.3. prenosenje urbanističkog plana na teren**

**GRAFICKI PRILOG**

topografsko-katastarski plan R 1 : 1000

**III-DIO POSTOJEĆE STANJE**

- 3.1. namjena prostora**
- 3.2. granice i površina**
- 3.3. opremljenost prostora**
- 3.4. zaključak**

**GRAFICKI PRILOG**

postojeće stanje R 1 : 1000

**IV-DIO POSEBNI USLOVI**

- 4.1. napomene**
- 4.2. klimatski uslovi**
- 4.3. geoloski sastav terena**
- 4.4. inženjersko-geoloske karakteristike**
- 4.5. hidroloske karakteristike**
- 4.6. seizmički uslovi**
- 4.7. zaključak**

**GRAFICKI PRILOZI**

inženjersko-geoloska karta 1 : 5000  
hidroloska karta R 1 : 5000  
karta seizmicke mikroneonizacije R 1 : 5000

**V-DIO**

**DUP \*SERVISNA ZONA POLJE\*  
PLAN**

- 5.1. područje \*Servisne zone – Bara\***
- 5.2. \*Servisna zona - Polje\* u sistemu GUP-a Bara**
- 5.3. \*Servisna zona - Polje\* u sistemu grada Bara**
- 5.4. programski i prostorni koncept**
- 5.5. organizacija**
- 5.6. uslovi i smjernice za sprovođenje plana**
- 5.7. prateći objekti i sadržaji**
- 5.8. saobraćaj**
- 5.9. uslovi za kretanje invalidnih lica**
- 5.10. parcelacija, regulacija i nivelacija**
- 5.11. konstruktivni sistem**
- 5.12. pejzazna arhitektura**
- 5.13. urbanističko-tehnički uslovi**

**GRAFICKI PRILOZI**

namjena površina R 1 : 1000  
parcelacija R 1 : 1000  
saobraćaj R 1 : 1000  
nivelacija i regulacija R 1 : 1000  
pejzazna arhitektura R 1 : 1000  
urbanističko-tehnički uslovi R 1 : 1000

## VI-DIO HIDROTEHNICKA INFRASTRUKTURA

- 6.1. instalacija vodovoda
- 6.2. instalacija fekalne kanalizacije
- 6.3. instalacija atmosferske kanalizacije
- 6.4. aproksimativni predracun radova

### GRAFICKI PRILOZI

Hidrotehnicke instalacije postojece stanje R 1 : 1000

Hidrotehnicke instalacije planirano stanje R 1 : 1000

## VII-DIO ENERGETIKA

- 7.1. energetika
- 7.2. tk-razvod
- 7.3. aproksimativni predracun radova

### GRAFICKI PRILOZI

energetika postojece stanje

R 1 : 1000

energetika planirano stanje

R 1 : 1000

## VIII-DIO STRATESKA PROCJENA UTICAJA ZAHVATA

- 8.1. opste mjere zastite
- 8.2. mjere zastite vazduha
- 8.3. mjere zastite voda
- 8.4. mjere zastite zemljista
- 8.5. mjere zastite od buke
- 8.6. mjere rukovodjenja otpadom
- 8.7. mjere zastite prirodnih vrednosti
- 8.8. mjere zastite pejzaza
- 8.9. ostale mjere zastite
- 8.10. zakljucak

## IX-DIO GRAFICKI PRILOZI

### POSTOJECE STANJE

- 1. geodetska podloga R 1 : 1000
- 2. postojece stanje
  - 2. namjena površina R 1 : 1000
  - 2a. inicijative R 1 : 1000
- 3. izvod iz GUP-a Bara/
  - 3. namjena površina R 1 : 25000
  - 3a. karta nagnutosti terena R 1 : 25000
  - 3b. geoloska karta terena R 1 : 25000
  - 3c. seizmicka mikrorejonzacija R 1 : 25000



3d. karta podobnosti terena R 1 : 25000

**PLAN**

4. planirano stanje faza-I	R 1 : 1000
5. namjena površina	R 1 : 1000
6. parcelacija, nivelacija i regulacija	R 1 : 1000
7. saobraćajna infrastruktura	R 1 : 1000
7a. saobraćaj siri zahvat	R 1 : 1000
8. pejzazna arhitektura	
9. urbanističko-tehnički uslovi	R 1 : 1000
10. hidrotehnička infrastruktura	R 1 : 1000
10a. postojeće stanje	R 1 : 1000
10. planirano stanje	R 1 : 1000
11. energetika	R 1 : 1000
11a. postojeće stanje	R 1 : 1000
11. planirano stanje	R 1 : 1000

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

**U V O D**

Na osnovu Odluke Predsjednika Opštine BAR broj-031-515 od 26. 02. 2008.g. o izradi Detaljnog Urbanističkog Plana \*SERVISNA ZONA POLJE\* (u daljem tekstu DUP \*SZ POLJE\*), Programskog zadatka, koji je sastavni dio te odluke i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (SL. RCG broj 51/08), a u skladu stvarnim potrebama za planiranje i afirmisanje ovog važnog gradskog prostora, kao i Ugovorom između Opštine Bar i Obradivaca, pristupilo se izradi Detaljnog Urbanističkog Plana \*SERVISNA ZONA POLJE\* u Baru.

Sa aspekta vrednovanja lokaliteta, prostor koji je predmet ovog DUP-a sigurno predstavlja jedan od najkvalitetnijih lokaliteta, kako za organizovanje robno transportnog centra, tako i za funkcionisanje centralnih djelatnosti grada Bara. Ovakav stav je afirmisan i na nivou Generalnog Urbanističkog Plana Bara, a potenciran je i u Programskom zadatku.

Pored toga što je prostor ograničen izvedenim željeznickim saobraćajnicama i regulisan postojecom lokalnom ulicom /paralelni put/, istovremeno je osjetljiv i izazovan za nalazanje adekvatnog rjesenja koje imponuje svojim prirodnim i urbanim vrijednostima.

**POVOD I CILJ IZRADE PLANA**

Neposredni povod za izradu Detaljnog Urbanističkog Plana \*SERVISNA ZONA POLJE\* je inicijativa investitora, vlasnika parcela, da na predmetnom području izgrade Poslovne Objekte Robno-Transportnog Centra, da unaprijede i razviju ovo područje po smjernicama pravosnaznih planova viseg reda i ovog plana, a u skladu sa svim

zakonskim i podzakonskim aktima koji su na snazi iz oblasti urbanistickog planiranja za Republiku Crnu Goru.

Zadatak izrade DUP-a \*SZ POLJE\* je realizacija programskog zadatka, u duhu afirmacije ovih prostora, kroz atraktivne sadržaje ponude Poslovnih Objekata Robno-Transportnog Centra, u skladu sa planskom dokumentacijom, GUP-om Bara, zastupajući načela filozofije održivog razvoja ovog područja, kroz norme kvalitetne zaštite i unapređenja životne sredine i podsticanja privrednog i društvenog razvoja. Ovo područje nije previše tretirano prethodnim urbanističkim planovima, ali je obuhvaćeno Generalnim urbanističkim planom Bara. Radjen je jedan manji Urbanistički projekat /zona \*Jelovica\*/, a drugi urbanistički planovi do sada nijesu radjeni niti usvojeni.

Da bi opravdali zadate ciljeve sprovedene su sljedeće intervencije:

- Geodetsko i gradjevinsko snimanje terena.
- Gradjevinsko snimanje postojećih objekata.
- Anketa Privrednih subjekata i Gradjana.
- Formiranje modela u skladu sa Programskim zadatkom, unapređenjem uređenja i očuvanja prostora, imajući u vidu očekivanu realizaciju na ovom prostoru od poznatog investitora.

Dosadašnjim pristupom na planiranju i realizaciji planske dokumentacije, tj. nepostojanjem detaljnih urbanističkih planova u zoni \*Servisna zona – Polje\* i u sirojoj kontaktnoj zoni, u dodiru sa posmatranom zonom, nije na zadovoljavajućem nivou postignuta očekivana potreba za ovim sadržajima, pa tim više program urbanizacije predmetne zone obavezuje obradivace.

Smatramo da ovo rješenje treba da predstavlja model u uslovima funkcionisanja servisnih potreba grada u savremenim uslovima života.

Obzirom na fizički obim i gradsku poziciju, urbanističko rješenje predmetnog plana i njegova realizacija će sigurno izazvati trajne i značajne posljedice na budućni razvoj i izgled grada.

U skladu sa programskim Zadatkom na zadatoj lokaciji planira se sadržaj servisne zone koja će opsluzivati praktično cijav grad, koji se značajno razvio i porastao u poslednjih nekoliko godina.

Taj podatak govori o akceleraciji u procesu rasta grada, koji obavezuje na sve vrste opreza i dalekovidost u narednim koracima u planiranju gradskog prostora.

Priloženo rešenje odražava funkcionalno i formalno praćenje posmatranog prostora ali i moguću fleksibilnost urbanih matrica i blokova u razvitku samog grada. Nepravilni oblici urbanističkih blokova i parcela su bili uslovljeni neposrednom povezanošću sa okolnim gradskim prostorom, koje u procesu urbanizacije ne može radikalno promijeniti svoju formu bez snažnih posljedica.

Takodje vazan je pravilan postupak kroz fazu sprovođenja Plana, kojim se potencira i afirmise oprezna i sto je moguće više bezbolna intervencija na postojećim objektima adekvatne namjene za tu lokaciju, bilo da se uklanjaju ili rekonstruisu u pojedinim zonama DUP-a, a određena količina postojećih individualnih stambenih objekata bice uklonjena sa lokacije ili ce im se promjeniti funkcija u skladu sa novim uslovima DUP-a za ovu zonu.

Ovakvi stavovi takodje proisticu i jasno su naglaseni u GUP-u Bara.

Planirano je da se Planski dokument može realizovati fazno, kako bi on mogao funkcionisati do privođenja citavog područja planiranoj namjeni.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

I-DIO IZVOD IZ GUP-A BAR

- 1.1. uslovi Generalnog Urbanistickog Plana
- 1.2. položaj lokacije
- 1.3. orijentacija

GRAFICKI PRILOZI

IZVOD IZ GUP-A

namjena površina	R 1 : 25000
karta nagnutosti terena	R 1 : 25000
geoloska karta terena	R 1 : 25000
seizmicka mikrorejonzacija	R 1 : 25000
karta podobnosti terena	R 1 : 25000

## I-DIO IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTICKOG PLANA

### 1.1. USLOVI GUP-a BAR

Generalnim Urbanistickim Planom Bara, usvojenim krajem 2007.god. područije za izradu DUP-a \*SZ POLJE\* je tretirano i planirano sa namjenom zone Privrednog razvoja, odnosno za izgradnju Objekata Robno-Transportnih Centara.

Prostor za izradu DUP-a \*SZ POLJE\* se nalazi u naselju \*Polje\* u Baru.

Sire područije naselja \*Polje\* je planirano za razvoj Privrednih potencijala grada, kao i mješovita Stambeno-Poslovna Zona.

### 1.2. POLOŽAJ LOKACIJE

Odlukom o izradi DUP-a \*SZ POLJE\* definisane su granice urbanistickog plana.

Granice detaljnog urbanistickog plana \*Servisna Zona POLJE\* su utvrdjene digitalno i date u grafickom prilogu koji je sastavni dio Odluke o izradi Plana.

Prostor za izradu plana, u skladu sa Odlukom o izradi plana je definisan granicama plana i zahvata ukupnu površinu od 14 ha 68 a i 76,41 m<sup>2</sup> odnosno 146.876,41 m<sup>2</sup>

Granice lokacije su definisane i omeđene, sa sjevera, istoka i juga pristupnim putevima definisanim GUP-om Bara, a sa zapada željezničkom prugom.

Ovakvim granicama formirana je geometrijska površina nepravilnog pravougaonog oblika, koja se prostire po dužini, pravcem sjever-jug oko 1.300,0 metara, a po širini pravcem istok-zapad od 100,0 do 220,0 metara.

Najvisa kota terena iznosi 9,50 mnm, a najniza 12,50 mnm.

### 1.3. ORIJENTACIJA

Teren lokacije je prilično ravan, uglavnom na nivou postojeće saobraćajnice sa visokim nivoom podzemnih voda i izložen je jakim vjetrovima.

Predmetna lokacija je u osnovi nepravilnog izduženog pravougaonog oblika sa poduznim pravcem pružanja lokacije sjever-jug i poprecnim istok-zapad.

Karakteristike terena, položaj lokacije, nagibi terena i orijentacija, omogućavaju organizaciju prostora sa koriscenjem prirodnih uslova i vizura budućih objekata.

Pri projektovanju buducih objekata, posebnu paznju posvetiti organizaciji, orijentaciji, vizurama i uklapanju objekata u terenske uslove.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

II-DIO            GEODETSKI PLANOVI

- 2.1.            Geodetska podloga
- 2.2.            Geodetske mreze
- 2.3.            Prenosenje urbanistickog plana na teren

GRAFICKI PRILOG

Topografsko-Katastarski plan R-1 : 1000



\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

### III DIO POSTOJECE STANJE

- 3.1. granice i površina
- 3.2. namjena prostora
- 3.3. opremljenost prostora
- 3.4. stvoreni uslovi
- 3.5. infrastruktura
- 3.6. ocjena stanja
- 3.7. ciljevi plana
- 3.8. zaključak

#### GRAFICKI PRILOG

#### POSTOJECE STANJE

namjena površina R 1 : 1000

inicijative R 1 : 1000

### III DIO - POSTOJECE STANJE

### 3.1. GRANICE I POVRŠINA

Odlukom o izradi DUP-a \*SZ POLJE\* definisane su granice urbanističkog plana. Granice detaljnog urbanističkog plana \*Servisna Zona POLJE\* su utvrđene digitalno i date u grafickom prilogu koji je sastavni dio Odluke o izradi Plana.

Prostor za izradu plana, u skladu sa Odlukom o izradi plana je definisan granicama plana i zahvata ukupnu površinu od 14 ha 68 a i 76,41 m<sup>2</sup> odnosno 146.876,41 m<sup>2</sup>

Lokacija DUP-a \* SZ POLJE \*, se nalazi u Baru, naselje Polje, između lokalne saobraćajnice Bar–Polje /paralelni put/ i željezničke pruge, uz magistralnu saobraćajnicu Bar-Ulcinj i željeznički nadvoznjak, u neposrednoj blizini željezničke stanice u Baru.

Plan obuhvata zemljište na katastarskim parcelama :

broj-3203/2. broj-3203/1. broj-2473. broj-2474. broj-2475. broj-2476. broj-2477. broj-2478. broj-2479. broj-2480. broj-2481. broj-2482. broj-2482. broj-2483. broj-2484. broj-2485. broj-2486. broj-2487. broj-2488. broj-2347. broj-2346/1. broj-2346/2. broj-2346/3. broj-2345. broj-2344. broj-2343. broj-2342/1. broj-2342/2. broj-2342/3. broj-2342/4. broj-2342/5. broj-2342/6. broj-2342/7. broj-2342/8. broj-2342/9. broj-2342/10. broj-2341. broj-2340.

KO-Polje u Baru.

dio katastarskih parcela broj-2332. broj-2333. broj-2335. broj-2336. broj-2337. broj-2338 broj-2339. broj-2305. broj-2302. broj-2312. broj-2300/2. broj-2300/3. broj-2299. KO-Polje u Baru.

katastarske parcele broj-2309. broj-2308. broj-2307. broj-2306. broj-2304. broj-2303. broj-6447. broj-6101. broj-6100. broj-6099. broj-6098/1. broj-6098/2. broj-6098/3. broj-6097/1. broj-6097/2. broj-6097/3. broj-6096. broj-6095. broj-6094. broj-6093. broj-6092. broj-6091/1. broj-6091/2. broj-6091/3. broj-6089/1. broj-6089/2. broj-6088. broj-6087. broj-6086. broj-6085. broj-6084. broj-6083. broj-6082. broj-6081/1. broj-6081/2. broj-6081/3. broj-6080. broj-6079/1. broj-6079/2. broj-6079/3. broj-6079/4. broj-6079/5. broj-6076. broj-6070. broj-6069. broj-6033. broj-6066. broj-6098. broj-6099. broj-6098. KO-Polje u Baru.

kao i dio katastarskih parcela broj-6068. broj-6067. broj-6066. broj-6065. broj-6031. broj-6030. broj-6069. KO-Polje u Baru.

Granice plana su definisane i omeđjene, sa sjevera, istoka i juga pristupnim putevima definisanim GUP-om Bara, a sa zapada željezničkom prugom.

### 3.2. NAMJENA PROSTORA

Ovo područje predstavlja, u većem dijelu, gradska i prigradska domaćinstva, sa potokom \*Rena\* koji protiče obodom naselja.

Na sirem području zahvata plana izgrađeni su brojni objekti, većinom stambeni i brojni privremeni i bespravno podignuti objekti.



Prostor koji je definisan i odredjen za izradu urbanistickog plana, namijenjen je za izgradnju objekata poslovanja, robno-transportnih centara.

### 3.3. OPREMLJENOST PROSTORA

Prostor zahvacen predmetnim urbanistickim planom nije izgradjen niti adekvatno infrastrukturno opremljen.

Lokacija se nalazi u blizini magistralne saobracajnice Bar-Ulcinj, tako da je saobracajni prikljucak lokacije sa rjesavanjem unutrasnjeg saobracaja, moguće realizovati rekonstrukcijom i uredjenjem postojećeg prikljucka na magistralnu saobracajnicu.

U Zoni zahvata plana, postojeći objekti su dijelom prikljuceni na gradasku infrastrukturnu mrežu.

Neizgradjenost objekata i infrastrukture na sirem podruciju prostora DUP-a \*SZ POLJE\* otezava infrastrukturno rjesavanje i opremanje urbanistickih lokacija.

### 3.4. STVORENI USLOVI

Analiza postojećeg stanja kroz provodjenje javne ankete i snimanje terena radi pribavljanja podataka za formiranje dokumentacione osnove uz paralelan rad na formiranju programskog modela koji se izvodi iz GUP-a Bara, Programskog zadatka i postojećeg stanja i definisanje optimalnog predloga organizacije prostora u funkcionalnoj semi sireg uticaja.

#### 3.4.1. GRADJEVINSKI FONDOVI I OSTALE POVRSINE

U sjevernom dijelu zone, sjeverno od podvoznjaka i preko kanala \*Rena\* postoji odredjena izgradjenost zemljista koju sacinjavaju nekoliko stambenih objekata na manjim poljoprivrednim posjedima. U ostalom dijelu zahvata su objekti namijenjeni poslovanju sa nekoliko prilicno dotrajalih stambenih objekata, koji su i dalje ostali u funkciji stanovanja.

Svi objekti su radjeni bez pratećih odobrenja i uredjene kvalitetne infrastrukture. Kvalitet i velicina pojedinih objekata je razlicit.

Uvidom na licu mjesta izvršeno je snimanje objekata i uradjena je anketa, što je dato u tabeli broj 1:

**GRADJEVINSKI FOND –POSTOJEĆE STANJE**

<b>N a m j e n a</b>	<b>Povrs.pod objekt. /m<sup>2</sup></b>	<b>Bruto gradj.povrs. /m<sup>2</sup></b>
Individualno stanovanje	2 605,0	3 300,0
Poslovno stambeni objekti	690,0	1 285,0
Poslovno skladišni objekti	3 055,0	3 965,0
Pomocni objekti	930,0	930,0
<b>UKUPNO</b>	<b>7 280,0</b>	<b>9 480,0</b>

**3.5. INFRASTRUKTURA**

**3.5.2. OSTALA INFRASTRUKTURA**

Postojeće stanje energetske i tk mreže i objekata, kao i hidrotehničkih instalacija, vodovoda i kanalizacije su date posebnim priložima.

**3.5.1. SAOBRAĆAJ**

Postojeća saobraćajna mreža u okviru zone zahvata DUP-a \*SZ POLJE\* sastoji se od primarnih saobraćajnih tokova koje čine obodna saobraćajnica /paralelni put/ magistralna saobraćajnica Bar-Ulcinj /Bulevar JNA/ sa nadvoznjakom, kao i lokalne sekundarne ulice mješovitog karaktera, pjesacko-kolske.

Saobraćajnica Bar-Ulcinj po svom geometrijskom i funkcionalnom karakteru pripada saobraćajnicama magistralne putne mreže sa definisanom horizontalnom, vertikalnom i svjetlosnom signalizacijom, omogućava dobru povezanost sa svim magistralnim pravcima i strukturama grada i oslanja se na saobraćajnice regionalnog dometa. U sklopu ove saobraćajnice a u zoni zahvata plana se nalazi nadvoznjak preko željezničke pruge Bar-Podgorica, sa dvije kolovozne i dvije pjesacke trake ukupne širine 10,0 m.

Uz magistralnu saobraćajnicu organizovano je vođenje pjesaka sa jedne strane.

Interna Saobraćajnica /Paralelni put/, po svom geometrijskom i funkcionalnom karakteru pripada saobraćajnicama primarne putne mreže lokalnog karaktera, omogućava dobru povezanost sa magistralnim putem i nadvoznjakom, kao i svim magistralnim pravcima i strukturama grada.

Ostali dio izgrađenih pristupnih ulica kao jedinstvene površine, koriste se po uslovima i kriterijumima kako pjesaka tako i automobile (pjesacko-kolske).

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

### 3.5.3. PEJZAZNA ARHITEKTURA

Kompozicija prirodnih faktora pogoduje razvoju zelenila u sirem dijelu zahvata, a o tome svjedoci postojeće zelenilo u Barskom polju kao i bogata vegetacija.

Prostor zahvacen planom ima manje zelene površine koje sacinjavaju drvored duz paralelnog puta, pojedinačna stabla i zasadi na privatnim parcelama, bilo da su one namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji, stanovanju ili drugim aktivnostima. Osnovu sadasnje vegetacije cine manji zasadi agruma (mandarine, narandže, limuni, iglice), zatim zasadi barskih i pitomih sipaka, nara i vinove loze.

Osnovni predstavnici makije su u neuredjenom, nekultivisanom dijelu Laurus nobilis, zuckva, pitosporum i dr., a uz zasade agruma su podignuti zastitni vjetrobranski pojasevi od Cupressus Sempervirensa var. pyramidalis, a ostali dio ukupne površine je pod livadama, djetelinom i neuredjene površine.

Sjeverni dio zahvata plana iznad nadvoznjaka, je opterecen individualnom gradnjom i okucnicama gdje su najvise zastupljeni agrumi.

## 3.6. OCJENA STANJA

Od bitnog znacaja za formiranje koncepta su uslovi naslijedjenog stanja, kako sa aspekta prirodnih karakteristika, tako i sa aspekta planiranih i izgrađenih gradjevinskih i drugih fondova.

### 3.6.1. OCJENA PRIRODNIH USLOVA

Klimatske karakteristike, koje nose odlike mediteranske klime, svakako imaju uticaja na formiranje arhitektonske plastike, konzervaciju energije, zastitu od prekomjerne insolacije, jakih padavina i vjetrova.

Istovremeno, ovakvi klimatski uslovi obezbjedjuju dobru insolaciju.

Kvalitet i vlaznost zemljista i vazduha stvaraju dobre uslove za razvoj zelenila.

Sa topografskog aspekta ovo podrucje predstavlja blago nagnut-ravan teren, i na taj nacin unaprijed sugerise ujednacenosť gabarita objekata po visini.

Visoki nivo podzemnih voda, oko 1,0 m, programira rjesenje poslovnih i skladisno-poslovnih objekata iznad novoa terena, jer su mogucnosti formiranja podrumskih prostorija ogranicene i neracionalne.

### 3.6.2. OCJENA STVORENIH USLOVA

Ovaj prostor karakterisu tri izrazena naslijedjena faktora:

- Magistralna saobraćajnica Bar-Ulcinj sa nadvoznjakom,
- Željeznička pruga sa širim zahvatom oko Željezničke stanice Bar i
- Uredjeno korito potoka Rena.

Takodje, u sjevernom dijelu zone zaticemo manju grupu individualnih objekata za stanovanje sa uredjenim okucnicama, sto uslovljava ogranicenje u fazi realizacije bloka, gdje se planira izgradnja poslovnih objekata robno-transportnog centra.

Postojeci gradjevinski fondcini manji broj objekata, domacinstava sa poljoprivrednim posjedom, sa sjeverne strane postojeceg nadvoznjaka, koji svakako zasluuju poseban tretman.

Izgradjena struktura postojećih fondova ne smije da utice na realizaciju planskog dokumenta \*Servisna zona Polje\* u Baru, ali moze bitno da diktira nacini i faznost realizacije u daljem postupku realizacije i primjene Plana.

Planski pokazatelji na nivou GUP-a i Odluke o formiranju lokacije za gradnju Robno-transportnog centra usmjeravaju i ogranicavaju vrstu i nacini gradnje prostora. Programskim zadatkom dalje su definisani ostali uslovi valorizacije i namjenskog zoniranja urbanistickih blokova.

U okolnostima navedenih faktickih i prirodnih uslova na lokaciji i u okruzenju, formiraju se pretpostavke za nacini pristupanja urbanistickom rjesenju ovog urbanistickog kompleksa.

### 3.6.3. STANJE UREDJENJA PROSTORA

Na podrucju zahvata planskog dokumenta trenutno nema vazeceg plana sa detaljnom razradom prostora.

Vise vlasnika (korisnika) gradjevinskog zemljišta, kao i potencijalnih investitora je izrazilo potrebu i spremnost ulaganja u izgradnju i uredjenje gradjevinskog zemljišta u skladu sa novim Generalnim urbanistickim planom Bara, pretežno za izgradnju objekata sa namjenom poslovnih, skladisno prodajnih prostora:

- \*FADIS\* DOO, Fahrudin ZAGANJOR kat. parcele broj-6091/1/2, 6092, 6093, 6094/1/2, 6095, 6096, 6097/1/2/3, 6098/1/2/3/, 6099, KO Polje, cca 13.000,00 m<sup>2</sup>; poslovni objekti / nema izgradjenih objekata;
- \*CEROVO\* DOO, Goran DJUROVIC kat. parcele broj-6101 KO Novi Bar, cca 1.640,00 m<sup>2</sup>; poslovni objekti; / nema izgradjenih objekata;
- \*PETROVIC\* DOO, Predrag PETROVIC kat parcele broj 6091 KO Novi Bar, cca 1.050,00 m<sup>2</sup>; poslovni objekti; / nema izgradjenih objekata;
- \*ADRIA\*, Zoran MICOVIC kat parcele broj 2343 KO Novi Bar, cca 2.350,00 m<sup>2</sup>; poslovni objekti; / ima izgradjenih poslovnih objekata;
- Stevan KALINIC, kat.parcele br-6092, 6093, 6094, 6095 i 6096 KO Novi Bar poslovni objekti; / imaju izgradjeni stambeni i poslovni objekti;

- Jovan KNEZEVIC, kat.parcele br-6099 KO Novi Bar  
poslovni objekti; / nema izgradjenih objekata;
- Smiljka Protic VOJVODIC, kat.parcele br-6087, 6088 i 6091/1 KO Novi Bar;  
poslovni objekti; / imaju izgradjeni stambeni objekti;
- Predrag VOJVODIC, kat parcele broj 2488 KO Novi Bar, cca 2.930,00 m<sup>2</sup>;  
poslovni objekti; / nema izgradjenih objekata;
- Jovan VOJVODIC, kat parcele broj 2486 KO Novi Bar, cca 2.704,00 m<sup>2</sup>;  
poslovni objekti; / nema izgradjenih objekata;
- Jadranka KONDIC, kat parcele broj 2343 KO Novi Bar, cca 2.350,00 m<sup>2</sup>;  
poslovni objekti; / ima izgradjenih objekata;

### 3.7. CILJEVI PLANA

Sledeci uslove programa i zatecenog stanja, formirace se ciljevi koji treba da afirmisu sljedeća očekivanja:

- dobro funkcionisanje prostora, od jedinice osnovnog urbanog poslovnog bloka do granice ukupnog zahvata i na kontaktu sa okruženjem;
- kvalitetno opremanje tehnikom infrastrukturom i uređenje slobodnih terena;
- racionalna gustina gradnje sa ograničenim visinama od P do P+3 kod Poslovnih i skladišnih objekata
- atraktivnost prostora robno-transportnog centra u centralnim zonama, a posebno na spoljnim fasadama bloka, narocito prema glavnom paralelnom putu u Polju, kao i sa obje strane magistralnog puta \*Bar-Ulcinj\*;
- faznost realizacije uz predpostavku racionalnog investicionog programa.

### 3.8. ZAKLJUCAK

PREGLED POSTOJECIH POVRšina U ZAHVATU DUP-a

Zahvat DUP-a	cca 146.880,00 <sup>2</sup>
Izgradjene površine	cca 45.110,00 <sup>2</sup>

## DETALJNI URBANISTICKI PLAN \*SERVISNA ZONA POLJE\*

Neizgrađene neuredjene i zelene površine	cca 40.620,00 <sup>2</sup>
Površina pod zelesnicom CG	cca 33.210,00 <sup>2</sup>
Površina pod kolovozom	cca 24.470,00 <sup>2</sup>
Vodena površina	cca 3.560,00 <sup>2</sup>

Planiranju i izgradnji Poslovnih Objekata Robno-Transportnog Centra na području DUP-a \*SZ POLJE\* i uređenju lokacije, treba prici sa kvalitetnom infrastrukturnom i tehnikom pripremom.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

### IV-DIO POSEBNI USLOVI

- 4.1. napomene
- 4.2. klimatski uslovi
- 4.3. geoloski sastav terena
- 4.4. inzenjersko-geoloske karakteristike
- 4.5. hidroloske karakteristike
- 4.6. seizmicki uslovi
- 4.7. zakljucak

### GRAFICKI PRILOZI

## POSEBNI USLOVI

karta nagnutosti terena	R 1 : 25000
geoloska karta terena	R 1 : 25000
seizmicka mikrojejonizacija	R 1 : 25000
karta podobnosti terena	R 1 : 25000

## IV-DIO                      POSEBNI USLOVI

### 4.1. NAPOMENE

Posebni uslovi obradjuju klimatske uslove, geološki sastav terena, inžinjersko-geološke karakteristike terena, hidrološke karakteristike i seizmicke karakteristike.

Pri projektovanju i gradjenju objekata, posebni uslovi moraju biti detaljnije prouceni i primjenjeni. U sklopu urbanistickog plana posebni uslovi su nacelno obradjeni, sa namjerom da budu prisutni, a njihova primjena i poštovanje regulisana je tehnickim propisima i zakonima.

### 4.2. KLIMATSKI USLOVI

Klima planskog i sireg podrucja (opstine Bar) definisana je geografskim položajem u zoni umjerenog klimatskog pojasa, položajem neposredno pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera i postojanjem i smjerom pruzanja planinskog vijenca cija se visina krece od 800 mnv do 1.959 mnv (Rumija). Teritorija barske opstine zahvata prostor izmedju 41°51'48" i 42°18' 36" sjeverne geografske sirine sa otvorenoscju za maritimne uticaje sa pravca zapada i kontinentalne sa pravca istoka i sjeveroistoka.

Ovakav položaj podrucija Bara uslovljava klimatske uticaje koji daju umjerenu, odnosno sredozemnu klimu, pa kao takvo i ima odlike modifikovane klime mediterana.

Osnovne karakteristike ovog klimatskog podrucija su sledece :

- srednja godišnja temperatura                      15,6 °C
- najvisa srednja mjesečna /juli/                      23,4 °C
- najniza srednja mjesečna /februar/                      8,3 °C
- mala dnevna i godišnja temperaturna kolebanja,

- srednja godišnja vlažnost vazduha 70,0 %
- srednja godišnja količina padavina 1.400,0 mm  
maksimum u novembru 433,0 i minimum u julu 0,0
- intenzivna insolacija, prosječno 7,0 časova dnevno
- vjetrovi : hladna bura, vlažni jugo i osvježavajući maestral.

#### 4.2.1. TEMPERATURA VAZDUHA

Za plansko područje, prema podacima za Bar: srednja godišnja temperatura je 15.6 °C, najviše srednje mjesečne temperature su u julu i avgustu (23.4 i 23.1), a najniže u januaru i februaru (8.3 i 8.9 °C), dok srednje maksimalne temperature idu i do 28 °C, a srednje minimalne se spustaju i do 1.5 °C.

Apsolutni maksimum za period 1960-1974. godine zabeležen je 18. jula, 1979.godine i iznosio je 36.8 °C (meteorološka stanica Bar). Maksimalna amplituda iznosi 44 °C (od -7.2 °C do 36.8 °C).

Analizirajući srednje mjesečne temperature vazduha tokom godine, dolazi se do sledećih zaključaka :

- u priobalnim (Jadransko more i Skadarsko jezero) delovima Opštine, period sa srednjom dnevnom temperaturom visom od 5 °C traje cijele godine, sa temperaturom od 10 °C oko 260 dana, a od 15 °C oko 180 dana
- sa povećanjem visine smanjuju se ovi periodi : na gornjoj visini naseljenosti (koja se u opštini Bar nalazi na oko 800-1.000 mnv) period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha visom od 0 °C traje 320 dana, sa visom od 5 °C oko 240 dana, sa visom od 10 °C oko 180 dana i sa visom od 15 °C oko 120 dana.
- period od polovine maja do polovine oktobra (oko 155 dana) može se smatrati turističkom sezonom, s obzirom da u ovom periodu srednja mjesečna temperatura gotovo ne pada ispod 18 °C (donja granica sobne temperature vazduha)
- ukoliko bi računali na 20 °C kao donjom granicom temperature vazduha, ljetnja turistička sezona bi se mogla računati od 25.maja do 1.oktobra (oko 125 dana).

Najblaze klimatske uslove ima zona grada Bara, gdje su temperaturne amplitude najmanje, a zatim primorje do oko 200-300 metara apsolutne visine, a najveće razlike između letnjih i zimskih perioda javljaju se u priobalju Skadarskog jezera.

#### 4.2.2. VLAŽNOST VAZDUHA

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70 % u uskom priobalju Jadranskog mora (Bar, Sutomore) i u zoni nizih dijelova Krajine (do oko 400 metara apsolutne visine). Sa srednjom godišnjom vlažnošću od 70-75 % su ostali, viši dijelovi teritorije opštine Bar do visine od oko 1.200 metara apsolutne visine. Iznad ovih visina vlažnost ima veće vrijednosti od 75 %.

Tokom januara srednja relativna vlažnost vazduha na prostorima od oko 200 do 300 metara je nešto manja od 70 %, a zatim se povećava i ima vrijednost veću od 80 % na terenima iznad 1.000 metara apsolutne visine.



U toku jula, srednja relativna vlaznost vazduha je manja od 60 % u priobalju Skadarskog jezera, ima vrijednost od 65-70 % u primorju, a iznad 70 % na visinama iznad 800 mnm. Srednja dnevna relativna vlaznost (u 14 casova) u toku jula manja je od 50 % u Krajini, do oko 300 mnm, a ima vrijednost od 50-55 % u zoni Bara i Sutomora. Sa visinom relativna vlaznost se povecava i veca je od 65 % na najvisim djelovima teritorije Bara.

#### 4.2.3. PADAVINE

U prosjeku godisnje se u primorskom dijelu Opstine do oko 200 metara apsolutne visine izlucuje do oko 1.400 do 1.500 mm padavina (Bar, Sutomore). Ovo su prostori gdje se izlucuju najmanje kolicine padavina u okviru opstine Bar. Sa povecanjem visine povecavaju se i kolicine padavina, tako da se 1.500 do 1.750 mm padavina izlucuje iznad priobalja Jadranskog mora na visinama od oko 200 do 600 metara apsolutne visine, ukljucujuci i juzne djelove Opstine i naselja Kunje, Mala i Velja Gorana, Velje Selo.

Od 1.750 do 2.000 mm padavina izlucuje se u primorskom dijelu Opstine na visinama izmedju 600 i 800 mnm. Jos vece kolicine padavina (2.000 do 2.500 mm) izlucuju se u Krajini do oko 400 mnm (Ostros), kao i u Crmnici do istih visina (Virpazar) i u primorskom dijelu Opstine od 800 do 1.000 mnm. Od 2.500 do 3.000 mm padavina izlucuje se na vecim visinama do oko 1.200 mnm, a preko 3.000 mm padavina izluci se u zoni Rumije iznad visine od 1.200 mnm. U toplijem periodu godine (april-septembar) izluci se 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar-mart) 1.000 do 2.000 mm padavina.

Mali broj dana sa sniježnim padavinama uz veliki uticaj toplijih maritimnih vazdusnih struja utice na trajanje sniježnog pokrивaca visine od 1.0 cm (ili vise). Na terenima od oko 200 do oko 500 metara u primorskom dijelu Opstine, srednji godisnji broj dana sa sniježnim pokrивacem vecim ili jednakim 1.0 cm kreće se izmedju 1 i 5, u Ostrosu i Virpazaru i na terenima do oko 600 metara u Krajini i Crmnici od 5 do 10, a preko 10 na terenima iznad 800 metara apsolutne visine. Na najvisim djelovima Rumije ovakvih dana može da bude i oko 80 godisnje.

Na osnovu dosadasnjih meteoroloskih osmatranja utvrdjeno je da se sniježni pokrивac svake godine javlja samo na terenima iznad 800 (1.000) mnm, a prosjecno svake druge godine na terenima od 500 (600) do 800 (1.000) mnm i to (u prosjeku) od 15. januara do 15. februara, u nizim djelovima terena i od 15. novembra do 15. aprila na terenima iznad 1.200 odnosno 1.300 mnm.

#### 4.2.4. VJETROVITOST

U primorskom dijelu Opstine najveću jacinu i cestinu javljanja ima *levant*, vjetar iz sjeveroistocnog pravca. Znatno manju cestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: *pulemat* iz pravca zapada, *maestral* iz pravca sjeverozapada, *jugo* iz pravca juga i jugoistoka i *tramontana (bura)* iz pravca sjevera. Grad Bar se odlikuje najvećom cestinom javljanja vjetra iz pravca sjeveroistoka i istok-sjeveroistoka (oko 39,0 %), tisin-a-bez vjetra (5,2

%), zapadnog i zapad-jugozapadnog vjetra (15,0 %) i sjevernog i sjever-sjeveroistocnog vjetra (14,0 %), dok su najredji vjetrovi iz pravca sjeverozapad i sjever-sjeverozapad ( 1,30 % ).

#### 4.2.5. OSUNCANOST

Prosjecna godisnja oblacnost (u desetinama pokrivenosti neba) iznosi 4,50. Najveca oblacnost je u toku zime, a nesto manja drugom polovinom jeseni i prvom polovinom proljeca, a najmanja ljeti, od pocetka jula do kraja septembra. Zimski mjeseci imaju najvise oblacnih dana – prosjecno 10-15, a ponekad i preko 20 dana. Potpuno je obrnut slucaj sa letnjim mjesecima; oblacnih dana u prosjeku ima 4-5. Ekstremno najoblacniji mjesec bio je decembar 1969. sa 8,7 desetina, a najvedriji mjesec bio je avgust 1962. sa samo 0,9 desetina prekrivenosti neba oblacima (tog mjeseca nije palo ni kapi kise). Vedrih dana ima najcesce u julu i avgustu, cak 25-28.

Osuncanost je u suprotnosti sa oblacnoscu i za opstinu Bar prosjecan godisnji broj suncanih sati iznosi 2.500 casova (oko 7,0 casova dnevno). Ekstremno najosuncanija godina bila je 1961. sa vise od 2.800 suncanih sati (oko 7,7 sati dnevno). Godina sa najmanje sunca bila je 1963. sa samo oko 2.350 suncanih sati (oko 6,5 sati dnevno). Ovakvi uslovi, koji omogucavaju da se trajanje osuncanosti krece preko 2.500 sati (odnosno dnevno oko 7,0 sati) utice na stasanje usjeva i na povecanje kvaliteta vocarskih plodova i povrtarskih usjeva.

#### 4.2.6. OCJENA KLIMATSKIH ULOVA

Osnovne odlike mediteranske klime su blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proleca. U toku 300 dana godisnje ovdje vladaju srednje mjesecne temperature iznad 10°C, a u toku 6 mjeseci, temperature su vise od 15°C. Ovo primorje po svakom kvadratnom kilometru dnevno, tokom ljeta, primi oko 7,0 miliona kilovat casova, sto je ogroman toplotni potencijal koji u uslovima dugog vegetacionog perioda i drugih cinilaca omogucava uzgoj raznovrsnih poljoprivrednih kultura. Medjutim, ogranicavajući faktor u pogledu poljo-privrednih aktivnosti jeste nedostatak padavina u vegetacionom periodu, te je neophodno navodnjavanje mnogih kultura. Isto tako, jedan od ogranicavajućih faktora za uzgoj citrusa, pored hladnih i jakih vjetrova, to je i pojava temperatura ispod 0 °C (prosjecno godisnje 4-9 dana).

Konfiguracija terena barskog podrucija utice da se na podrucju grada Bara javljaju odredjene mikro-klimatske razlike, odnosno mikroklimatske odlike pojedinih zona u planskom podrucju.

#### 4.3. GEOLOŠKI SASTAV TERENA

Teren grada Bara najvećim dijelom sčinjavaju mezozojski sedimenti, položeni u brojnim prekidima od srednjeg trijasa do gornje krede. Najveća raznolikost geološkog sklopa, javlja se na priobalnom pojasu, pa su tu i najčešće deformacije stijenskih masa.

Složeni geološki sastav, tektonska poremećenost, hidrološki, klimatski i drugi uslovi, daju specifičnost geološkim karakteristikama.

Geološki sastav na većem dijelu terena pokrivaju krečnjaci, flisni sedimenti i aluvijalno-glinoviti i šljunkoviti sedimenti.

#### 4.4. INŽINJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Područje DUP-a \*SZ POLJE\* zahvata ukupnu površinu od cca 146.880,00 m<sup>2</sup>.

Sa morfoloskog aspekta radi se o relativno ravnom terenu, gdje su visinske kote terena od 9,50 do 12,50 mnm.

Prostor urbanističkog plana uglavnom pokrivaju aluvijalno glinovito-sljunkoviti i pjeskoviti sedimenti i flisevi.

Ovi sedimenti izgradjuju centralne predjele Barskog polja, područja Topolice, Bjelisa, Donjeg polja i Ronkule. Prema podacima busotina, nalaze se i u dubini ispod vjestackog nasipa u području Luke Bar, što se vidi iz inženjersko-geoloskih presjeka terena.

Granice sa drugim poluvezanim ili nevezanim naslagama su postepeni prelazi, odnosno isklinjavanja jednih u druge zbog čega se mogu smatrati dosta fleksibilni. Po sastavu su to gline, sljunktovi, pjeskovi, prasina i u manjoj mjeri sitna drobina. Ove frakcije se međusobno često nepravilno izmjenjuju zbog čega postoji veliki broj varijeteta ovih naslaga. Prema podacima busotina, do dubine 3,0-14,0 m, zastupljene su pretežno gline i prasine. Ispod njih su sljunktovito-pjeskovito-prasinaste i glinovito-sljunkovite naslage. Debljina ovih naslaga iznosi od 9,0 m (B-35) do 93,0 m (BP-70), a odložene su preko fliseva. Donji horizonti u busotini BP-70 vjerovatno pripadaju nanosu Rikavca.

Geomehaničke karakteristike sedimenata su vrlo različite. Geomehaničke analize su vrsene na uzorcima u zoni temeljenja, najviše do dubine 13,70 m sa izuzetkom busotine B-55 gdje su analizirani uzorci do dubine 24,80 m. Prirodna vlažnost je u granicama 15,0-36,0 %, prirodna zapreminska težina 18,30-23,0 kN/m<sup>3</sup>, poroznost 38,0-48,0 %, indeks konsistencije 0,44-1,50 ugao unutrašnjeg trenja 13-29°, kohezija 30-240 kPa i jednoosna cvrstoca 50- 480 kPa. Nosivost, uzimajući u obzir i stisljivost koherentnih materijala, iznosi 75-200 kPa.

Poroznost je intergranularna-kapilarna, vodopropusnost varira od nepropusnih glina do vrlo slabo propusnih zaglinjenih sljunktova. Posto ovi sedimenti izgradjuju djelove Barskog polja na kojem se vrši intenzivna urbanizacija, odnosno gradnja, treba reci da

je nivo podzemne vode na velikom dijelu terena blizu površine (0,50-1,50 m) i da su moguća nejednakomjerna slijeganja tla ispod objekata.

Kao građevinski materijal su neupotrebljivi.

Po GN 200 pripadaju u II-III kategoriju.

Sa inženjersko-geološkog aspekta, može se konstatovati da konstrukciju terena izgrađuju :

- nevezane stijenske mase i
- poluvezane stijenske mase.

U okviru nevezanih stijenskih masa zastupljeni su sljunci sa većim sadržajem poluzaobljenih blokova i valutaka. Radi se o sedimentima aluvijalnog porijekla, različitog granulometrijskog i petrografskog sastava. Najčešće su od krečnjaka, redje roznaca, pjescara i eruptiva. Mjestimicno su zaglinjeni, naročito u nivou podzemnih voda. U pogledu zbijenosti pripada kategoriji srednje zbijenog tla. U okviru sljunkova u vidu proslojaka mjestimicno se javljaju i pjeskovi različite debljine ( 3,80 do 4,0 m).

U okviru grupe poluvezanih stijenskih masa, zastupljene su prasinasto-pjeskovite gline, smeđe boje, također aluvijalnog porijekla. Iznad nivoa podzemnih voda su tvrde konzistencije, a sa povećanjem vlažnosti mekane konzistencije, a sa povećanjem vlažnosti mekane konzistencije. Zastupljene su u okviru sljunkova u više nivoa, različite debljine (0,80 do 2,0 m).

Flisevi izgrađuju velike predjele terena sličnih inženjersko-geoloških osobina. Nalaze se u podini velikog dijela Barskog polja ispod kompleksa poluvezanih i nevezanih stijena. Grade sjeverni i istočni obod Barskog polja i zonu između krečnjackog grebena Volujice i Lisinja od Starog Bara do Pecurica. Fliseve na većem dijelu terena pokrivaju, često vrlo debele naslage poluvezanih i nevezanih stijena. Padine iz fliseva su položne, sa nagibom 5,0-15,0°, redje do 20,0° i vrlo rijetko strmije od 20,0°.

Litoloski sastavi fliseva trijasa i paleogena i njihove inženjersko-geološke karakteristike su slični. To je kompleks izrazito uslojenih stijena sastavljen iz pjeskovitih i glinastih laporaca, glinaca, liskunovitih pjescara, liskunovitih i glinovitih skrilljaca, pjescara, kalkaretima i konglomerata. Među ovim stijenama preovladjuju glinci i laporci. Pjescari su obično sitno do srednjezrnasti i tankoslojeviti. Pretstavljaju, zajedno sa konglomeratima i kalkarenitima, otpornije djelove stijena. Raspadaju se u male pločaste komadice koji se mijesaju sa glinovitom raspadinom.

Na površini su stijene podložne raspadanju pri čemu se stvaraju velike količine pretežno glinovite raspadine sa komadicima pjescara. Podložni su degradacionom djelovanju voda i eroziji tim prije, jer su tektonski jako deformisane-razlomljene, naborane i mjestimicno izguzvane što dodatno potpomaze mehanicku dezintegraciju.

*Fizicko-mehanicke osobine* flisnog kompleksa zavise od stepena mehanicke ostepenosti, od stepena raspadnutosti, od vlažnosti i od položaja na terenu. Zapreminska težina fliseva je, prema literaturnim podacima 22,0-26,0 kN/m<sup>3</sup> i otpornost na pritisak 60,0-70,0 MPa okomito na slojevitost. Porožnost fliseva je pukotinska i djelimicno intergranularna, a postoje su pukotine obično zapunjene

glinovitim materijalom su nepropustni i flisni kompleks u cjelini vodonepropustan. Kao gradjevinski materijal ove stijene nijesu upotrebljive. Po GN200 spadaju u IV-V kategoriju iskopa.

#### 4.5. HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Prostor urbanističkog plana je prilično ravan, u padu prema jugu i jugo-zapadu od cca-1,0 %, okružen velikim slivnim područjem, ima prosječnu godišnju količinu padavina od 1.400 - 1.500 mm.

Na osnovu hidrogeoloske strukture i funkcije stijenskih masa, može se zaključiti da predmetnu lokaciju izgradjuje kompleks nepropusnih, slabopropusnih i dobropropusnih stijena intergranularne poroznosti, u okviru kojih je zastupljen zbijeni tip izdani sa subarteskim i slobodnim nivoom.

Filtracione karakteristike vodonosne sredine su promjenljive, što zavisi od procentualnog ucesca glina, odnosno sljunkovito-pjeskovite frakcije, pri čemu je koeficijent filtracije u granicama od  $1,0 \times 10^{-2}$  do  $1,0 \times 10^{-8}$  cm/s za pjeskovite sljunkove, odnosno manje od  $1,0 \times 10^{-5}$  cm/s za pjeskovite gline.

Dubina do nivoa podzemnih voda se kreće u ravninama od 4,60 do 5,50 m od površine terena u susnom periodu, a na osnovu podataka izvedenih u okviru seizmicke mikrozonizacije Bara, može se zaključiti da je dubina nivoa podzemnih voda u hidrološkom minimumu (kisovitom periodu) od 1,00 do 2,00 m ispod površine terena.

U skladu sa geoloskim i hidrogeoloskim osobinama teren ima visoki nivo podzemne vode, tako da postoje veoma povoljni uslovi za pojavu bujicnih tokova.

Regulacijom atmosferske vode, može se smanjiti nivo podzemne vode, što bi povoljno uticalo na povećanje stabilnosti terena.

*NAPOMENA : Sve vodene površine, kanale i potoke , na lokaciji izuzev reke Rene, treba u skladu sa detaljnijom razradom planova, buducih parcela, riješiti tako da sva atmosferska voda bude sprovedena u korito reke Rene preko atmosferske kanalizacije u sklopu rješavanja hidrotehnicke infrastrukture.*

#### 4.6. SEIZMICKI USLOVI

Crnogorsko primorje sa zaledjem je izloženo rušilackom dejstvu zemljotresa, IX-tog stepena seizmickog intenziteta po skali MSC. Prostor urbanističkog plana je takodje prema karti mikroseizmicke rejonizacije izložen je dejstvu IX-tog stepena seizmickog intenziteta po MCS. Broj dogodjenih zemljotresa, u periodu od pet vijekova, je 70, što ukazuje na visoku seizmicku aktivnost kao rezultat tektonskih procesa zemljine kore.

Destruktivni zemljotresi dogadjaju se u intervalima od 8-10 godina, a oni jaci sa intenzitetom vecim od 8,0 stepeni u intervalima od 15-20 godina.

Ovakvi procesi ukazuju na vrlo veliku seizmicku opasnost, koja zahtjeva široku primjenu savremenih dostignuca inžinjerske seizmologije, zemljotresnog inžinjerstva i srodnih nauka u planiranju, projektovanju i gradjenju seizmicki otpornih gradjevina.

Projektima treba definisati seizmicke uticaje tako da obezbjede seizmicku stabilnost osnovnog konstruktivnog sistema, uzimajući u obzir nelinearno ponašanje objekata dopuštajući neznatna konstruktivna oštećenja.

Dejstvo jakih zemljotresa na određenoj lokaciji, zavisi od položaja žarišta zemljotresa, mehanizma generisanja seizmickih talasa u žarištima, velicine dogodjenih i očekivanih magnituda zemljotresa, zakonomjernosti seizmicke aktivnosti terena, tektonske anizotropije sredine kroz koju prolaze seizmicki talasi i geotehnickih osobina lokacije. Rezultati ispitivanja u regionu pokazuju, da ce prostor Bara biti izložen zemljotresima.

Očekivane vrednosti max. ubrzanja krecu se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmicki intenzitet IX stepena skale MCS, iz cega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjerstva pri urbanistickom planiranju i projektovanju objekata.

Pri projektovanju objekata težiti stvaranju sažetih i simetricnih osnova, a kod nesimetricnih objekata, težiti rastavljanju na niz konstruktivno prostih i simetricnih dijelova.

Pri projektovanju aseizmickih objekata, posebnu pažnju posvetiti dopuštenom stepenu oštećenja objekata za razlicita seizmicka dejstva.

Posebno je znacajna, ravnomjerna distribucija krutosti i masa po visini objekta. Nagla promjena krutosti i težine po visini, a narocito fleksibilna prizemlja, mogu prouzrokovati oštećenja konstrukcije, ili rušenja objekata.

Dobrim izborom materijala, koncepcijom i kvalitetnim detaljima, mogu se razni konstruktivni sistemi uciniti otpornim na dejstvo zemljotresa.

Ne preporucuje se primjena čistih armirano-betonskih skeletnih sistema zbog relativno male mase i vece fleksibilnosti, zbog velike horizontalne pomjerljivosti postaju osjetljivi na uticaje drugog reda u stubovima, praceni velikim oštećenjima.

Razdjelnica izmedju nezavisnih konstrukcija treba da je dovoljno velika, da se spriječi sudaranje tokom oscilacija izazvanih zemljotresom, što znaci, da širina razdjelnica mora biti veća od zbira maksimalnih amplituda objekata.

Posebnu pažnju posvetiti medjuspratnim konstrukcijama, koje moraju biti sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na noseće elemente.

Temeljenje objekata vršiti na plitkim plocastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljuncanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploce.

Polazeci od opšteprihvaceg nivoa seizmickog rizika i principa u zemljotresnom inženjerstvu, konstrukcije treba projektovati tako:

- da slabije i umjerene zemljotrese objekti prime elasticnim radom, bez oštećenja noseće konstrukcije i sa eventualnim malim oštećenjima nenosećih elemenata.
- da se kod jakih zemljotresa jave programirana konstruktivna oštećenja uz veća oštećenja nekonstruktivnih elemenata. Nivo oštećenja treba da bude takav da se ekonomski isplati opravka najvećeg broja zemljotresom oštećenih objekata.
- da izuzetno jake, katastrofalne zemljotrese, objekti izdrže bez rušenja, sa velikim oštećenjima i kasnijim rušenjem.

Iskustva dogadjanjem zemljotresa 1979 god. pokazuju da su čak i relativno slabi objekti fundirani na ovaj način imali zadovoljavajuće ponašanje.

Smanjivanjem oštećenja infrastrukturnih objekata, stvaraju se uslovi za efikasno pružanje pomoci nastradalima i otklanjanje posledica zemljotresa.

Visoka seizmicnost područja Bara, nalaže potrebu posebne pažnje kod projektovanja infrastrukture, energetika, vodovod i kanalizacija i sl.

Teren na lokaciji je, uslovno receno, nepovoljan za urbanizaciju i gradjenje. Konfiguracija i sastav tla i izrazena seizmicnost (IX<sup>o</sup> MCS skale), zahtijevaju striktnu primjenu propisa i

principa zemljotresnog inženjerstva kako bi se povredljivost (vulnerabilitet) i seizmicki rizik sveli na prihvatljiv nivo.

Planirani objekti se moraju projektovati u skladu sa \*Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmickim područjima\*, svim vazecim propisima, standardima i principima zemljotresnog inženjerstva. Zavisno od vrste, kategorije i namjene objekata, mogu se koristiti priložene seizmo-geoloske karakteristike terena i parametri dejstva zemljotresa.

Navedeni parametri koriste se za prostornu distribuciju, izbor konstruktivnog sistema i nacina fundiranja objekata u fazi urbanistickog planiranja, generalnih i idejnih projekata.

#### 4.7. ZAKLJUCAK

Projektovanjem objekata obezbjediti stabilnost na seizmicke uticaje prema karti mikroseizmicke rejonizacije Bara i vazecim zakonskim propisima.

Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi geomehanicke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji definišu geološki sastav terena, inženjersko geološke i hidrološke karakteristike terena u skladu sa propisima. Prirodni i posebni uslovi, prilikom projektovanja i realizacije objekata moraju biti u dovoljnoj mjeri proučeni i primjenjeni, kako bi objekti, u što većoj mjeri, kroz primjenu propisa i uslova dobili adekvatan kvalitet i stabilnost.

Posebni uslovi moraju biti obuhvaceni urbanisticko-tehničkim uslovima, uz obaveznu primjenu pri projektovanju i izgradnji objekata.

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

### V-DIO                      DUP \*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR P L A N

- 5.1. područje \*Servisne zone - Polje\*
- 5.2. \*Servisna zona - Polje\* u sistemu GUP-a Bara
- 5.3. \*Servisna zona - Polje\* u sistemu grada Bara
- 5.4. programski i prostorni koncept
- 5.5. organizacija
- 5.6. uslovi i smjernice za sprovođenje plana
- 5.7. prateći objekti i sadržaji
- 5.8. saobraćaj
- 5.9. uslovi za kretanje invalidnih lica

5.10. parcelacija, regulacija i nivelacija

5.11. konstruktivni sistem

5.12. pejzazna arhitektura

5.13. urbanisticko-tehnicki uslovi

GRAFICKI PRILOZI  
P L A N

NAMJENA POVRŠINA	R 1 : 1000
PARCELACIJA	R 1 : 1000
SAOBRAČAJ	R 1 : 1000
REGULACIJA I NIVELACIJA	R 1 : 1000
URBAN-TEHNICKI USLOVI	R 1 : 1000
PEJZAZNA ARHITEKTURA	R 1 : 1000

V-DIO

DUP \*SERVISNA ZONA POLJE\* BAR

5. PLAN

5.1. PODRUČJE \*SERVISNE ZONE –POLJE\*

Lokacija obuhvaćena Detaljnim Urbanistickim Planom \*Servisna zona-Polje\* je ukupne površine cca-146.876,41 m<sup>2</sup>, sa planiranom izgradnjom poslovnih objekata tako da se formira Robno-transportni centar \*Servisna zona-Polje\*.

Prirodni uslovi, položajni i mikroklimatski uslovi, kvalitet terena, insolacija i orijentacija, predstavljaju dobru osnovu za planiranje i gradnju na ovom području.

\*Servisna zona-Polje\* je područje Bara, sa prigradskim karakterom i pored neposredne blizine centralnih funkcija ona je i programirana kao funkcionalno zasebna cjelina, ali u bliskoj korelaciji sa kompletnim prostorom opštine.

Dosadašnjim aktivnostima i gradnjom objekata, na području \*Servisne zone-Polje\* stvoreni su uslovi koji su polaziste za formiranje ovog plana.



Izgradjenost, servisna opremljenost, obim izgradjenih infrastrukturnih objekata, kvalitet izgradjenih objekata, položajni i drugi uslovi cine osnovu za planiranje i gradnju novih objekata u posmatranom prostornom zahvatu.

Okosnica razvoja ove zone je njeno privodjenje namjeni obavljanja širokog spektra privrednih djelatnosti, od proizvodnje, trgovine, transporta i odgovarajucih pratecih namjena.

Izgradjenost, servisna opremljenost, obim izgradjenih infrastrukturnih objekata, kvalitet izgradjenih objekata, položajni i drugi uslovi cine osnovu za planiranje i gradnju novih objekata u posmatranom prostornom zahvatu.

Dosadašnjim aktivnostima i gradnjom objekata, na podruciju \*Servisne zone-Polje\* stvoreni su uslovi koji su polaziste za formiranje ovog plana.

## 5.2. \*SERVISNA ZONA-POLJE\* U SISTEMU GUP-a BARA

Generalnim Urbanistickim Planom Bara podrucije Detaljnog Urbanistickog Plana \*Servisna zona-Polje\* je namijenjeno za razvoj privrednih djelatnosti i obuhvata niz funkcija opsluzivanja transportnih tokova namijenjenih proizvodnoj, trgovackoj, i siroj gravitacionoj zoni a koji nisu direktno vezani za pomorski transport i luke sisteme na obali.

Podrucije DUP-a \*Servisna zona-Polje\* je namijenjeno za Robno-Transportni centar , Centralne funkcije i Stanovanje, sa ciljem visokokvalitetne valorizacije gradjevinskog zemljišta u zahvatu plana.

Podrucije DUP-a \*Servisna zona-Polje\* oiviceno je sa dvije saobracajnice cijom bi se izgradnjom stvorili veoma dobri saobracajni uslovi za razvoj privrednih aktivnosti. Saobracajna petlja u zoni postojećeg nadvoznjaka bi trebalo da obezbijedi trajno i bezbjedno rjesenje saobracajnog prikljucka za naselje Polje sa Jadranske magisttrale Bar-Ulcinj.

## 5.3. \*SERVISNA ZONA-POLJE\* U SISTEMU GRADA BARA

U narednom periodu razvoja Bara, planirane površine poslovnog prostora, proizvodno-poslovnih objekata i pratecih sadržaja razrješiti ce znatan broj potreba, kako u proizvodno-poslovnih površinama, tako i u pratecim sadržajima.

U razvoju Bara, izgradnjom planiranih objekata i sa vec postojećim objektima Servisna zona ce pružati kvalitetne usluge širokom spektru privrednih funkcija.

Mogućnost organizovane izgradnje, koju pruža Servisna zona, treba iskoristiti za kvalitetnu, racionalnu i sadržajnu izgradnju. Organizovana gradnja i uredjenje prostora Servisne zone omogucice stvaranje zaokružene urbane cjeline.

Uvodjenjem nove opreme, gradnjom objekata i pratecih sadržaja stvaraju se uslovi bržeg razvoja, povecanja standarda i povecanja aktivnosti stanovništva.

Završavanjem izgradnje područja Servisne zone formira se zaokružena gradska cjelina, koja će u narednom periodu, svojim sadržajima i kapacitetima, vršiti veoma važnu ulogu u gradskom sistemu.

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

Završavanjem izgradnje, Servisna zona će moći da funkcioniše samostalno podmirujući svoje potrebe i potrebe šireg okruženja.

S obzirom da razvoj Bara prelazi lokalne okvire, to interes za robno-transportnim centrima, proizvodno-poslovnim i drugim objektima stalno raste.

Izgradjeni i planirani objekti stvaraju uslove formiranja funkcionalnog naselja sa potrebnim sadržajima. Planirana gradnja novih proizvodno-poslovnih objekata i objekata pratećih sadržaja, omogućiti će pracenje potražnje.

Izgradjeni i planirani prateći sadržaji područja Servisne zone su šireg značaja i treba da zadovoljekako potrebe zahvata plana tako i potrebe šireg okruženja.

#### 5.4. PROGRAMSKI I PROSTORNI KONCEPT

Detaljni urbanistički plan \*Servisna zona Polje\* posebnu pažnju posvećuje programskom i prostornom organizovanju planiranih objekata.

Planirani objekti organizovani su tako da se sa pješackim i kolskim saobraćajem i parternim uredjenjem omogući formiranje kompaktne i funkcionalne urbane cjeline, sa ciljem dobre međusobne povezanosti i funkcionisanja planiranih objekata i sadržaja Robno-transportnog centra kao jedne cjeline.

Planirani objekti i kapaciteti programirani su prema urbanističkim normativima i prema normativima GUP-u, uz poštovanje izgradjenih objekata. Objekti, svojim položajem, orijentacijom, kolskim saobraćajem, parking prostorom i pješackim saobraćajem omogućavaju kvalitetna i funkcionalna projektantska rješenja.

U granicama prostornih mogućnosti, težilo se postizanju optimalnog rješenja međusobnog funkcionisanja. Konceptijske postavke zasnovane su na principu racionalnog i dobro organizovanog funkcionalnog rješenja.

Slobodne površine uredjene su i ozelenjene prema planu ozelenjavanja.

U granicama prostornih mogućnosti, težilo se postizanju optimalnih rješenja međusobne povezanosti i optimalnom organizovanju područja Servisne zone.

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

Sledeći uslove programa i zatecenog stanja, formiraju se ciljevi koji treba da afirmisu sljedeća očekivanja:

- dobro funkcionisanje prostora, od osnovne urbanističke jedinice, lokacije preko urbanističkog bloka do granice ukupnog zahvata i kontaktnih zona;
- kvalitetno opremanje tehničkom infrastrukturom i uredjenje slobodnih terena;
- racionalna gustina gradnje sa ograničenim visinama od P do P+3 kod poslovnih i skladišno poslovnih objekata ;
- atraktivnost prostora robno-transportnog centra u centralnim zonama, a posebno na spoljnim fasadama bloka, narocito prema glavnom paralelnom putu u Polju, kao i sa obje strane strane magistralnog puta Bar-Ulcinj;

- faznost realizacije uz pretpostavku racionalnog investicionog programa.

Osnovni cilj izrade DUP-a je da ispita dosadasnja planska rjesenja ovog prostora, preispita i analizira rezultate dosadasnje gradnje odnosno da prilagodi novo rjesenje sadasnjim potrebama u skladu sa zadatim Programskim zadatkom, predvidi i predlozi politiku razvoja postujuci logiku kontinuiteta i nacina realizacije i tehnicke elemente plana kroz okvire ocjene realizacije i planskih djelova planova viseg reda, pri tome valorizujuci znacaj i kvalitete podrucja u funkciji potreba grada kroz aspekte tehnologije gradnje, mogucnosti realizacije, zastite zivotne sredine i doprinosu za unapredjenje urbane slike grada.

Ovakav zadatak podrazumijeva interdisciplinarni nacin rada, odnosno ukljucivanje struka razlicite oblasti na pojedinim fazama i kroz objedinjeni dio posla i timski rad kao najbolji oblik medjusobne saradnje raznih specijalnosti.

Rad na izradi Plana, metodoloski uslovljen Zakonom uredjenju prostora i izgradnji objekata i Programskim zadatkom, odvijao se kroz dvije faze aktivnosti :

Analiza postojeceg stanja kroz provodjenje javne ankete i snimanje terena radi pribavljanja podataka za formiranje dokumentacione osnove uz paralelan rad na formiranju programskog modela koji se izvodi iz GUP-a Bara, Programskog zadatka i postojeceg stanja i definisanje optimalnog predloga organizacije prostora u funkcionalnoj semi sireg uticaja. Izvrшена je promjena u saobracajnoj infrastrukturi, tako da se postojećim saobracajnicama, dodaju nove saobracajnice razlicitog karaktera, i njihovo implementiranje u postojeći tok saobracajnica, a na taj nacin je omoguceno nesmetano funkcionisanje cijele zone.

U toku obavljanja pripremnih poslova u prvoj fazi sprovedena je javna anketa za sadasnje korisnike prostora.

Identifikovanje planskih ciljeva izvršeno je u završnom dijelu postupka prve faze u onolikoj mjeri koliko su za to stvorene realne pretpostavke, kako sa nivoa GUP-a i drugih planskih dokumenata tako i sa nivoa poznatih potreba iz ankete i drugih kontakata sa sadasnjim i buducim korisnicima.

Sa aspekta prirodnih uslova, saobracaja i uticaja zona okruzenja, ciljevi su bili jasni iz priloga zatecenog stanja i vazece planske dokumentacije.

Uvazavanje i primjena svih uticaja od znacaja za programiranje i konacno rjesenje zone izvršeno je kroz istrazivanja koja su obuhvatila:

- prirodne karakteristike podrucja
- analize dosadasnjeg razvoja i presjek stanja sa aspekta stvorenih odnosno zatecenih uslova, gradjevinskih fondova, planske dokumentacije, programa razvoja sadasnjih i potencijalnih korisnika, uticaja okruzenja i dr.
- izvedene pretpostavke o optimalnom programiranju i razmjestanju sadržaja u zoni, ekonomskoj opravdanosti, broju zaposlenih i drugo, koji baziraju na odredbama GUP-a, dosadasnjeg iskustva u razvoju zone, javne ankete opsteg trenda interesa za gradnju na ovom podrucju.

Realizatorske mogućnosti lokacije su uglavnom ograničene izvedenim stanjem. Topografske karakteristike su isle u prilog racionalnog organizovanja koncepta. Vrednovanje fizickih karakteristika zemljišta izvršeno je na osnovu inženjersko geoloških karakteristika terena.

Rad druge faze izrade plana koji predstavlja formiranje planske osnove i modela plana istovremeno se odvija i preklapa sa završnim dijelom faze jedan. Paralelni put dobija na regionalnom značaju tako što se njegov pravac pojednostavio i direktno se povezuje sa magistralom preko glavnog kruznog toka, i na taj način se omogućuje nesmetano odvijanje saobraćaja.

Uvodjenjem novih poprečnih tercijarnih, kao i nove sekundarne servisne saobraćajnice postavljene duž pruge, izvršena je racionalnija podjela po blokovima, od nadvoznjaka do \*Tehnoprometa\*.

Ključni momenat u okviru ove druge faze izrade plana predstavlja formiranje osnovne matrice koncepta fizickih struktura i programa prvenstveno se oslanjajući na zadate programske zadatke, smjernice GUP-a, saobraćajne mreže drugih infrastruktura i faktore izgradjenosti područja. Ovom fazom su na osnovu zadatih ciljeva i pretpostavki razvoja utvrđeni programski pokazatelji fizickih mogućnosti osnovne namjene i drugih pratećih potreba svih korisnika prostora.

Takodje u skladu sa zakonskom regulativom i programom, utvrđeni su svi graficki prilozi koji u dovoljnoj mjeri objasnjavaju Plan i stvaraju realnu inženjersko-tehnolosku osnovu za njegovo prenošenje na teren.

## 5.5. ORGANIZACIJA

Na prostoru detaljnog urbanistickog plana \*Servisna zona POLJE\*, planirana je izgradnja Robno-transportnog centra SZ Polje, sa potrebnim pratećim sadržajima, sa proširenjem djelatnosti i obogaćivanjem ukupne ponude ovog dijela grada.

Namjena površina, saobraćaj i program radjeni su prema GUP-u, programskom zadatku i odluci o izradi DUP-a \*Servisna zona-Polje\*.

Područje Servisne zone organizovano je po urbanistickim blokovima, međusobno vezanim namjenom, sadržajem i organizaciono.

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

Servisne aktivnosti i funkcije riješene su proizvodno-poslovnim i pratećim objektima spratnosti P i vP u skladu sa vertikalnom regulacijom zatečenog stanja i neposrednog okruženja.

Organizacija Servisne zone izvršena je duž ulica Paralelni put i novoplanirane ulice uz željezničku prugu. Poprečnim ulicama omogućene su dobre veze u okviru zone i njenih

sadržaja. Servisna zona je dobro povezana sa ostalim područjima grada, i vrši ulogu opsluzivanja sereg gravitacionog područja zahvacenog GUP-om.

## 5.6. USLOVI I SMJERNICE ZA SPROVODJNJE PLANA

### 5.6.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene, iste ili slične namjene tako da je cjelokupan prostor ima jednu namjenu, robno-transportni centar, koji obuhvata niz različitih funkcija.

Osnovna namjena površina na prostoru ovog plana su: privredne djelatnosti, robno-transportni centri od proizvodnje, prerade, skladištenja, trgovine, transporta i ostalih odgovarajućih pratećih sadržaja.

Planirane namjene su pretezne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Zainteresovani subjekti mogu vrsiti dalja usmjerenja u pogledu namjena, ako ona ne odstupaju od osnovnih uslova datih ovim Planom.

#### ROBNO-TRANSPORTNI CENTAR :

Robno-Transportni centar obuhvata niz funkcija opsluzivanja transportnih tokova namijenjenih proizvodnoj, trgovacxkoj, i siroj gravitacionoj zoni a koji nisu diorektno vezani za pomorski transport i luke sisteme na obali.

U podsystemom Robno-Transportni centar Bar realizovace se sve funkcije koje su uobicajene za jedan ovakav sistem, a odnose se na opslugu robnih, transportnih i informacionih tokova, ali i pratece djelatnosti.

Sve funkcije robno-transportnog centra se mogu svrstati u pet grupa:

- osnovne funkcije u transportu, pretovaru i skladištenju robe;
- dopunske ili pratece funkcije za robu, transportna sredstva; pretovarnu mehanizaciju, tovarne jedinice, personal;
- pomocne funkcije (carinjenje, osiguranje, inspeksijske usluge i dr.);
- upravno-informacione funkcije (razvoj, izdavanje i zakup podsistema RTC-a berzansko poslovanje, informacioni biro i dr.);
- tehnicko-bezbjedonosne funkcije; (priprema i odrzavanje objekata, infrastrukture i sredstava).

#### OBJEKTI U RADNIM ZONAMA :

Radni prostori popdlizezu i ekoloskoj provjeri a u skladu sa Pravilnikom o procjeni uticaja objekata odnosno radova na zivotnu sredinu.

Neizgradjeni prostori u radnim zonama privodice se namjeni prema tehnicko-tehnoloskim parametrima usaglasavanjem uslova lokacije i zahtjeva djelatnosti.

Minimalna površina urbanističke parcele za lociranje radnog prostora u radnim zonama je 1.000,0 m<sup>2</sup>

Maksimalna površina parcele radnog prostora u radnim zonama se ne uslovljava. Sve radne zone će se definisati i razradjivati daljom razradom ovog urbanističkog plana sa detaljnom urbanističkom razradom.

Uz postovanje svih tehnoloskih, saobracajnih, ekoloskih i protiv-pozarnih uslova dozvoljeni indeks zauzetosti pojedivnacnih parcela je do 40,0 %, racunajuci samo objekte visokogradnje. Indeks izgrdajenosti kod radnih zona je 0,4° do 1,2° . Uobocajena spratnost Proizvodnih i Servisnih Objekata je Visoko Prizemlje sa cistom visinom od 4,0 do 6,0 m.

U radnim zonama, zavisno od tehnologije, gradice se i spratni objekti, prema datim kriterijumima.

U okviru drugih namjena mogu se locirati novi rdani prostoiri pod uslovom da ne budu veci od 1,0 ha da se oslanjaju prvmdstveno na drumski saobracaj, da ne zahtijevaju velikue kolicine vode i el;ektricne energije i da benamju negativan ekoloski uticaj na osnovne grdaskie funkcije u u kojoj se nalaze.

Zavisno od tehnicko-tehnoloskiu b i saobracajnih uslova kao i osnovne funkcije u kojoj se nalazi za ove radne prostore indeks zauzetosti je 50,0 % a indeks izgrdajenosti 0,5° do 2,0.

#### CENTRALNE FUNKCIJE :

Povrsine za centralne djelatnostie sluze pretežno smjestanju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture.

Dopusteni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smjestaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu zdrastvo i sport i ostali objekti za drustvene djelatnosti.

Izuzetno mogu se dopustiti i stambeni objekti i stanovi, trgovacki centri i benzinske pumpe.

Zelenilo ce se razvijati u skladu sa raspolozivim prostornim mogucnostima sa akcentom na ulicnim koridorima. Sadrzaji centara ce se prostorno i oblikovno ukomponovati sa zelenilom koje treba da preuzme ulogu kako funkcionalnog, tako i estetskog elementa u prostoru.

#### KOMUNALNI OBJEKTI I POVRSINE :

Realizacija komunalnih objekata i površina (zeljeznicka stanica, nadvoznjak, kanal rena, trafostanica i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeca uz predhodnu izradu analiza uticaja i postovanje svih mjera zastite utvrdjenih vazecim propisima.

Uslovi za postavljanje posuda /kontejnera/ za odlaganje komunalnog otpada, realizuje se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom.

#### JAVNE POVRSINE :

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori (uslovi, sirine, nagibi i dr) utvrđuju se zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rješenjima. Značajne raskrsnice karakteristični prostori na saobraćajnicama koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razradjuju se kroz elemente urbanističkog projekta ili projekta uređenja saobraćajnica i terena.

Benzinske pumpe se mogu planirati u koridorima saobraćajnica u kojima se ne mijenja regulacija ili na prostgorima preduzeca u cilju obavljanja djelatnosti, uz postovanje saobraćajnih i propisa koji regulisu bezbjednost njihovog koriscenja i sprecavanje ugrozavanja zivotne sredine.

Javni parkinzi se obrazuju ili u profile saobraćajnica ili na posebnim površinama koje zahtijevaju specificno uređivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionisu se prvenstveno za korisnike javnih sadržaja, prema normativima za određene vrste objekata. Parkiranje i garaziranje putnickih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbedjuje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, lokaciji.

Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima prema standardima propisanim za određeni vid infrastrukture i uz mjere zastitote koje iziskuje svaki od njih.

Na prostoru obuhvacenim zastitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte i vrsiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zastitni pojas

## 5.7. PRATECI OBJEKTI I SADRŽAJI

U zahvatu plana su predvidjeni prateci sadržaji koji ce biti u sluzbi funkcionisanja Robno-transportnog centra SZ Polje. Izgradnja objekata ce povecati ponudu i omoguciti formiranje novih sadržaja, na prostoru sire zone i ovog dijela grada.

Odredjenim Programskim rješenjima prostor je tretiran dijelom fleksibilno i omogucava formiranje prostora razlicitih velicina, kako bi zadovoljile razlicite potrebe buducih korisnika objekata.

Programskim analizama i prostornim rješenjima težilo se postizanju jedinstva pratecih objekata u pogledu razmještaja, organizacije i medjusobne povezanosti.

Prateci objekti su programirani prema stvarnim potrebama i normativima GUP-a.

Objekti i sadržaji rasporedjni su po zonama, a grupisanje i lociranje vršeno je prema namjeni, sadržaju i vrsti objekta ili prostora.

Distribucija i organizacija pratecih objekata i sadržaja izvršena je prema principima prostorne organizacije i prema prostornim mogucnostima.

Na podrucju Servisne zone prateci sadržaji su planirani sa namjerom da podmire lokalne potrebe i potrebe šire okoline.

### 5.7.1 USLOVI ZA TRETMAN POSTOJECIH OBJEKATA

Za privredno naslijedje, glavna pitanja su kako ozivjeti napustene privredne objekte i da li je moguće uciniti ih profitabilnijim ukoliko se nadju u procesu reaktiviranja. Privredno naslijedje ne treba izolovati vec ga treba revitalizovati.

Konceptualno opredeljenje je ka rekonstrukciji svih faza naslijedjenog graditeljskog tkiva, a koje se prezentuju reprezentativnim i karakteristiknim objektima, prema sledecim arhitektonskim parametrima: horizontalni gabarit, volumen, oblik, forma, krovovi :

- zastita objekata u sklopu nove savremene namjene –  
podrazumjeva ocuvanje osnovnog volumena, oblika i forme kao i materija-lizacije objekta uz mogucu relokaciju.
- adaptacija objekata u sklopu nove savremene namjene –  
podrazumjeva relokaciju i adaptaciju osnovnog volumena, oblika i forme do stepena prepoznatljivosti izvornog rjesenja objekta u okviru novog savremenog arhitektonskog rjesenja
- rusenje objekata –  
podrazumjeva uklanjanje objekata koji ne posjeduju odgovarajuce karakteristike i koje nije moguće uklopiti u savremenu namjenu.

U procesu realizacije plana, za radove na sanaciji i rekonstrukciji objekata koji se cuvaju i stite potrebno je pribavljanje odgovarajucih uslova i saglasnosti od strane nadleznih organozacija i sluzbe zastite.

## 5.7.2 FAZNOST REALIZACIJE PLANA

Koncept DUP-a \*Servisna zona polje\* je planiran tako da sam plan moze funkcionisati fazno, odnosno u dvije faze, do konacne realizacije.

### FAZA 1 :

Prva faza funkcionisanja DUP-a \*Servisna Zona Polje\* je od dana usvajnaja Plana do izrade novog prikljucka paralelnog puta na jadransku magistralnu saobracajnicu Bar-Ulcinj i izgradnje ulice pralelno zeljeznickim kolosjecima.

### FAZA 2 - PLAN :

Konacna faza funkcionisanja DUP-a\*Servisna Zona Polje\* odnosno realizacija Plana predvidjena je nakon izrade novog prikljucka paralelnog puta na magistralnu saobracajnicu Bar-Ulcinj i izgradnje ulice pralelno zeljeznickim kolosjecima.

Nakon toga moguće je izvršiti kompletnu parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa planom, prici realizaciji izgradnje svih objekata i uredjenja svih urbanistickih parcela u skladu sa planom, kao i omoguciti funkcionisanje plana u punom kapacitetu.

## 5.8. SAOBRACAJ

Planska opredeljenja za izradu DUP-a \*SZ POLJE\* definisana su na osnovu GUP-a Bara, cime su odredjeni: prostorni model, rang saobracajnica, saobracajni režim, odnos saobracajnica prema urbanistickim sadržajima i drugim elementima znacajnim za funkcionisanje saobracaja.

Kolski saobracaj, pristupni kolski saobracaj sa parkiranjem, parkinzi, pješacki saobracaj i pješacke zone cine saobracaj Servisne zone.



\*Servisna zona – Polje\* formirana je uz Paralelni put-Polje koji predstavlja glavni saobraćajni koridor ovog dijela grada i na njemu se bazira veza citavog naselja Polje kao i same Servisne zone sa gradskim jezgrom. Sa druge strane je oivicena zeljeznickom prugom uz koju je planirana saobraćajnica drugog reda koja ce zajedno sa pomenutim Paralelnim putem formirati nove granice i zaokruziti prostor servisne zone. U okviru tako formirane urbanisticke podjele prostora vršene su intervencije u saobraćaju u vidu upravnih saobraćajnica trećeg reda, koje sa vec gore pomenutim saobraćajnicama dijele prostor Servisne zone na karakteristicne urbanisticke blokove. Kolski saobraćaj je organizovan u skladu sa GUP-om, sa rješavanjem unutrašnjeg kolskog saobraćaja i parkinga.

Pješacki saobraćaj prati kolski i slobodno se razvija unutar zone i blokova. Paralelni put-Polje, nova saobraćajnica uz prugu, sabirne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice formiraju kolski saobraćaj. Širine saobraćajnica regulisane su prema GUP-u i vrsti saobraćajnica. Parkinzi su organizovani uz pristupni kolski saobraćaj i na vecim parking prostorima, kao i u okviru urbanistickih parcela. Pješacki saobraćaj je riješen kao prateci saobraćaj uz kolski, slobodni pješacki saobraćaj, pješacka proširenja i pješacke zone. Diferenciranost saobraćaja zaslužuje pažnju doslednog sprovođenja kroz faze realizacije plana.

Elementi situacionog plana i poprecni profili saobraćajnica uslovljeni su urbanisticnim zahtjevima. Tako su geometrijski parametri odabrani u skladu sa funkcionalnim rangom saobraćajnice i realnim uslovima lokacije. Minimalni radijus horizontalne krivine odgovara vrijednosti koja obezbjedjuje prohodnost mjerodavnog vozila. Nivelaciono rješenje planiranih saobraćajnica prilagodjeno je terenskim uslovima. Diferenciranost saobraćaja, zbog specificnosti lokacije, zahtijeva dosledno sprovođenje kroz realizaciju plana. Osovine saobraćajnica, presjeci osovina, tjemena, definisani su preko koordinata u apsolutnom koordinatnom sistemu. Poprecni presjek je min 6,0 m sa trotoarom i rasvjetom. Poprecni profili saobraćajnica predstavljaju sastavni dio Grafickih priloga.

#### 5.8.1. KOLOVOZNA KONSTRUKCIJA

Na saobraćajnicama (manipulativni i parking prostori) u okviru zahvata lokalne studije lokacije predvidjeti kolovoznu konstrukciju koja ce moci da primi lako i srednje tesko saobraćajno opterećenje.

#### 5.8.2. PARKIRANJE I GARAZIRANJE

Parking na lokaciji je organizovan za putnicka vozila stalnih i povremenih korisnika, gostiju i zaposlenih radnika.

Planirani parking prostori organizovani su sa paralelnom šemom parkiranja, pri čemu su dimenzije parking mjesta 2,50 x 5,0 m za putnička vozila, i parking prostore na otvorenom.

Obrada manjih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svaka dva parking mjesta treba obezbijediti zasad drveta.

Potrebe za parkiranjem na nivou GUP-a su utvrđene za centralne gradske aktivnosti dok su za ostale oblike koriscenja prostora predložene notrmativne vrijednosti. Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli jednak je broju korisnih jedinica, u ovom slučaju stambenih ili poslovnih.

NAMJENA	POTREBAN BROJ PARKING MJESTA
Stanovanje	1,0 – 1,20 PM/1 stambnoj jedinici
Poslovanje	10,0 PM / 1.000 m <sup>2</sup> površine objekata
Trgovina	20 - 40,0 PM / 1.000 m <sup>2</sup> korisne površine

### 5.8.3. PJESACKI SAOBRAĆAJ

Pješacki saobraćaj na lokaciji je riješen kao prateći saobraćaj uz kolski i slobodni pješacki saobraćaj.

Položaj, dimenzije i prateća oprema pješackih staza, trotoara, treba da omoguće punu fizičku zaštitu pješaka od saobraćaja po kolovozu.

## 5.9. USLOVI ZA KRETANJE INVALIDNIH LICA

Prilaz do objekata predvidjeti na dijelu objekata čiji je prizemni dio u nivou ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

Savladavanje visine razlike između pješacke površine i prilaza do zgrade vrši se:

- rampama za pješake
- spoljnim stepenicama i podiznim platformama.

Kod prilaza osoba sa invaliditetom objektima, maksimalni nagib rampe je 8,30 % odnosno 1 : 12 za nove objekte i za dužinu rampe do 9,00 m. Izuzetno se, kada se radi o adaptaciji postojećih objekata, može se dozvoliti i nagib 1 : 10.

Bocna zakošenja izvode se po potrebi, takode u nagibu do 8,30 % ( 1 : 12 ). Maksimalni nagib rampe, dužine do 12,0 m je 1 : 16 a kod rampi dužine do 15,0 m je 1 : 20. Za sve rampe duže od 9,0 m, mora se predvidjeti odmorišni podest, dužine 1,40 m. Najmanja čista širina rampi za jednosmjerni prolaz je 0,90 m. Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbijediti, rampu izvesti tako da se trotoar u punoj širini dovede na nivo kolovoza u zoni pješackog prelaza.

Pješacki prelazi se označavaju tako da se jasno razlikuju od podloge trotoara i kolovoza. Pješacki prelazi, na mjestima gdje kolovoz prelazi veći broj osoba, posebno ako je veći broj djece (obdanište, škola i sl.), opremaju se svjetlosnom signalizacijom, a prelazi na kojima kolovoz prelazi veći broj slijepih lica ili lica sa oštećenim vidom, opremaju se i posebnom zvučnom signalizacijom.

Prolaz kroz pješacko ostrvo u sredini kolovoza izvodi se u nivou kolovoza i u širini pješackog prelaza, a najmanje 150,0 cm dužine u širini ostrva. Za pješacko ostrvo obezbijediti uočljivost kontrastom boja i drugom površinskom obradom.

Na stajalištima javnog prevoza predviđa se plato ( peron ) za pješake širine najmanje 200 cm, a na stajalištima u blizini školskih zgrada, kao i na stajalištima podzemne željeznice, plato za pješake širine najmanje 300 cm. Visina platoa (perona ) odgovara visini prvog ulaznog stepenika vozila javnog prevoza ili poda vagona, a kada se koriste vozila sa visokim prvim stepenikom, visina platoa odgovara visini koja je do 18,0 cm niža od prvog stepenika vozila.

Najmanje 5,0 % od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrscinama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3,70 m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30 m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40 m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00 m (2,30 + 1,40 + 2,30 m). Kod kosog parkiranja širina parking mjesta iznosi 3,60 m a kod paralelnog parkiranja širina je 3,20 m a dužina 6,00 m, jer treba obezbijediti prolaz za invalidska kolica između dva susjedna parkirana vozila.

## 5.10. PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA

Parcelacija, Regulacija i Nivelacija predstavljaju značajan tehnički prilog za postupak operacionalizacije plana i obezbjeđivanja urbanističko-tehničkih uslova.

U posebnom grafičkom prilogu, za ovaj sadržaj dati su svi elementi koji prezentuju i zadovoljavaju potrebe plana, a to su :

gradjevinske linije, granica parcela, koordinate objekata, koordinate parcela, koordinate ulicnih osovin, visinske kote, itd.

### 5.10.1. PARCELACIJA

U granicama DUP-a izvršena je podjela na urbanističke blokove, a unutar blokova izvršena je parcelacija, na posebne urbanističke parcele.

Urbanističke parcele se određuju tako da objekti mogu da funkcionišu, dok se u fazi izgradnje objekta vrši privremeno zauzimanje potrebnog zemljišta.

Urbanisaticke Parcele je moguće podijeliti na veći broj zasebnih dijelova urbanističkih parcela, koje su nazane građevinske parcele, na kojima je moguća gradnja zasebnih objekata.

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

#### USLOVI ZA PARCELACIJU

U okviru zahvata plana definisane su urbanisticke parcele koje su graficki i geodetski definisane u grafickom prilogu \*plan parcelacije\* i \*plan regulacije i nivelacije\*. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dodje do neslaganja između zvaničnog katastra i ovog plana, u tom slučaju je mjerodavan zvanični državni katastar.

#### 5.10.2 NIVELACIJA I REGULACIJA

Nivelaciono rješenje je vezano za utvrdjene visinske kote izgrađenih i planiranih kolskih saobraćajnica i za pješački saobraćaj, prilagodjeno planiranim objektima i uslovima terena.

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

#### USLOVI ZA NIVELACIJU I REGULACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije su :

- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Visinska regulacija

##### Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafickom prilogu \*plan saobraćaja\*.

##### Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smjestaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući

dovoljna fleksibilnost pri projektantskoj razradi planiranih objekata, kako bi realizacija plana bila olaksana.

U ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu \*plan saobraćaja\*.

### Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su oznacenom maksimalnom spratnoscu na svim urbanističkim parcelama gde se jedan nivo racuna u prosjecnoj vrijednosti od približno 3,0 m za etaze iznad prizemlja, odnosno 4-4,50 m za etaze u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Uobicajena spratnost proizvodno-skladishnih i servisnih objekata je visoko prizemlje sa cistom visinom od 4,0 do 6,0 m.

Urbanističko tehničkim uslovima za svaku namjenu odredjen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaza. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji.

## 5.11. KONSTRUKTIVNI SISTEM

Na osnovu dosadašnjih iskustava i ponašanja konstruktivnih sistema, posebno ponasanje konstruktivnih sistema na dan katastrofalnog zemljotresa 15-og aprila 1979. godine, preporucuje se primjena panelnog sistema armirano-betonskih platana, rasporedjenih u dva ortogonalna pravca, odredjena da prime vertikalni teret i horizontalne seizmicke sile, sa medjuspratnom konstrukcijom od pune armirano-betonske ploce, ili polumontazne armirano-betonske fert-tavanice, sa dodatnom armaturom u ploci.

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

Konstruktivni elementi moraju se pružati od temelja do krova, bez mijenjanja konstruktivnih sistema.

Primjena jedinstvenog konstruktivnog sistema, omogucava racionalnu, brzu i ekonomicnu gradnju.

Panelni sistem armirano-betonske konstrukcije je praktican i racionalan u seizmicnom, arhitektonskom i tehnološkom pogledu.

## 5.12. PEJZAZNA ARHITEKTURA

### 5.12.1. POSTOJEĆE STANJE

Lokacija DUP-a \* SZ POLJE \*, površine cca 146.880,00 m<sup>2</sup>, / 14 Ha 68 a 76,41 m<sup>2</sup>/ nalazi se u Baru (naselje Polje) između lokalne saobraćajnice Bar–Polje /paralelni put/ i željezničke pruge, u neposrednoj blizini željezničke stanice u Baru.

Ovo područje, sa visinskom kotom cca-9,50-12,50 m, predstavlja, u većem dijelu, gradska i prigradska domaćinstva, sa potokom Rena koji protiče obodom naselja.

Sire Područje je karakteristično po gajenju i velikim zasadima više vrsta južnog voća (mandarina, narandža, limun i nar) zasadima kultivisanih maslina i pojedinačnim primjercima cempresa i drugih drveća i svojim arhitektonskim rješenjem ne predstavlja neku posebnu vrijednost.

Na samom prostoru urbanističkog plana ne postoji uređeno zelenilo.

Postojeći zeleni fond je maksimalno poštovan, zavisno od prostornih mogućnosti i kvaliteta zelenila.

### 5.12.2. PLANIRANO STANJE

Pejzaž DUP-a \* SZ POLJE \*, je karakterističan i prepoznatljiv i zato se intervencije u prostoru moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja i što većeg očuvanja postojećeg prostora.

Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, u ovom slučaju privredne, poslovne i uslužne djelatnosti.

Pri izradi plana ozelenjavanja, vodilo se racuna da se na veoma malom prostoru zelenih površina stvori veoma prijatan i ugodan ambijent.

Pozeljna je zastupljenost sledećih kategorija: zaštitno zelenilo, linearno zelenilo – drvoređi, zelenilo uz industrijske objekte i kombinovano parterno zelenilo.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po sledećim kategorijama zelenila i to :

- Postojeće Zelene površine
- Zelene površine oko objekata i
- Zaštitno zelenilo

### POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Prostor zahvacen planom nema značajne zelene površine osim manjeg drvoređa duž Paralelnog puta i pojedinaćnih stabala i zasadi na privatnim parcelama, bilo da su one namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji, stanovanju ili nekim drugim aktivnostima.

Planom su dati principi i smjernice ozelenjavanja slobodnih površina, odredjeni su pravci i mjesta drvoređa, koncepcijski su rješene grupacije visokog i niskog rastinja sa akcentom na formiranje kompozicija buduće zelenila.

Izbor biljnih vrsta urađjen je na temelju ekoloških uslova sredine.

Zastupljene kategorije zelenila su visoki, srednji i niski ćetinari i lišćari, palme, zimzeleno i listopadno šiblje i sukulente.

Pri izradi plana ozelenjavanja vodilo se racuna o kompoziciji stvaranju siluete i prijatnog ambijenta.

Raznovrsni sadni materijal, sa različitim periodima cvjetanja, treba da formira dopadljivu sliku zelenila. Slobodne površine ozeleniti autohtonim sadnicama visokog i niskog rastinja prema projektima ozelenjavanja, uz poštovanje principa i zahtjeva datih detaljnim planom.

Plan ozelenjavanja je u saglasnosti mjera za zaštitu i ocuvanje životne sredine.

### ZELENE POVRŠINE OKO OBJEKATA

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

Planom je predviđeno uređene pjesackih staza sa zelenilom i ostalim pratećim urbanim mobilijarom.

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

Na svaka dva parking mjesta planirano je zasadjivanje drveta.

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

### ZASTITNO ZELENILLO

U formiranju planske strukture veliki značaj treba da ima zaštitno zelenilo koje se može locirati duž saobraćajnica, puteva i prolaza u industrijskoj zoni.

Funkciju zaštitnog zelenila prema gradu treba da preuzme prostor između pristupne saobraćajnice i železnickih kolosjeka.

Taj prostor treba da bude masiv od visokog mediteranskog rastinja.

Zaštitno zelenilo se formira kao višefunkcionalan biljni kompleks u granicama plana ili gradjevinske zone, sa funkcijom zaštite od negativnih klimatskih uticaja, precišćavanja i dotoka svježeg vazduha, poboljšanje organizacije rekreacije stanovnika i formiranja umjetnickog lika naselja.

Vegetacija pored saobraćajnica ima veliki uticaj na opštu sliku urbanog pejzaža. Ujedno je to veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti.

Kod formiranja drvoreda pored izbora biljnih vrsta značajnu ulogu ima i kompozicija drvoreda. To se postiže na razne načine: promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva razlicitog habitusa.

Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije, a koristiti uglavnom autohtone vrste.

### LINEARNO ZELENILLO

Linearno zelenilo /drvoredi/ treba razviti duž saobraćajnica koje imaju dovoljan profil da mogu da prime ovu vrstu zelenila. To su interna ulica naselja /paralelni put/ i ulica pored željeznice pruge koje će biti istovremeno i paravan zaštitnog zelenila prema željeznickoj stanici i gradu.



Svaki administrativni, proizvodni i skladišni objekat u granicama Plana a naročito objekti na većim parcelama treba da razviju zelenilo u granicama raspoloživog zemljišta i u skladu sa osnovnom namjenom zemljišta.

### VRSTE RASTINJA

Zelenilo u okviru plana, potrebno je planirati tako da budu zastupljene sve kategorije zelenila. Tom prilikom neophodno je dati odgovarajući sastav vrste dendoflore kao osnov u zasnivanju budućih zelenih struktura. Pri izboru vegetacije treba imati u vidu karakter i prirodu predjela koji se ne smije narušiti.

Uzimajući u obzir pedoloski sastav tla i posebne klimatske odlike – modifikovane mediteranske klime – mogu se sugerisati određene vrste koje imaju specifičnost ovog podneblja :

*Cupressus sempervirens, Cedrus atlantica, Pinus pinea, Pinus halepensis, Pinus maritima, Albizzia julibrissin, Celtis australis, Ceratonia siliqua, Eukaliptus globulus, Lagerstroemia indica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora, Olea europea (sorta fradivento), Quercus ilex, Quercus ceris, Phoenix canariensis, Chamaerops humilis, Trachycarpus excelsa, Washingtonia filifera, Arbutus unedo, Nerium oleander, Myrtis communis, Pittosporum tobira, Pyracantha coccinea, Viburnum tinus, Budlei davidi, Punica granatum, Laurus nobilis, Spartum junceum, Tamarix hispida, Citrus aurantium, Ruzmarinus officinalis, Santolina sempervirens, Lavandula sp., Agava Americana, Yucca fiamentosa.*

#### U kategoriji zaštitnog zelenila poželjno bi bile sledeće vrste :

*Pinus halepensis ili Pinus maritima, Celtis australis, Qercus ceris, Arbutus unedo, Nerium oleander, Myris communis, Punica granatum, Spartum junceum, Laurus nobilis.*

#### U kategoriji linearnog zelenila – drvoredi :

*Albizzia julibrissin, Celtis australis, Ceratonia siliqua, Otea europea (fragivento), Eukaliptus globulus, Quercus ceris, Quercus ilex, Pittosporum tobira.*

#### Zelenilo uz industrijske objekte :

*Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Celtis australis, Cercis siliquastrum, Laurus nobilis, Pittosporum tobira, Viburnum tinus, Nerium oleander, Pyracantha coccinea, Tamarix tispida, Citrus aurantium, Ruzmarinus officinalis.*

Kombinovano parterno zelenilo :

*Ruzmarinus officinalis, Santolina sempervirens, Lavandula sp., Agava Americana, Yucca filamentosa, Pittosporum tobira, Nerium oleander, Magnolica grandiflora, abizzia julibrissin, Lagerstroemia indica, Phoenix canariensis, Chamaerops humulis, Trachycarpus exscelsa, Washingtonia filifera.*

## 5.13. URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

### 5.13.1. LOKACIJA

Lokacija obuhvacena DUP-om \*Servisna zona-Polje\* je ukupne površine cca-146.876,41 m<sup>2</sup>, sa planiranom izgradnjom poslovnih objekata, tako da se formira Robno-transportni centar SZ Polje.

Programski su obradjeni urbanisticko-tehnicki uslovi planiranih namjena objekata sa pratecim sadrzajima, riješen je kolski saobraćaj i parking prostor, kao i pješacki saobraćaj i uredjene manje zelene površine.

### 5.13.2. PROSTORNE MOGUĆNOSTI LOKACIJE

Predmetna lokacija u svemu zadovoljava lokacijske uslove u skladu sa tehnickim propisima o projektovanju i izgradnji ovakve vrste objekata.

Lokacija se nalazi u Servisnoj zoni duz zeleznicke pruge u naselju Polju.

Teren lokacije pada od pravca sjevera prema jugu, tako da najvisa kota terena u zahvatu plana iznosi 12,50 mnm, a najniza 9,50 mnm.

Mjesto dozvoljene gradnje, buducih objekata smjesteno u skladu sa prostornim mogucnostima lokacije, nivelacijom i regulacijom postojećeg terena, sa izradom pristupnih i internih saobraćajnica i maksimalnim ocuvanjem postojećeg stanja.

### 5.13.3. SADRZAJ

Programska obrada zahvata DUP-a Servisna zona-Polje, vršena je prema normativima GUP-a i urbanistickim normativima.

Programski su obradjeni urbanisticko-tehnicki uslovi planiranih objekata.

Planirana je izgradnja poslovno skladišnih objekata sa pratecim sadrzajima, sa prosirenjem djelatnosti i obogacivanjem ukupne ponude ovog dijela grada.

Prostor plana karakteriše ravnomjernost geološkog sastava. Za potrebe projektovanja i izvodjenja objekata treba izvršiti geomehanicka ispitivanja terena.

Projektovanjem i izvođenjem objekata, obezbijediti seizmicku stabilnost objekata na IX stepen seizmickog intenziteta po skali MCS.

Kroz tekstualne i graficke priloge, definisani su svi elementi potrebni za formiranje urbanisticko-tehnickih uslova za sve moguće objekte u granicama lokacije (prilozi parcelacija, regulacija, nivelacija, namjene površina, spratnost, saobraćaj, karte tehnicke infrastrukture i tabelarni pregledi).

Programska obrada Servisne zone, vršena je prema programskim postavkama GUP-a i prema urbanistickim normativima, sa prethodnim provjerama i analizama. Programski su obradjeni urbanisticko-tehnicki uslovi po zonama sa prikazom postojećih i novoplaniranih objekata.

Izgradjena površina prostora i novoplanirana površina prostora, treba da zadovolji potrebe prostora za širokim spektrom servisnih sadržaja, čime prestaje potreba za privremenim objektima na području Servisne zone, čije se uklanjanje može riješiti u narednom periodu, nakon usvajanja plana, supstitucijom.

Radi utvrđivanja položaja objekata, u vertikalnom i horizontalnom pravcu, planom su utvrđene regulacione i gradjevinske linije utvrđene su kote ukrasnih tacaka postojećih i planiranih saobraćajnica.

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

Tehnicka dokumentacija za dogradnju i nadogradnju, odobrenje za nadogradnju i realizacija dogradnje i nadogradnje, moraju obuhvatiti jedan citav objekat ili grupaciju više objekata.

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

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

Parkiranje je organizovano prema planiranim sadržajima, broju korisnika i raspoloživom prostoru.

Obradu i uredjenje površina zahvacenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanistickog plana, a prema posebno uradjenim projektima uredjenja, uz primjenu kvalitetnih materijala za obradu površina (mermer, kamen, betonski prefabrikati i slicno)

#### 5.13.4. SMJERNICE URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVA OBJEKATA

Detaljni urbanisticki plan \*Servisna zona-Polje\* sadrzi sledece osnovne smjernice za utvrđivanje urbanisticko-tehnickih uslova za izgradnju i rekonstrukciju objekata:

- geodetsko-katastarske podloge
- namjenu i spratnost objekata
- maksimalno dozvoljene kapacitete objekata
- orijentacionu horizontalnu i vertikalnu osnovu (gabarit) prema gradjevinskoj liniji, indeksu zauzetosti i indeksu izgradjenosti lokacije
- gradjevinsku i regulacionu liniju i nivelacione kote objekata
- vrstu materijala za konstrukciju, fasade, krovni pokrivač kao i nagib krovnog pokrivača
- uslove za uredjenje urbanisticke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta
- orijentaciju objekta
- meteoroloske podatke (ruzu vjetrova, osuncavanje, visinu atmosferskih padavina, temperaturne ekstreme i sl.)
- podatke o nosivosti tla i nivou podzemnih voda i parametre za aseizmicko projektovanje, kao i druge uslove za zastitu od zemljotresa
- uslove za zastitu zivotne sredine i zastitu od elementarnih nepogoda, pejzazno oblikovanje lokacije i površine za parkiranje, odnosno garaziranje vozila
- mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put
- komunalnu infrastrukturu i kablovski distributivni sistem
- elemente kulturne bastine

#### 5.13.5. SMJERNICE URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVA ULICA

Detaljni Urbanisticki Plan \*Servisna zona-Polje\* takodje sadrzi :

Osnovne smjernice za utvrđivanje urbanisticko-tehnickih uslova za izgradnju javnih puteva koji obuhvataju i urbanisticko-tehnicke uslove za izgradnju prikljućaka na druge puteve, kao i uslove gradjenja pratećih objekata ( parkiralista, benzinske stanice i slicno ) i uslove zaštite zivotne sredine, kulturne bastine i ambijentalnih vrijednosti.