

SADRŽAJ

**1. OPŠTI DIO**

.....	<b>2</b>
1.1. PRAVNI OSNOV I CILJ IZRADE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA SUTOMORE- CENTAR .....	2
1.2. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU DUP-A SUTOMORE-PROŠIRENI CENTAR.....	3
1.3. ZAHVAT DUP-A SUTOMORE-PROŠIRENI CENTAR I POVRŠINA ZAHVATA.....	3
<b>2. OSNOVNE POSTAVKE PLANOVA VIŠEG REDA.....</b>	<b>4</b>
2.1. PROSTORNI PLAN OPŠTINE BAR.....	4
2.2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN BARA 2020 (IZVOD).....	4
2.3. PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO.....	31
<b>3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE.....</b>	<b>36</b>
3.1. DOSADAŠNJI PLANSKI DOKUMENTI ZA RAZVOJ.....	36
3.2. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA.....	36
<b>4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA.....</b>	<b>37</b>
4.1. NAČIN KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA.....	37
4.2. STANJE GRADEVINSKOG FONDA.....	38
<b>5. PROGRAMSKI ZAHTEVI I ANKETNI POKAZATELJI.....</b>	<b>39</b>
5.1. PROGRAMSKI ZAHTEVI .....	39
5.2. ANKETNI POKAZATELJI.....	39
<b>6. PLANSKO RJEŠENJE.....</b>	<b>40</b>
6.1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA.....	40
6.1.1. Namjena površina.....	40
6.1.2. Organizacija prostora.....	40
6.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI.....	41
6.2.1. Elementi urbanističke regulacije.....	41
6.3. OPŠTI USLOVI .....	42
6.3.1. Postojeći objekti.....	42
6.3.2. Planirani objekti.....	43
6.4. POSEBNI USLOVI.....	47
6.5. REALIZACIJA PLANA.....	78
<b>7. INFRASTRUKTURA.....</b>	<b>80</b>
7.1. SAOBRAĆAJ .....	80
7.2. ELEKTROENERGETIKA.....	87
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA.....	87
Potrebe i opravdanost izgradnje TS 110/35 kV Sutomore.....	89
TERCIJALNE DJELATNOSTI.....	94
VRŠNO OPTEREĆENJE JAVNOG OSVIJETLJENJA .....	95
Zaštitne mjere.....	99
7.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA.....	103
7.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA.....	110
<b>8. DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA.....</b>	<b>124</b>

## 1. OPŠTI DIO

### 1.1. Pravni osnov i cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana Sutomore- centar

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana " Sutomore-Centar " u Baru sadržan je u členu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) kojim je propisano da se "izradi planskog dokumenta pristupa na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada, odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave. Odlukom o izradi planskog dokumenta određuje se naročito: vrsta planskog dokumenta, teritorija, odnosno područje za koje se izrađuje, način finansiranja, vrijeme za koje se donosi, rokovi izrade, potreba za javnim konkursom iz člana 30 ovog zakona, osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica i dr." U členu 54 istog Zakona propisano je "Izmjene i dopune planskog dokumenta vrše se na način i po postupku utvrđenom ovim zakonom za izradu i donošenje planskog dokumenta.

Odluku o Izradi Detaljnog urbanističkog plana " Sutomore - Centar " (u daljem tekstu Lokalni planski dokument ) broj 031-479 od 21.02.2007.god, na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05) i čl 82.Statuta Opštine Bar ("Sl. list RCG – opštinski propisi" br.31/04,22/05,28/06 i 13/07) donio je Predsjednik opštine Bar .

Generalnim urbanističkim planom Bara 2020 , područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za razvoj Sutomora kao gradskog centra izgradnjom i uređenjem neizgrađenog građevinskog zemljišta ,kao i urbanom rekonstrukcijom izgrađenog građevinskog zemljišta.

Područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za stanovanje malih,srednjih i velikih gustina,turističko stanovanje i turističke komplekse,centralne javne funkcije(obrazovanje,zdravstvo,kultura,mjesna uprava,sport i rekreacija) i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Izradi Plana prethodila je detaljna analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je sprovedena anketa, kojom je konstatovano stanje građevinskog fonda, namjena objekata i površina, potrebe korisnika i dr.

Prostorni koncept zasnovan je na međusobnoj usaglašenosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i planerskog stava .

Plan sačinjavaju potrebna obrazloženja planskih rješenja i preporuka,kao tekstualni dio, i odgovarajući grafički prilozi, odnosno dijelovi dokumentacije saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 51/08) .

Tekstualni dio, kao obrazloženje Planom definisanih rješenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, definišući sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovođenja Plana. Tekstualni dio Plana je praćen odgovarajućim grafičkim priložima na kojima su grafički prezentirana usvojena rješenja. Formiran je na osnovu podataka dobijenih od Naručioca, nadležnih organa Opštine, snimanja izvršenih na terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih Preduzeća.. Ukupan Elaborat nacрта Plana je formiran kao zbir funkcionalnih radova prezentiranih tekstualnim i grafičkim priložima. .

Ovim Planom stvara se legalni instrument u daljem planiranju prostora u predmetnom zahvatu.

## 1.2. Planski osnov za izradu DUP-a Sutomore-prošireni centar

Planski osnov za izradu DUP-a "Sutomore-Centar", predstavlja postojeći Generalni urbanistički plan Bara, kao i stvoreni uslovi i mogućnosti primjene i realizacije definisanih planskih opredjeljenja na predmetnom prostoru.

Prostor, koji je predmet planske razrade, po namjeni je opredjeljen za stanovanje malih, srednjih i velikih gustina turističko stanovanje i turističke komplekse, centralne javne funkcije (obrazovanje, zdravstvo, kultura, mjesna uprava, sport i rekreacija) i urbano zelenilo. Planskom podjelom na prostorne cjeline, područje planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Sutomore, koja treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa planiranim značajem turističkog centra opštine Bar i gradskog centra.

## 1.3. Zahvat DUP-a Sutomore-prošireni centar i površina zahvata

Lokalni planski dokument zahvata područje naselja Staro Sutomore, Mirošica I i II, Spičansko polje (Vinogradi), područje ispod Haj Nehaja, Đuričine Vode i Zagrađe. Granica zahvata definisana je Odlukom o izradi i Programskim zadatkom kao sastavnim dijelom Odluke. Prikaz granice dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka. Granica je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 194 ha 61 a 31m<sup>2</sup> (19446131m<sup>2</sup>).

## 2. OSNOVNE POSTAVKE PLANOVA VIŠEG REDA

### 2.1. Prostorni plan opštine Bar

Opština Bar do sada nije imala Prostorni plan. U toku je njegova izrada.

### 2.2. Generalni urbanistički plan Bara 2020 (izvod)

Ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala; geološki podaci o sastavu, stabilnosti i nosivosti tla; seizmička povredivost i seizmički rizik; plan seizmičke mikrojejonizacije (sa uslovima za izgradnju); ocjena stepena podobnosti za urbanizaciju sa stanovišta prirodnih uslova i seizmičke sigurnosti i upravljanja seizmičkim rizikom; ocjena ograničenja za planiranje prostora;

#### OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA I POTENCIJALA

#### ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA PRIRODNIH FAKTORA I POTENCIJALA POLOŽAJ I GEOMORFOLŠKE KARAKTERISTIKE

##### POLOŽAJ

Područje obuhvaćeno granicama Generalnog urbanističkog plana Bara (u daljem tekstu: plansko područje) nalazi se u jugozapadnom delu opštine Bar, ograničeno obroncima planina sa sjeveroistoka, sjevera i istoka i morskom obalom sa zapada, jugozapada i juga. Posmatrano sa aspekta položaja u Republici, Plansko područje i opština Bar u cjelini, nalaze se na jugoistoku Crne Gore i njenog Primorja, između Jadranskog mora i Skadarskog jezera. Ka severozapadu je magistralnim putem povezano sa Budvom, Cetinjem, Bokom Kotorskom i dalje ka Hrvatskoj, ka sjeveru željezničkom i drumskom vezom sa Podgoricom, Srbijom i mrežom evropskih koridora, a ka jugoistoku sa Ulcinjom i Albanijom. Opštinski centri Crne Gore u primorskom regionu, kojem pripada i opština Bar nijesu udaljeni više od 70 km, a neki i manje (Podgorica je postala znatno bliža probijanjem tunela kroz Sozinu, čime je put između Bara i Podgorice skraćen sa 75 na 45km). Bar je i najveći lučko – industrijski grad u južnom dijelu Jadrana, a najbliži aerodromi nalazi se u Podgorici i Tivtu. Položaj Bara je ishodišna tačka za najkraću vezu Istočne Evrope sa Jadranskim morem i Sredozemljem, a pravac Beograd – Južni Jadran javlja se kao kičma ove veze kojom se svi saobraćajni tokovi slivaju ka Jadranu i na koju se nadovezuju ostala područja. Plansko područje zauzima priobalna područja opštine Bar između Kufina na sjeverozapadu i Škurte na jugoistoku.

Jugozapadna granica mu je Jadransko more, a prema sjeveroistoku, odnosno kontinentalnim predjelima prostire se do jugozapadnih padina planina Sozine, Sutormana i Rumije. Sa površinom od 66,25 km<sup>2</sup> predstavlja 2,8% teritorije opštine Bar. U okviru planskog područja 28 naselja živi 34.818 stanovnika, što je 87% stanovništva opštine Bar. Prosječna gustina naseljenosti iznosi 525 st/km<sup>2</sup>, što je daleko iznad prosjeka za opštinu Bar (62 st/km<sup>2</sup>) i Crnu Goru u celini (46 st/km<sup>2</sup>).

Plansko područje zauzima šire prostore naselja Mišića, Đurmana, Donje i Gornje Brce, Šušnja, Zubaca, Sustaša, Gornjeg i Donjeg Zaljeva i Dobre Vode, uključujući i urbanizovana područja Bara, Starog Bara i Sutomora. Ove zone su, uglavnom, gusto naseljene i izgrađene najviše stambeno – komunalnim, turističkim i infrastrukturnim objektima, a u Baru je najveća koncentracija industrijskih kapaciteta i Luka sa pratećim sadržajima, kao intermodalni terminal. Položaj na jadranskoj obali u prostranom polju, gdje su već izgrađeni vrlo značajni industrijski i lučki kapaciteti, veoma je perspektivan, a izgrađeni smeštajni i drugi kapaciteti osnova su za dalji razvoj turističke privrede.

Razvoj saobraćajne mreže i infrasrukture je neophodan uslov za razvoj pomenutih, ali i drugih aktivnosti u planskom području.

Daljim razgranavanjem i intenziviranjem veza sa susjednim cjelinama u Crnoj Gori i šire, kao i daljim unapređenjem i razvijanjem svoje tranzitne i posredničke uloge između kontinenta i Sredozemlja, barsko područje ima sve uslove da prednosti i ograničenja svog položaja uskladi i dovede u funkciju daljeg prostorno – ekonomskog razvoja i preobražaja.

## MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE I MORFOLOGIJA MORSKE OBALE

Plansko područje predstavlja pojas uz morsku obalu, koji u pojedinim zonama prateći niže dijelove uz rječne doline zalazi u kopno, sve do podnožja planinskih vijenaca Sozine, Sutormana i Rumije. Duž primorskog dijela, nalazi se više većih i manjih uvala i rtova, što govori o razuđenosti morske obale. Najmarkantnije geomorfološke cjeline predstavljaju Čanjska i Sutomorska uvala sa Spičanskim poljem i Barsko polje, brda Velji Grad i Volujica iznad barske Luke. Od sjeverozapada ka jugoistoku smjenjuju se antiklinalna uzvišenja i sinklinalne uvale: uvala Čanj, brdo Velji grad (497 mnv) Spičansko polje i Sutomore, Peranovića glavica i Vučin brdo, Barsko polje, strmo i stjenovito brdo Volujica (sa vrhom Filin tuz 256 mnv) i niz uvala i strmih stjenovitih obala ka jugu – uvale Veliki i Mali Pijesak, uzvišenje Meret, uvale Meret i Pod Meret, uzvišenje Očas, Uvala Masline, uzvišenje Džafran, Uvala Paljuškovo, Rt Karastanov, Uvala ladna, sve do granice Planskog područja i lokaliteta Stari Ulcinj. Ka kontinentu, strme padine planina uzdižu se izvan granice planskog područja, dok su površine naselja uglavnom na manje strmim terenima planskog područja: iznad Čanja, Đurmana i Sutomora uzdiže se Sozina, iznad Bara Sutorman i Rumija. Planinsko zaleđe je uglavnom visina od 700 do 900 mnv, a najviši vrh Rumije je na 1594 mnv. Ovakva konfiguracija terena utiče na miješanje kontinentalnih i maritimnih uticaja, a vremenske prilike su znatno različite na pojedinim terenima iznad Bara, zavisno od nadmorske visine. Ravni i blago nagnuti, ali i strmiji tereni koji su terasirani, koriste se za poljoprivrednu proizvodnju, naročito povrće i proizvodnju južnog voća, a posebno, kao maslinjaci. Posebno treba istaći Barsko polje – prostranu i ravnu površinu, nekad močvarnu i slabo nastanjenu, dana s privredno i urbano najznačajniji prostor u opštini Bar, istovremeno i od velikog značaja za Crnu Goru u cjelini.

## MORFOLOGIJA MORSKE OBALE

Na samoj obali nalazi se veći broj manjih i većih uvala sa pješčanim plažama, od kojih su najprostranije i najperspektivnije za turizam, one u Čanju i Sutomoru, kao i u samom gradu Baru. Od manjih uvala kao perspektivne treba pomenuti Veliki i Mali Pijesak, Masline, Maljevik, kao veće, ali i Uvalu Pečin, Žutokrlica, pod Crnjaku, pod Klačinu, pod Meret i Meret, Paljuška i Ladnu uvalu. Pored uvala, na ovom dijelu jadranske obale, česte su kamenite obale, koje su krajnji dijelovi antiklinalnih masa koje zalaze u Jadransko more, koje su takođe pogodne za sunčanje i kupanje. Niz rtova i uvala – zaliva između njih predstavljaju obalu karakterističnu za Crnogorsko primorje Jadrana. Najistureniji rtovi su: Rt Kotrobanja i Rt Sapavica, koji okružuju Uvalu Čanj, Crni rt i Rt Krčevac koji okružuju Uvalu Maljevik, i dalje rtovi Ratac i Stari Ratac, između kojih se nalazi uvala sa poznatim turističkim naseljem «Zlatna obala» kao dio Spičanskog (Sutomorskog) zaliva. Spičansko polje je Golim brdom (96 mnv) odvojeno od mora. Najveći zaliv je Barski (Barsko sidrište), koji uključuje i Spičanski (Sutomorski) zaliv između rta Krčevac i rta Ratac. Zaliv Barsko sidrište nalazi se između Rta Ratac i Rta Volujica, kao najisturenijeg dijela brda Volujica. Južno od Volujice nalazi se čitav niz manjih rtova i uvala. Svaka od uvala predstavlja i zonu ulivanja povremenih kratkih rječnih tokova koji se spuštaju ka moru. Duž obale Jadranskog mora javljaju se raznovrsni oblici pribrežnog reljefa, nastali radom morskih talasa – talasne podkapine, koje se radom talasa pretvaraju u klifove. Svojim oblicima, veličinom, sastavom, strukturom slojeva, bojom stijene, daju ovim predjelima posebnu vizuelnu estetsku vrijednost, i ako bi se učinili pristupačnim, bili bi izuzetni vidikovci. Sa klifovima se naizmjenično smenjuju pribrežne terase nastale radom talasa u otpornim stijenama i obično pokrivene pijeskom i šljunkom

## PLAŽE

Plaže u okviru planskog područja su slične ostalim na Crnogorskom primorju: po sastavu i tipu pjeskovite, šljunkovite i kamenite, dok je obala u cjelini različitog oblika i pristupačnosti, što je uslovljeno vrstom stena, tektonikom terena, radom rečne erozije i morske abrazije. Pjeskovite i šljunkovite plaže sačinjavaju kvarcni

pijesak i šljunak, u čiji sastav ulaze još i glinovite čestice i sastojci eruptivnih stena (gabro, serpentini, peridotiti, dijabazi i druge). Ostali dio obale sačinjen je od krečnjačkih skoro vertikalnih stijena ispod kojih su veće dubine mora – duž brda Volujice, odsjeka Golog brda kod Sutomora, Ostrvice između Čanja i Buljarice. Plaža Biserna obala u Čanju nalazi se u Mišićima, sjeverozapadno od Sutomora, između brda Veliki grad i Ostrvice. Polueliptičnog je oblika, duga 1100 m, površine oko 55.000 m<sup>2</sup> prostrana i široko otvorena prema moru. Usječena je u stijene trijaskih starosti i veoma složenog sastava. Ima prostranu ravan u neposrednom zaleđu, te je lako pristupačna. Postala je akumulacijom riječnih nanosa, djelovanjem abrazije i spuštanjem terena. Pokrivena je pijeskom i šljunkom raznih boja i veličine. Sjeverno od ove plaže nalazi se mala atraktivna pjeskovita Kraljičina plaža do koje se može doći samo sa mora. Okružena je sedimentnim stijenama.

Sutomorska plaža je zaton polueliptičnog oblika na severozapadu Barskog zaliva. Usječena je u stijene veoma složenog sastava (trijaski, tercijalni fliš, kvartarne breče). Postala je akumulacijom riječnih nanosa na ušću riječica i potoka uz djelovanje abrazije i spuštanjem terena. Plažu pokriva grublji i slabije zaobljeni pijesak različitog petrografskog sastava (rožnac, više brečast, nego pjeskovit). Pijesak je crvenkast, što plaži daje posebnu vrijednost. Plaža je duga oko 1200 m, ukupne površine oko 56.000 m<sup>2</sup>. Barska plaža se nalazi na sjeverozapadnom dijelu obale Barskog zaliva prema rtu Ratac. Dužine je oko 500 m. Plažu sve više potiskuju građevinski objekti barskog naselja i luke. Izgrađena je od krupnozrnog peska i šljunka, donesenim rijekom Željeznicom. Plaža je nastala kao i Barski zaliv, na ušću rijeka, a u njenom oblikovanju učestvovali su morska abrazija i spuštanje terena. Plaža Veliki pijesak nalazi se na jugoistočnoj strani iza brda Volujice. To je plitki zaton usječen u gornjokretacejske krečnjake i dolomite. Dužine je oko 320 m, površine oko 10000 m<sup>2</sup>. Pijesak je od tih stijena sa primjesom zrna od drugih stijena i minerala. Ova plaža postala je radom riječne erozije, morske abrazije i spuštanjem terena.

Osim ovih, moguće je za plaže koristiti i dijelove obale od Sutomora do Čanja (kamenita plaža Maljevik dužine 330 m), Crvena plaža između Sutomora i Bara dužine oko 50 m, kamenita plaža Žukotrlica dužine 1000 m, površine 55.000 m<sup>2</sup>, kao i brojne manje uvale južno od Volujice (Crvena stijena, Utjeha dužine 200 m i druge).

## HIPSOMETRIJA TERENA

Analiza topografije terena pokazala je da je teren u celini nagnut od kopna ka moru, a razlike nadmorskih visina kreću se u rasponu od 0 do 497 mnv (uzvišenje Velji grad između Čanja i Spičanskog polja kod Sutomora). Najmarkantnije geomorfološke cjeline nalaze se na različitim nadmorskim visinama: Čanjska (od 0 do 10 mnv) i Sutomorska uvala sa Spičanskim poljem (od 0 do 40 mnv) i Barsko polje (od 0 do 40 mnv), brda Velji grad (497 mnv) i Volujica (256 mnv) iznad barske Luke.

Za Plansko područje je karakteristično da se na relativno malom prostoru sreću velike visinske razlike. U zonama do 100 mnv živi i najveći dio stanovništva (88% od ukupnog stanovništva na teritoriji planskog područja, a 76% od ukupnog stanovništva opštine Bar), a ovo su i zone gdje je najveća koncentracija izgrađenosti privrednih i infrastrukturnih kapaciteta. Turistički kapaciteti su skoncentrisani u zonama do 50 mnv. Ostatak planskog područja nalazi se u podnožju planinskih padina, uglavnom iznad Magistrale. Najveće rasprostranjenje imaju nizijski ravničarski primorski tereni do 50 mnv, nešto manje su rasprostranjeni nizijski tereni od 50 do 200 mnv, a na terene u brdskom pojasu otpada samo ivični de teritorije.

Na osnovu preciznih morfografskih mjerenja uočeno je da se obalska linija Jadranskog mora, pod uticajem epirogenih pokreta, podiže prosečno 1,1 mm godišnje.

## NAGIB TERENA

Najpovoljnija morfološka struktura je u ravničarskom području u akumulativnim zonama na području Bara, Sutomora i Čanja, gde je i najveća zastupljenost terena do 5°, odnosno od 5° – 10°, najpogodnijih za izgradnju. Flišne zone, od kojih su sastavljene padine iznad uvala i polja, su često erodovane, pa su nagibi umanjeni, do najviše 20°, obično 5°–15°, dok su strmi nagibi padina (preko 20°, a često i preko 30°) karakteristični za krečnjačke stijene i najizrazitiji su duž morske obale (klifovi su često skoro vertikalnog nagiba) i navlačnog kontakta sa fliševima (tamo gdje fliš nije pokriven deluvijalnom drobinom). Na kontaktu padina i ravnije doline drobinama se nagomilava, čime se još više smanjuje nagnutost terena. U flišnim zonama nagib je promjenljiv i zbog pokrenutosti terena, pa su ove zone valovite i ispresjecane brojnim jarugama.

U krečnjačkim terenima javljaju se kraški oblici reljefa, kao što su, npr., vrtače na Volujici, koje imaju karakterističan nagib. U zonama Čanja, Sutormora i Bara, teren je karakteristično ravničarski, skoro ujednačenog neznatnog nagiba. Potrebno je napomenuti da se, u kontekstu opštine Bar, Plansko područje javlja kao jedno od morfološki najpovoljnijih za izgradnju naselja, saobraćajnica i infrastrukture, a posebno za turizam. Nepovoljnost čine visoki planinski vijenci koji predstavljaju morfološku preperku za povezivanje primorske zone sa zaleđem, što je u novije vrijeme donekle ublaženo drumskim i željezničkim povezivanjem primorja sa Podgoricom tunelima kroz Sozinu.

## EKSPONIRANOST TERENA

Analiza osunčanosti pokazuje da su ravničarski tereni i dijelovi padina okrenuti moru, kao i zaravnjeni vrhovi brda zbog malog nagiba najpovoljnije eksponirani. Prema tome, gotovo cijela zona uz morsku obalu je povoljne jugozapadne i južne, ređe jugoistočne orijentacije. Ovakva eksponiranost uticala je i na veću naseljenost i izgrađenost ovih zona. U ostalim dijelovima terena (dijelovi padina okrenuti kopnu), preovlađuju manje povoljnije sjeveroistočne espozicije (padine Velji grada i Volujice okrenute kopnu), kao i izrazito nepovoljne sjeverne na sjevernim padinama uzvišenja duž morske obale južno od Volujice.

## KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Prema podacima iz STUDIJE PRIRODNIH KARAKTERISTIKA OPŠTINE BAR, JUGINUS, 1983, rađene za potrebe izrade GUP-a Bara i iz Sektorske studije rađene za potrebe izrade PP R CG SS-AE 4.1 PRIRODNE KARAKTERISTIKE, GTZ, Vlada RCG, RZUP, Univerzitet Crne Gore, Podgorica, april 2005 (Meteorološka stanica Bar, period: 1961–1990. godina).

Klima Planskog i šireg područja (opštine Bar) definisana je geografskim položajem u zoni umjerenog klimatskog pojasa, položajem neposredno pored Jadranskog mora i Skadarskog jezera i postojanjem i smjerom pružanja planinskog vijenca čija se visina kreće od 800 mnv do 1595 mnv (Rumija). Teritorija barske opštine zahvata prostor između 41°51'48" i 42°18'36" sjeverne geografske širine sa otvorenošću za maritimne uticaje sa zapada i kontinentalne sa istoka i sjeveroistoka. Ovakav položaj uslovljava klimatske uticaje koji daju umjerenu, odnosno sredozemnu klimu.

Otvorenost istočne i sjeveroistočne polovine teritorije prema istoku, sjeveroistoku i sjeveru ima za posledicu i određeni nivo kontinentalnog uticaja. Pružanje planinskog vijenca duž središnjeg dijela teritorije Opštine, uslovljava ublažavanje maritimnih, s jedne, i kontinentalnih vazdušnih uticaja, s druge strane. Uticaj ovih vazdušnih struja, naročito na visini iznad 1000 mnv ima za posledicu pojavu sniježnih padavina i sniježnog pokrivača sa relativno kratkim trajanjem.

Morfodinamika planinskog vijenca (strme planinske strane prema morskoj obali i u zoni Crmnice, s jedne strane, i blaže padine prema Skadarskom jezeru, s druge), utiče na pojavljivanje relativno velikih razlika vremenskih stanja na vrlo malom prostoru, pa se na relativno maloj udaljenosti od samo 1–5 km i na visinskoj razlici od 1600 m, javljaju se znatne temperaturne razlike, kao i razlike u količini padavina, vlažnosti i slično. Ove razlike se osjećaju uglavnom izvan planskog područja, ali imaju uticaja na klimu u primorskoj najnižoj zoni, pogotovo kada se radi o padavinama i vjetrovima.

## TEMPERATURA VAZDUHA

Srednja godišnja temperatura za opštinu Bar nije ista na cijeloj teritoriji, već se kreće od 16°C (na 1 mnv) kraj morske obale, do 8°C na visinama od preko 1200 mnv. Posmatrano na širem području najtopliji su najniži dijelovi teritorije pored Jadranskog mora i obale Skadarskog jezera, a zatim temperatura neravnomjerno opada sa porastom nadmorske visine. Na osnovu toga, srednju godišnju temperaturu od 14°C imaju tereni između 300 i 400 mnv, od 12°C tereni između 600 i 700 mnv i od 10°C tereni oko 1000 mnv. Najniže srednje temperature vazduha su u januaru i to –2,0°C na višoj nadmorskoj visini, preko 1200 m. U priobalnom dijelu Krajine, na visini od 200–300 m temperatura vazduha kreće se između 5 i 6°C. U periodu 1960 – 74. godine 23.1.1963. godine, zabilježen je apsolutni minimum od –7,2°C (ova temperatura se odnosi meteorološku stanicu Bar koja je blizu morske maloj nadmorskoj visini). Najviše temperature vazduha zabeležene su u julu

sa srednjom temperaturom od 2°C, do 28°C u nižim dijelovima Krajine i Crmnice (Kurići, Virpazar), pa do visine od 200–300 mnv. Najhladniji prostori su iznad 1200 mnv (Rumija i Lisinja) imaju srednju julsku temperaturu oko 18°C.

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°C), 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 spuštaju i do 1,5°C. Apsolutni maksimum za period 1960–1974. godine zabeležen je 18. VII 1979. 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 sljedećih zaključaka: u priobalnim (Jadransko more i Skadarsko jezero) dijelovima Opštine, period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom 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 800–1000 mnv) period sa srednjom dnevnom temperaturom vazduha višom od 0°C traje 320 dana, sa višom od 5°C oko 240 dana, sa višom od 10°C oko 180 dana i sa višom 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 da ne pada ispod 18°C (donja granica sobne temperature vazduha); ukoliko bi računali na 20°C kao donjom granicom temperature vazduha, onda bi se ljetnja turistička sezona mogla računati od približno 25. maja do 1. oktobra (oko 125 dana);

Kada se uzmu u obzir dani sa temperaturom vazduha od 25°C ili višom, ljetnji period traje od oko 100–120 dana. Najveći broj ljetnjih dana javlja se u priobalnom dijelu Krajine i u najvećem dijelu Crmnice – Virpazar). Oko 100–120 ljetnjih dana javlja se u primorskom delu Opštine do visine od 300–400 m i u Krajini do 500–600 m. Ovako topli dani mogu se javiti i na najvišim dijelovima Rumije, ali u prosjeku, ne više od 20 dana. Periodi sa maksimalnom temperaturom vazduha od 30°C ili višom (tropski dani) traju i po 70 dana, u zoni nižih dijelova Krajine i Crmnice. Od 50–70 tropskih dana javlja se uz obalu Skadarskog jezera na višim dijelovima Krajine. Tropski dani se ne javljaju na visini iznad 1200 mnv (Rumija). Na osnovu ovih podataka, ljetnjom turističkom sezonom možemo tretirati period od 1. jula do 1. oktobra (naročito od 1. jula do 1. septembra). U ovim vremenskim intervalima temperatura vode dostiže (i prelazi) potrebnu toplotnu granicu od 22°C.

Srednje maksimalne temperature vazduha u toku jula kreću se iznad 32°C u priobalju Skadarskog jezera i u zoni Crmnice (do oko 400 metara apsolutne visine). U primorskom dijelu Opštine (do visine od oko 400–500 metara) srednje maksimalne temperature vazduha se kreću od 28°C do 30°C. Najviši delovi opštine Bar (Rumija) nemaju srednje maksimalne temperature vazduha više od 22°C. U zimskom periodu, gotovo da nema ledenih dana (kada je minimalna temperatura ispod 0°C) u primorju do približno 300 mnv i u priobalju Skadarskog jezera do 100 mnv. Dana sa mrazom ima vrlo retko i to mahom u decembru i januaru.

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

## VLAŽNOST VAZDUHA I OBLAČNOST

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% u uskom priobalju Jadranskog mora (Bar, Sutomore) i u zoni nižih 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 1200 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 1000 metara apsolutne visine.

U toku jula, srednja relativna vlažnost vazduha je manja od 65% u priobalju Skadarskog jezera; ima vrijednost od 65–70% u primorju, a iznad 70% na visinama iznad 800 metara apsolutne visine. Srednja dnevna relativna vlažnost (u 14 časova) u toku jula manja je od 50% u Krajini, do oko 300 mnv, a ima vrijednost od 50–55% u zoni Bara i Sutomora. Sa visinom relativna vlažnost se povećava i veća je od 65% u najvišim dijelovima teritorije opštine.



## PADAVINE

U prosjeku godišnje se u primorskom dijelu Opštine do 200 metara apsolutne visine izlučuje oko 1400 do 1500 mm padavina (Bar, Sutomore). Ovo su prostori gdje se izlučuju najmanje količine padavina u okviru opštine Bar. Sa povećanjem visine povećavaju se i količine padavina, tako da se 1500 do 1750 mm padavina izlučuje iznad priobalja Jadranskog mora na visinama od oko 200 do 600 metara apsolutne visine, uključujući i južne dijelova Opštine i naselja Kunje, Mala i Velja Gorana, Velje Selo. Od 1750 do 2000 mm padavina izlučuje se u primorskom dijelu Opštine na visinama između 600 i 800 mnv. Još veće količine padavina (2000 do 2500 mm) izlučuju se u Krajini do oko 400 mnv (Ostros), kao i u Crmnici do istih visina (Virpazar) i u primorskom dijelu opštine od 800 do 1000 mnv. Od 2500 do 3000 mm padavina izlučuje se na većim visinama do 1200 mnv, a preko 3000 mm padavina izluči se u zoni Rumije iznad visine od 1200 mnv. U toplijem periodu godine (april–septembar) izluči se 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar–mart) 1000 do 2000 mm padavina. Analizirajući srednje mjesečne količine padavina, zapaža se da se u julu izlučuje do 130 mm, a u avgustu i do 200 mm padavina. Najveće količine padavina izluče se u novembru i februaru a najmanje jula i avgusta. Ekstremne vrijednosti zabilježene su u avgustu 1961. i 1962. i u oktobru 1965. i 1969. kada više od 30 dana nije pala ni kap kiše. U novembru se izlučilo čak 433 mm padavina (podatak se odnosi na meteorološku stanicu Bar). Padavine se uglavnom izlučuju u vidu kiše, a rijetko i u vidu snijega (i to uglavnom na planinskim visokim terenima). Period sa srednjim godišnjim brojem dana sa padavinama do 1,00 lit/m<sup>2</sup> traje od 80 do preko 120 dana. Manje u primorju i na obali Skadarskog jezera (Besa), a najviše na Rumiji i iznad Utrga.

Srednji godišnji broj dana sa količinama padavina većim ili jednakim 10,0 lit/m<sup>2</sup> kreće se između 43 do oko 80. Bar i Sutomore imaju po 43 ovakvih dana. Arbnješ i Ckla po 50–60, i Virpazar 60–70. Samo Rumija i prostor iznad Utrga imaju preko 80 ovih dana. Najveće kiše (više ili jednako 20,0 lit/m<sup>2</sup> padavina) izlučuju se u trajanju od 20 do 25 dana u primorskom dijelu opštine, do oko 200 metara apsolutne visine. Ovaj period traje 40–45 dana u Virpazaru i Crmnici do 400 metara i u Ostrosu i nižem dijelu Krajine do 400 metara apsolutne visine. Više od 50 ovih dana javlja se na najvišim delovima Rumije (iznad 1000 metara).

Na osnovu dosadašnjih meteoroloških smatranja teritorija opštine Bar se godišnji broj dana sa snijegom većim ili jednakim 0,1 mm kreće se između 4 i 40. Sutomore, Bar, Velja Gorana i drugi dijelovi primorja do oko 500 metara apsolutne visine, u prosjeku godišnje imaju do 4 sniježna dana; Virpazar od 4–6; Ostros i crmnički kraj do oko 600 mnv 6–10 dana. Više od 20 ovih dana imaju tereni iznad 1000 metara apsolutne visine u zoni Rumije i Velje Trojice (Utrg), a više od 40 snežnih dana javlja se samo na Rumiji iznad 1300 mnv. Mali broj dana sa sniježnim padavinama uz veliki uticaj toplijih maritimnih vazdušnih struja utiče na trajanje sniježnog pokrivača visine od 1,0 cm (ili više).

Na terenima od oko 200 do oko 500 metara u primorskom delu Opštine, srednji godišnji broj dana sa sniježnim pokrivačem većim ili jednakim 1,0 cm kreće se između 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 najvišim dijelovima Rumije ovakvih dana može da bude i oko 80 godišnje. Deblji sniježni pokrivač od 10,0 cm u primorju neposredno uz obalu Jadranskog mora (do oko 100 metara apsolutne visine) nije do sada zabilježen. Tek na visinama od oko 500 m u primorju, takav sniježni pokrivač može se zadržati (u prosjeku godišnje) jedan dan. Ovih dana, ima u prosjeku godišnje od 1 do 5 u primorju na visinama od oko 500 do 800 mnv, a u Krajini u Crmnici do oko 600 mnv. Na najvišim dijelovima Rumije ovih dana može biti do oko 30.

Još deblji sniježni pokrivač (od 30 cm ili više) javlja se vrlo rijetko na teritoriji opštine Bar do visine od oko 1000 m apsolutne visine, a u primorju do oko 200–300 m nije bilo takvih pojava. Na oko 1000 m apsolutne visine, može biti prosječno godišnje najviše 5 ovakvih dana, a na najvišim delovima Rumije oko 20. U ceolini posmatrano, srednja maksimalna visina snežnog pokrivača kreće se do oko 5,0 cm u primorju do oko 100 mnv, odnosno 5–10 cm do oko 200 mnv. Maksimalni sniježni pokrivač od 10–20 cm (u prosjeku godišnje) je na terenima u primorju do oko 800, a u Krajini i Crmnici do oko 600 mnv. Sniježni pokrivač deblji od 70 cm može se javiti na terenima iznad 1000 mnv, a deblji od 110 cm na najvišim dijelovima Rumije i na Veljoj Trojici

(Utrg). Na osnovu dosadašnjih meteoroloških osmatranja utvrđeno je da se sniježni pokrivač, svake godine, javlja samo na terenima iznad 800 (1000) mnv, a prosječno svake druge godine na terenima od 500 (600) do 800 (1000) mnv i to (u prosjeku) od 15. januara do 15. februara u nižim dijelovima terena i od 15. novembra do 15. aprila na terenima iznad 1200 (1300) mnv.

## OSUNČANOST I OBLAČNOST

Nalazeći se na krajnjim južnim dijelovima jadranskog primorja neposredno uz more, barsko područje se odlikuje vrlo dugim trajanjem insolacije. Na insolaciju utiče i postojeći režim oblačnosti na teritoriji Opštine i reljef širih prostora Crne Gore. Planinski vijenac Velja Trojice – Vrsuta – Rumija – Međurečka planina, najvećim dijelom viši je od 1000 m; znači da su vazdušna strujanja iznad ovih visina neometana prirodnim preprekama, što za posljedicu ima manju oblačnost a veću osunčanost. Prosječna godišnja oblačnost (u desetinama pokrivenosti neba) iznosi 4,5. Najveća oblačnost je u toku zime, a nešto manja drugom polovinom jeseni i prvom polovinom proljeća, a najmanja ljeti, odnosno od početka jula do kraja septembra. Zimski mjeseci imaju najviše oblačnih tmurnih dana – prosječno 10–15, a ponekad i preko 20. Potpuno je obrnut slučaj sa letnjim mjesecima; oblačnih dana u prosjeku ima 4–5. Ekstremno najoblačniji mesec bio je decembra 1969. sa 8,7 desetina, a najvedriji mjesec bio je avgust 1962. sa samo 0,9 desetina pokrivenosti neba oblacima (tog meseca nije palo ni kapi kiše). Vedrih dana ima najčešće u julu i avgustu, čak 25–28.

Osunčanost je u suprotnosti sa oblačnošću i za opštinu Bar prosječan godišnji broj sunčanih sati iznosi oko 2500 časova. (oko 7 časova dnevno). Ekstremno najosunčanija godina bila je 1961, sa više od 2800 sunčanih sati (oko 7,7 sati dnevno). Godina sa najmanje sunca bila je 1963, sa samo oko 2350 sunčanih sati (oko 6,5 sati dnevno). Ovakvi uslovi, koji omogućavaju da se trajnije osunčanosti kreće preko 2500 sati (odnosno dnevno oko 7 sati) utiče na stasanje usjeva i na povećanje kvaliteta voćarskih plodova i povrta rskih usjeva.

## VETROVITOST

Dinamična cirkulacija vazdušnih masa jasno se ogleda u pojavi niza vjetrova u pomorskom dijelu Opštine i Skadarskom basenu. Primorski dijelovi teritorije Opštine izloženi su u većoj mjeri vetrovima sa juga i sa Jadranskog mora, uopšte, a Krajina i Crmnica vjetrovima sa sjevera i sjeveroistoka. Međutim, u svim dijelovima Opštine zapažaju se vazdušna strujanja iz svih pravaca – izmjenjena po pravcu i jačini postojećim prirodnim ograničenjima (planinski vijenac Rumije). Uticaj prirodnih prepreka naročito dolazi do izražaja u najnižim dijelovima reljefa (u priobalju Jadranskog mora i Skadarskog jezera). Na ovim prostorima, posebno u podnožju strmih padina Rumije i primorskom dijelu opštine, jačina i čestina vjetrova je pod velikim uticajem planinskog zaleđa. Na skadarskoj strani opštine Bar, najizrazitiji su (po učestalosti i jačini) vjetrovi sa severa i severoistoka. U ovom dijelu opštine, jugo je slabiji nego na primorju, a javlja se i vjetar "murlen" iz pravca Skadra.

U primorskom dijelu Opštine najveću jačinu i čestinu javljanja ima levant, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju čestinu imaju vjetrovi iz ostalih pravaca: pulenat iz pravca zapada, maestral iz pravca sjeverozapada, jugo iz pravca juga i jugoistoka i tramontana (bura) iz pravca sjevera. Grad Bar se odlikuje najvećom čestinom javljanja vjetra iz pravca sjeveroistoka i istok – sjeveroistoka (oko 39%), tišina – bez vjetra (5,2%), zapadnog i zapad–jugozapadnog vjetra (oko 15%) i sjevernog i sjever–sjeveroistočnog vjetra (14%), dok su najrjeđi vjetrovi iz pravca sjeverozapad i sjever–sjeverozapad (1,3%).

Najjači vjetrovi su levant (sjeveroistočni) – v maks aps 24,14 m/s, a zatim tramontana (bura–sjever) – v maks aps 22,07 m/s i jugo (jug i jugoistok) – v maks aps 21,92 m/s, a ostali vjetrovi postižu nešto manje apsolutne maksimalne brzine: maestral (sjeverozapad) – v maks aps 19,21 m/s i pulent (zapad) – v maks aps 18,07 m/s. Uticaj ovih vjetrova na pojavu talasa i njihovu visinu. Najveći talasi na južnom Jadranu (do 7,2 m visine) javljaju se u vrijeme jačeg juga; levant izaziva pojavu talasa od oko 1 m visine. Vjetrovi sa kopna prema moru češći su u zimskom, a u suprotnom smjeru u ljetnjem periodu. Svi ovi vjetrovi od primarnog su značaja za život stanovništva. Oni vrše jak uticaj na delatnost ljudi, u prvom redu na ribolov, kao i na uzgoj pojedinih biljaka.

Raspodjela prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove čestine po pravcima v maks (m/s), vsr (m/s), čestina (%)

smjer	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W
	WNW	NW	NNW	C									
vmax	15,8	13,7	18,0	15,8	10,2	12,7	12,0	11,0	12,5	12,0	13,3	12,5	
	13,3	11,0	11,7	6,7									
vsr	5,0	2,7	3,2	2,4	1,9	2,5	3,7	3,3	3,9	2,5	2,8	2,9	3,6
	3,3	2,5	1,6										
čestina	5,9	8,1	20,0	18,9	3,6	3,5	3,3	2,6	3,1	3,1	3,5	7,2	7,8
	2,9	0,7	0,6	5,2									

## OCJENA KLIMATSKIH USLOVA

Osnovne odlike mediteranske klime su blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proljeća. U toku 300 dana godišnje ovdje vladaju srednje mjesečne temperature iznad 10°C, a u točku 6 mjeseci, temperature su više od 15°C. Ovo primorje po svakom kvadratnom kilometru dnevno, tokom ljeta, primi oko 7 miliona kilovat časova, što je ogroman toplotni potencijal koji u uslovima dugog vegetacionog perioda i drugih činilaca omogućava uzgoj raznovrsnih poljoprivrednih kultura. Međutim, ograničavajući faktor u pogledu poljoprivrednih aktivnosti jeste nedostatak padavina u vegetacionom periodu, te je neophodno navodnjavanje mnogih kultura. Isto tako, jeđdan od ograničavajućih faktora za uzgoj citrusa, pored hladnih i jakih vetrova, je i pojava temperatura ispod 0°C (godišnje 4–9 dana), naročito u Barskom polju.

Inače, povoljan toplotni režim tokom godine, malo padavina – osim u drugoj polovini jeseni, neznatna oblačnost, stvaraju povoljne uslove u ovoj zoni za formiranje naselja (kratka grejna sezona, pješačka dostupnost mnogim gradskim sadržajima u toku većeg dijela godine, itd), razvoja turističke privrede i drugih gradskih aktivnosti u skladu i sa ostalim prirodnim činocima (kupališna sezona traje do 6 mjeseci – temperature iznad 18°C, dugo trajanje dnevne osunčanosti – preko 7 časova dnevno, temperatura morske vode u toku 6 mjeseci godišnje iznosi više od 18°C, raznovrsni biljni pokrivač daje posebna obilježja ovom dijelu primorja) Jedan od značajnijih klimatskih faktora koji pored ostalih (insolacija, padavine), koji opredjeljuje organizaciju naselja, karakter mreže saobraćajnica, lociranje industrije u odnosu na naselje, orijentaciju zgrada, građevinsku fiziku, jeste smjer duvanja najjaćih i najćešćih vetrova. Iz sjeveroistoćnog pravca duva bura, hladan i jak vjetar koji, pored ostalog, utiće na smanjenje i onako niske relativne vlažnosti vazduha za 20%. Jugo duva sa mora i to je topao vlažan i jak vjetar (na mahove prelazi brzinu od 80 km na ćas). Ostali vetrovi koji se javljaju pretežno u ljetnjem periodu donose svojevrsno osvježenje poboljšavajući, uglavnom mikroklimatske uslove naselja i njihove okoline u ovom delu primorja.

To znaći, da su, pored ostalih prirodnih činilaca, bura i jugo, jedan od znaćajnijih faktora organizacije, uređenja izgradnje i korišćenja primorskog dijela opštine Bar.

Na središnjem, planinskom dijelu Opštine sa visinama iznad 800 mnv, gde se sućeljavaju uticaji kontinentalne i maritimne klime, vlada blaga planinska klima, što za posljedicu ima pojavu sniježnog pokrivaća u zimskoj sezoni. Ovi, i ostali prirodni uslovi, svrstavaju ove površine u tipićno šumska staništa.

## MIKROKLIMA NASELJA

Proućavanjem mikroklimе naselja opštine Bar, nije se bavila ni jedna institucija, te o tome nema podataka. Međutim, istraživanja u svijetu pokazala su da ne samo gradovi, pa i njihovi dijelovi imaju svoju specifićnu klimu. Osnovni činilac mjenjanja klimatskih uslova u gradu je visok sadržaj kondenzacionih jezgara u vazduhu (u jesenjima i zimskim mesecima, i u toku dana od 9–15 časova, najviši je sadržaj aerosoli u vazduhu), što se odraćava na: visok sadržaj bakterija u vazduhu; smanjenje trajanja (do 20%) intenziteta sunćeve radijacije; povećanje srednje godišnje temperature vazduha, što je u uslovima tople mediteranske klime, veoma uoćljivo; posljedica toga je i slabije strujanje vazduha (slabije provjetranje grada); nižu relativnu vlažnost vazduha, ali i na veću oblačnost, s obzirom na visok sadržaj aerosoli u atmosferi grada, pa su, u gradovima ćešće nepogode i pljuskovi; pojavu gradske magle, pogotovu u industrijskim primorskim gradovima. Utvrćeno je da većina gradova djeluje na obrazovanje i kretanje oblaka kako to ćine pošumljeni brećuljci – usporava njihovo kretanje i omogućava njihovu kondenzaciju iznad grada. S toga, veći gradovi dobijaju više padavina od njihove

okoline. Međutim, higijenski značaj kiše u gradovima je veoma veliki, jer se tako povremeno pročisti vazduh od prašine i bakterija.)

Na osnovu klimatskih karakteristika opštine mogu se pretpostaviti neke mikroklimatske odlike pojedinih zona u Planskom području: ovo područje spada u najtoplije zone u opštini Bar, a u okviru njega pojas neposredno uz more do visine od 50 do 100 mnv (Barsko polje); zona Bara je, ne samo najtoplija ljeti, nego ima i najblaže klimatske uslove u toku zime; klimatski uslovi u poljima su u skladu sa ostalim uslovima za poljoprivredu na ovim prostorima, te su ove zone najpovoljnije za ovaj vid privrede, uz obavezu navodnjavanja u najsušnijem periodu godine u toku ljeta; istureni rtovi su posebno izloženi vjetru, te se kao najvjetrovitije zone ističu Velji grad i Volujica; udoline koje se poklapaju sa pravcima duvanja vjetrova sa kopna i mora (Mrkovsko polje – Pečurice, Željeznica – Barsko polje, Rikavac – Rarsko polje, Spičansko polje i Čanjsko polje takođe su izložene vjetru, koji je posebno neprijatan zimi, s obzirom na povoljnu orijentisanost skoro sve plaže (izuzev manjih uvala) su povoljno orijentisane i osunčane, što je veoma povoljno sa aspekta kupališnog turizma; klimatske prilike pogoduju organizaciji svih vidova saobraćaja

S obzirom na perspektive razvoja turizma, a s tim i saobraćaja, kao i lučkih i industrijskih aktivnosti, može se pretpostaviti da može doći do stvaranja neprijatnih uslova gradske klime, kao i do povećanja stepena zagađenosti vazduha u naselju.

Pored primjene tehničko-tehnoloških mera za zaštitu sredine od zagađivanja, neophodno je i proširivanje površina pod zelenilom u okviru gradskog tkiva, kao i primjena odgovarajućih urbanističko-planinskih rješenja: izdvajanje stambene od industrijske zone; podizanje zaštitnih zelenih pojaseva između industrije i grada, pogotovu ako je grad pod udarom vjetra koji duva od industrije; u uslovima vertikalno razvijenog reljefa kakvi su na posmatranom području, industrija se ne sme postavljati na visini iznad stambenog naselja zbog nepovoljne disperzije aerozagađivača.

## SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERITORIJE OPŠTINE

Na osnovu podataka iz navedenih izvora, kao i prema podacima o zemljotresima koji su praćeni nekoliko stotina godina unazad, a u novije vrijeme i na bazi detaljnih podataka o zemljotresu, mogu se uočiti određene karakteristike ovog područja. Koncentracija epicentara uočava se na području Petrovac – Bar – Ulcinj i dalje, Skadar u Albaniji. Veliki broj epicentara i zabilježenih potresa govori o izuzetnoj seizmičkoj aktivnosti i ugroženosti teritorije opštine Bar. Seizmogena područja Skadra, s jedne strane i Petrovca – Budve –Kotora, s druge strane, su na relativno malom rastojanju od teritorije opštine Bar, zbog čega se mogu tretirati kao bliska seizmogena žarišta koja imaju značajan uticaj na ukupnu seizmičku opasnost ovog prostora. Ove (dvije) seizmogene zone mogu izazvati zemljotrese sa magnitudama do 7,0 stepeni. Nešto su udaljenije seizmogene zone Dubrovnika i Drača, koje mogu izazvati zemljotrese sa magnitudom i do 7,5 stepeni (Rihterove skale).

Područja Titograda, Danilovgrada, Berana i Bileća, su nešto udaljenija, imaju niži magnitudni nivo potencijalnih potresa i zato su to zone od sekundarnog značaja za ukupnu seizmičku ugroženost teritorije opštine Bar. Osnovni stepen seizmičkog intenziteta na teritoriji barske Opštine kreće se između 6° i 9° po MKS skali (Merkali-Kankani – Ziberg).

Na osnovu do sada zabilježenih podataka o zemljotresima u zoni opštine Bar, najjači zemljotres na ovom prostoru je zabeležen 15. aprila 1979. godine, sa intenzitetom od 9° MKS skale. Prema navedenim istraživanjima, vjerovatnoća pojava zemljotresa za stogodišnji period sa maksimalnim mogućim intenzitetom na ovom području je 9° po MKS skali i sa magnitudom od 7,4° (po Rihteru), za teritoriju planskog područja i opštine Bar iznosi 63%. Analizom učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla, kod zemljotresa koji su do sada zabilježeni, može se očekivati u sledećih 100 godina maksimalno ubrzanje (na osnovnoj steni) od 0,177 g (ubrzanje sile zemljine teže), što odgovara intenzitetu zemljotresa od 8,3° MM skale (Američka modifikovana Merkalijeva skala, 1931).

Analizirajući seizmološke karakteristike teritorije opštine Bar, dolazi se do sledećih konstatacija: a) Tereni sa najvećim opasnosti od pojave jačih (oko 9° MKS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara – između Rumije, Lisinja i Sutormana, od Šušanja do Volujice. Praktično, najveća opasnost od jačih zemljotresa može se očekivati na prostoru Barskog polja i obodnih padina pomenutih planina, odnosno na prostoru koji je,

istovremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život. Cijelo barsko primorje je ugroženo pojavom zemljotresa sličnog očekivanog intenziteta i b) viši delovi barske Opštine (planinski vijenci), ali i zona ka Skadarskom jezeru, ugroženi su pojavom zemljotresa jačine do oko 8° MKS skale. Na osnovu prethodnih konstatacija, neophodno je u građevinarstvu, preduzimati antiseizmičke mjere zaštite, kako se ne bi ponovile negativne posledice zemljotresa iz 1979. godine, ne samo na teritoriji planskog područja, već i na teritoriji cijele opštine Bar.

Nivo Barske rivijere (područje GUP-a)

U okviru Barske rivijere (područje GUP-a) predviđen je sljedeći program turističkih aktivnosti i sadržaja turističke regije:

1. Vidovi turizma: stacionarni odmorišni/kupališni turizam - od granice opštine Budva do ušća Željezničke rijeke i od početka uvale Veliki pijesak do granice opštine Ulcinj; stacionarni sportsko-rekreativni turizam na vodi i kopnu u Baru (između ušća rijeke Željeznice i luke, kao i u koridoru rijeke Željeznice), u Sutomoru i Čanju; izletnički turizam - duž rivijere (do udaljenih prirodnih plaža, prirodnih vrijednosti i spomenika rivijere i neposrednog zaleđa) i prema Skadarskom jezeru preko Rumije i Sutormana; tranzitni turizam na postojećim i planiranim tranzitnim pravcima od i preko Bara prema Podgorici, Budvi, Ulcinju, Ankoni, Bariju, Krfu i dr.; manifestacioni turizam u Baru i Sutomoru; kongresni i poslovni turizam u Baru.

2. Turistički smeštaj - ukupno 46.000 ležaja, od toga: Bar-Topolica-Šušanj) 8.000 (hoteli 2.400, kampovi 400, pansioni i individualni apartmani, privatni smještaj u stanovima i vikend kućama i ostalo 5.200); Sutomore 18.000 (hoteli 5.400, pansioni i individualni apartmani, privatni smeštaj u stanovima i vikend kućama i ostalo 12.600); Čanj 10.000 (hoteli i turistička naselja 3.000, kampovi 500, pansioni i individualni apartmani, privatni smeštaj u vikend kućama i ostalo 6.500); Veliki pijesak i Utjeha 10.000 (hoteli i turistička naselja 3.000, kampovi 500, pansioni i individualni apartmani, privatni smještaj u vikend kućama i ostalo 6.500). Struktura ležaja: hoteli i turistička naselja 30%, pansioni i individualni apartmani/kuće 15%, privatni smještaj u vikend kućama 30%, privatni smještaj u stanovima 15%, kampovi 5%, ostalo (odmarališta, klubovi i dr.) 5%. Turistički smještaj planiran je u turističkim kompleksima (dominantna turistička namjena) i u zonama turističkog stanovanja (pretežna turistička namjena).

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

4. Zaposleni u direktnoj funkciji smeštaja, izletnika i tranzita - ukupno 8.000 (30% stalno i 70% sezonski).

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

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

Osnovni elementi koncepta organizacije turističkih aktivnosti i sadržaja Barske rivijere po njenim prostornim podcelinama bili bi:

Bar - Topolica – Šušanj.

Sutomore

Čanj

Veliki pijesak/Dobra Voda i Val maslina/Utjeha/Bušat

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

ušću rijeke Željeznice biće takođe tretirana kao sportski kompleks na vodi, koji će se sastojati iz samostalne boravišne marine mediteranskog tipa sa 1.000 jedinica i terminala klubova sportskog plivanja/vaterpola, veslanja i rentiranja plovila bez motora. Obalni pojas od istorijskog kompleksa Topolice koji se štiti i uređuje u toj kulturnoj funkciji (počev od hotela “Princeza”/“Topolica”) do ušća rijeke Željeznice namjenjen je za ekskluzivni turistički kompleks. Od ušća Željeznice i dalje uzvodno duž obala ove rijeke biće formiran zeleni sportsko-rekreativni transversalni koridor. Koridor će sadržati izletničke staze - od terminala uz kompleks nove marine, preko Sutormana (gdje se priključuju na trasu “biokoridora” primorskih planina Orjen-Lovćen-Rumija), do Skadarskog jezera, za pješake, planinske bicikliste i jahače, u mediteranskom zelenilu.

Na prostranom lokalitetu Zupci, predviđeni su sadržaji glavnog gradskog sportskog centra (sa fudbalskim/atletskim stadionom, terenima za male sportove i tenis, strelištem, karting poligonom i dr.). Obala od ušća reke Željeznice do Ratca biće bolje uređena i opremljena kao plaža (postojeća šljunčana Šušanj i nove manje stjenovite plaže). U zaleđu plaže neposredno sjeverno od ušća Željeznice biće regulisana započeta turistička izgradnja. U šumovitom zaleđu plaže, sa druge strane postojeće magistrale, biće formirano nekoliko manjih kampova u zelenilu.

Postojeći hoteli se mogu dograđivati i novi graditi, s tim da najmanje 30% kapaciteta hotela bude sa 4\*\*\*\* ili više, a ostali sa najmanje 3\*\*\*. Centralni gradski sadržaji u zaleđu od luke do rijeke Željeznice biće funkcionalno prilagođeni i potrebama turista. Duž obalnog prostora podcjeline Bar-Topolica-Šušanj predviđeni su kej (od luke do sjevernog kraja plaže Šušanj), pješačka staza (od severnog kraja plaže Šušanj do šetališta u Sutomoru i od luke prema Velikom pijesku) i biciklistička staza (kontinualno, paralelno sa šetalištem i pješačkom stazom), kao dio longitudinalnog rekreativnog koridora duž čitave Barske rivijere u mediteranskom zelenilu. Na kopnenom dijelu Bara najveći turistički motiv i potencijal predstavlja Stari Bar sa podgrađem. Stari Bar (stari grad i podgrađe) biće obnovljen i revitalizovan u kompleksnoj funkciji stanovanja, rada, kulture i turizma. Oslonjeno na zaleđe maslinjaka, stočarstva i nekih drugih vidova poljoprivrede, podgrađe ima uslova za zanatstvo i trgovinu svojim proizvodima u etno tradiciji, pod uslovom da se uredi i komercijalizuje utvrđeni grad kao glavni turistički motiv. Po etapnoj rekonstrukciji, stari grad će biti namjenjen kulturno-turističkim funkcijama istorijskih inscenacija, muzejskih postavki, kulturnih i umjetničkih manifestacija (koncerti, recitali, pozorišne predstave i dr.), starim zanatima, tradicionalnoj trgovini lokalnim poljoprivrednim i zanatskim proizvodima, tradicionalnom ugostiteljstvu i sl., bez stalnog stanovanja (samo sa službenim boravkom). Sadržaji koji čekaju na rekonstrukciju biće uređeni kao pristupačni eksponati, a pravila rekonstrukcije, uređenja i korišćenja utvrdiće nadležne institucije za zaštitu kulturnih dobara, koje će to trajno i kontrolisati.

## Sutomore

Ova urbana aglomeracija, sa stalnim stanovanjem i javnim sadržajima razvila se kao turističko mjesto (A kategorije po rešenju Ministarstva za turizam iz 2004. godine), kao satelitski urbani centar Bara i sekundarni centar opštine, te će nadalje tako biti i tretiran. Zahvata obalni pojas od Ratca do zapadnog kraja plaže Maljevik, sa plažama Sutomore, Štrbine i Maljevik.

Najveći dio dosadašnje izgradnje ove aglomeracije (motivisane prvenstveno velikom sutomorskom plažom) bio je neplanski i haotično koncentrisan, što je, između ostalog, bilo uslovljeno i izgradnjom pruge, čijom trasom je odvojeno zaleđe i za izgradnju ostavljen uzani obalni pojas uz plažu. Planiranim izmještanjem pruge u dolinu rijeke Željeznice, kao i izgradnjom obilazne trase Jadranske magistrale (kada će sadašnja trasa magistrale dobiti funkciju glavne gradske saobraćajnice), otvoriće se na ovom dijelu novi tereni za izgradnju (doduše ograničene pogodnosti, ali prihvatljivi za gradnju manjih gustina). Najpogodniji tereni za gradnju u neposrednom zaleđu obale između severozapadne ivice sutomorske plaže i uvale Maljevik, još uvek raspolažu rezervom za novu turističku izgradnju, koja se predviđa u turističkim kompleksima. Najznačajniji zadaci za dalji turistički i ukupni razvoj Sutomora su u sanaciji, rekonstrukciji, modernizaciji i komunalnom opremanju postojećih fizičkih sadržaja radi podizanja njihovog standarda. Najveći dio smještaja biće najmanje u standardu 3\*\*\*, a značajan dio u standardu 4\*\*\*\*. Javni sadržaji biće takođe značajno unapređeni, kao i naseljska saobraćajna mreža. Uz prugu i magistralu, najveći problem je u kanalisanju otpadnih voda i vodosnabdjevanju, kao i u komunalnim službama čija efikasnost je u velikoj meri uslovljena rješavanjem prethodno navedenih problema. Stoji činjenica da bez propisne kanalizacije, dobrog vodosnabdjevanja, opremanja plaža sanitarnim objektima, tuševima i drugom opremom, redovnog sakupljanja smeća, uvođenja

spasilačkih i drugih službi i sl. (ali i bez podizanja kulture domaćih stanovnika i turista) nije moguće ostvariti kvalitetnu ponudu plaža kao glavnog resursa primorskog turizma.

Sutomorska plaža je samo ekstrem ovih problema, koji postoje i kod većine ostalih masovnije korišćenih plaža na Barskoj rivijeri, kao i u celom Crnogorskom primorju.

Pored uređenja sutomorske plaže, biće uređena i plaže Maljevik i Štrbine, kao i sve pogodne stenovite uvalice između dve glavne plaže (sa pešačkim prilazima). Na pogodnom mestu sutomorske plaže biće formirana mala operativna plovidbena marina (do 50 vezova), i izgrađen pristan za taksi čamce i izletničke brodice, kao i punktovi za obuku u plivanju i najam plovila bez motora. U zaleđu prostora turističke namjene biće uređen sportski kompleks Sutomore/Zagrađe. Od Ratca do sjevernog kraja plaže Sutomore predviđeno je uređenje šetališnog keja, koji se prema Baru i Čanju nastavlja na pješačku stazu, a paralelno sa kejom i pješačkom stazom predviđena je biciklistička staza. Sa ovog longitudinalnog zelenog koridora u Sutomoru je predviđen transverzalni odvojak do trase “biokoridora” primorskih planina Orjen-Lovćen-Rumija.

## PRAVILA UREĐENJA I IZGRADNJE TURISTIČKIH PROSTORA BARSKE RIVIJ

### Pravila uređenja prostora

Javni sadržaji turističke ponude u prostoru Barske rivijere biće sve postojeće i nove plaže sa neposrednim zaleđima (zelenilo, sportsko-rekreativni, zabavni, uslužni i drugi sadržaji), planirani terminalni sadržaji sportova i rekreacije na vodi, kopnenih sportova u Baru, Sutomoru i Čanju i zelenih rekreativnih koridora, kao i svi sadržaji prirodne i kulturne baštine. Pravila uređenja javnih sadržaja turističke ponude, odnosno rekreacije, fizičke kulture i sporta za potrebe turista i domaćeg stanovništva, data su u poglavlju Rekreacija, fizička kultura i sport, odeljci Pravila uređenja i izgradnje prostora rekreacije, fizičke kulture i sporta, Pravila uređenja prostora. Sva prirodna i kulturna dobra u obuhvatu područja GUP-a koja se mogu uključiti u turističke motive biće uređena za turističke posete, odnosno u odgovarajućoj meri zaštićena od mogućeg ugrožavanja od strane posetilaca, uz obezbeđivanje saobraćajnih pristupa sa parkinzima i kompletne komunalne opreme. Uređenje svih dobara biće izvršeno po uslovima nadležnih institucija za zaštitu prirode i nepokretnih kulturnih dobara, odnosno u skladu sa režimima zaštite Morskog dobra. Stari Bar kao najznačajnije kulturno dobro biće uređen na osnovu javnog anketnog/programskog konkursa (u okviru programskih uslova nadležne institucije za zaštitu nepokretnih kulturnih dobara) i urbanističkog projekta prema najboljem konkursnom rešenju. Za uređenje ostalih dobara biće urađeni odgovarajući urbanistički projekti, odnosno urbanističko-tehnički uslovi. Od servisnih prostora u funkciji turizma biće uređeni terminalni kompleksi putničke luke (unapređena postojeća) i novog tehničkog servisa plovila, sa kompletnim komunalnim opremanjem. Pravila uređenja ovih sadržaja biće utvrđena u okviru detaljnog urbanističkog plana kompleksa sportova na vodi od luke do ušća reke Železnice. U okviru plaža Sutomore, Čanj, Veliki pijesak i Val Maslina, na osnovu odgovarajućih urbanističkih projekata, uređiće se mali pristani za taksi čamce i izletničke brodice. Sadržaji turističkog smeštaja na području GUP-a predviđeni su u turističkim kompleksima, kao zonama koncentrisane izgradnje većih gustina sa dominantno turističkom namenom i u turističkom stanovanju, kao zonama srednjih gustina u kojima preteže turistička namena.

Turistički kompleksi - formirani, započeti i novoplanirani, kao prostori intenzivne komercijalne izgradnje osnovnih turističkih smeštajnih sadržaja, predviđeni su na lokalitetima od istorijskog kompleksa Topolica do ušća Železničke reke i priobalnog dela Šušnja u Baru, u priobalnim delovima Sutomora, Maljevika, Čanja 1 i Čanja 2, kao i u priobalnim prostorima Komine, Utjehe i Bušata. Kompleksi su sa najpovoljnijim položajima u odnosu na more, plaže i drumske saobraćajne pristupe, a biće kompletno komunalno opremljeni i uređeni. Uređenje kompleksa izvršiće se u skladu sa režimima zaštite Morskog dobra i zahtevima zaštite kulturnih dobara i životne sredine. Za uređenje kompleksa uradiće se novi detaljni urbanistički planovi ili revidovati postojeći.

Turističko stanovanje - formirano, započeto i novoplanirano, kao prostori pretežne izgradnje komplementarnih turističkih smeštajnih sadržaja, predviđeno je na lokalitetima Šušanj-Žukotrlica u Baru (iza turističkog

kompleksa Šušanj), u obalnom pojasu i zaleđu od Šušnja do poluostrva Ratac, u zaleđu poluostrva Ratac, u obalnim delovima i neposrednim zaleđima Sutomora, Maljevika, Čanja I i Čanja II, kao i u obalnom pojasu Velikog pijeska i Bušata, odnosno u pojasu zaleđa Dobre Vode, Komine i Bušata. Zone turističkog stanovanja su bliže obali uglavnom na započetim lokalitetima i na praznim lokalitetima planiranim za turističku izgradnju, a u zaleđu obale na formiranim lokalitetima, uz dopunu nekim novoplaniranim lokalitetima. Sve zone biće optimalno saobraćajno pristupačne i adekvatno komunalno opremljene. Pri uređenju ovih zona poštovaće se režimi zaštite Morskog dobra, kulturnih dobara i životne sredine. Za uređenje zona uradiće se odgovarajući urbanistički planovi (zasebni ili zajednički za celine turističkih kompleksa i turističkog stanovanja), ili revidovati postojeći u skladu sa odredbama GUP-a.

#### Pravila izgradnje prostora

Pravila izgradnje javnih sadržaja turističke ponude - plaža, terminala sportova i rekreacije na vodi, kopnenih sportskih centara i rekreativnih koridora u prostoru Barske rivijere dati su u poglavlju Rekreacija, fizička kultura i sport, odeljci Pravila uređenja i izgradnje prostora rekreacije, fizičke kulture i sporta, Pravila izgradnje prostora. Prirodna i kulturna dobra u funkciji turizma. Zaštita i uređenje prirodnih dobara (stara maslina, park Topolica i dr.), konzervacija, restauracija i uređenje nepokretnih kulturnih dobara (Stari Bar, dvor, manastir Ratac, tvrđave i dr.) podrazumevaju izgradnju pristupnih parkinga sa hladovitim odmorištima, informativnih punktova i tabli, sanitarnih objekata i objekata ugostiteljstva i trgovine primerenih karakteru baštine (u okviru uslova nadležnih institucija zaštite). Pravila izgradnje i rekonstrukcije servisnih prostora terminalnih kompleksa postojeće putničke luke i novog tehničkog servisa plovila biće određena režimima luke i graničnog prelaza. Tehnički servis plovila biće u funkciji marine i svih klubova sa plovilima, sa radionicama, magacinima i drugim sadržajima pristupačnim sa vode i sa kopna. Postojeći putnički terminal biće rekonstruisan i modernizovan, uz dopunu novim turističko-informativnim, ugostiteljskim i drugim sadržajima van carinske zone. Izgradnja malih pristana za taksi čamce i izletničke brodice u okviru plaža Sutomore, Čanj, Veliki pijesak i Val maslina biće određena tehničkim propisima za izgradnju ovakvih objekata i uslovima zaštite Morskog dobra.

Sadržaji turističkog smještaja na području GUP-a. Pravila izgradnje turističkog smještaja diferencirana su prema pretežnim namjenama prostora za turističke komplekse i turističko stanovanje.

Turistički kompleksi. Turistički kompleksi dominantno obuhvataju osnovne sadržaje turističkog smještaja izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda. Čine ih hoteli, garni-hoteli, apart-hoteli i turistička naselja. Pod hotelima se podrazumjevaju objekti za pružanje usluga smještaja i ishrane, sa min. 7 - 25 soba (mali hoteli), 26 - 99 soba (srednji hoteli) i preko 100 soba (veliki hoteli), sa restoranom, kuhinjom i drugim pratećim prostorijama, zavisno od kategorije. Ovi objekti biće pretežno tipa hotela za odmor i porodičnih hotela, uz manje učešće drugih tipova (kongresni, sportski, poslovni i dr.). Garni hotel predstavlja prelazni tip od hotela prema apart-hotelu i turističkom naselju (manji i srednji objekti koji nude samo smještaj i doručak). Apart-hoteli su objekti sa kompletno opremljenim apartmanima, često i sa restoranom. Turistička naselja predstavljaju građevinske komplekse sastavljene od više pojedinačnih objekata sa turističkim apartmanima i pratećih sadržaja naselja (restorani, prodavnice i dr.).

Svi navedeni objekti u turističkim kompleksima biće najmanje u kategoriji 3\*\*\*, s tim da se u planskom periodu postigne najmanje 30% ležaja u kategorijama 4\*\*\*\* i više. Indeks neto zauzetosti prostora u turističkim kompleksima limitira se na 60%, a indeks neto izgrađenosti na 2,0. Dozvoljena spratnost u turističkim kompleksima je do P+6, s tim da se u Baru i Sutomoru, u okviru limitiranih gustina turističkih kompleksa, do 30% građevinske površine može smestiti u objekte veće spratnosti, do najviše P+12. Svi objekti kompleksa imaće saobraćajne pristupe (svi hoteli direktne kolske pristupe i sopstvene parkinge, a turistička naselja zajedničke parkinge u blizini objekata). Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda i kanalizacije, trofazne struje i savremenih telekomunikacija. Arhitektura objekata biće primjerena podneblju i dobrim primjerima crnogorsko-mediteranske gradnje.



## Turističko stanovanje

Turističko stanovanje zastupljeno je po pravilu uz turističke komplekse u zonama gdje objekti komplementarnog turističkog smještaja dominiraju nad ostalim stambenim i pratećim objektima. Turistički objekti u ovim zonama su pretežno apartmani (zasebni objekti ili stanovi u sastavu stambenih zgrada), kuće za iznajmljivanje i sobe za iznajmljivanje, svi namjenjeni samo smještaju, uz pansionere (smještaj i ishrana), kao i uz ostale vidove smještaja (vile na ekskluzivnim lokacijama, odmarališta, hosteli i kampovi). Svi navedeni objekti u zonama turističkog stanovanja biće najmanje u kategoriji 2\*\* (sem vila koje su sa 3\*\*\* ili više), s tim da se u planskom periodu postigne najmanje 30% ležaja u kategorijama 3\*\*\* i više. Indeks neto zauzetosti prostora u građevinskim zonama turističkog stanovanja (van kampova) limitira se na 50%, a indeks neto izgrađenosti na 1,6. Dozvoljena spratnost je do P+6. Svi objekti imaju saobraćajne pristupe sa zajedničkim parkinzima u blizini objekata (sem vila koje će imati sopstvene parkinge ili garaže i kampova koji obuhvataju i parkiranje). Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda i kanalizacije, trofazne struje i savremenih telekomunikacija. Arhitektura objekata biće primjerena postojećim ambijentima, sa tendencijom njihovog unapređivanja na dobrim uzorima crnogorsko-mediteranske gradnje.

## PRAVILA UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA REKREACIJE, FIZIČKE KULTURE I SPORTA

### Pravila uređenja prostora

Sve šljunčane i stjenovite plaže imaju status javnih dobara i biće građevinski i pejzažno uređene, propisno komunalno opremljene i permanentno održavane. Svaka plaža imaće po pravilu osunčani šljunkoviti pojas i pojas zaleđa sa mediteranskim zelenilom, sportsko-rekreativnim, zabavnim, uslužnim i drugim sadržajima, kao i sa saobraćajnim pristupom i parkingom. Za uređenje svake plaže biće urađen odgovarajući urbanistički projekt. Terminalni kompleksi sportova na vodi od luke do ušća rijeke Željeznice za klubove jedriličarstva, motonautike, skijanja na vodi i rentiranja motornih plovila, kao i novog kompleksa marine na ušću reke Željeznice sa terminalima klubova sportskog plivanja i vaterpola, veslanja i rentiranja plovila bez motora, imaju obezbjeđene saobraćajne pristupe sa mora i kopna, kao i kompletnu komunalnu opremu. Za navedeni prostor biće urađen detaljni urbanistički plan. Uslovi uređenja male operativne marine u Sutomoru biće definisani u urbanističkom projektu dijela plaže Sutomore. Na plažama Sutomore, Čanj, Veliki pijesak i Val maslina biće, na osnovu odgovarajućih urbanističkih projekata, uređeni punktovi za školu plivanja i najam plovila bez motora.

Glavni javni sadržaji kopnenih sportova Barske rivijere predviđeni u sportskom centru Bara u Zupcima, predstavljaju deo zelenog rekreativnog koridora Barska rivijera-Sutorman/Rumija-Skadarsko jezero. Sportski centar će biti povezan sa gradom planiranom saobraćajnicom duž Željezničke rijeke i propisno komunalno opremljen. Neposredna pravila uređenja centra biće utvrđena Detaljnim urbanističkim planom Zubaca. Manji sportski centri u Sutomoru/Zagrađu i Čanju/Mišićima biće takođe saobraćajno pristupačni i komunalno opremljeni. Za oba ova sportska centra biće urađeni urbanistički projekti.

Od dva glavna javna zelena rekreativna koridora, prvi, longitudinalni predviđen je duž Barske rivijere i biće uređen kao šetalište (u gradu duž sadržaja sportova i rekreacije na vodi i marine, kao i duž većih naseljskih plaža), kao pješačka staza (koja povezuje navedena šetališta duž cijele rivijere) i kao biciklistička staza (paralelno sa šetalištima i pješačkom stazom, takođe duž cijele rivijere).

Koridor će najvećim dijelom biti u zelenilu i povezivaće plaže i njihova zaleđa (sa sportskim terenima i trim-stazama), kao i brojne druge turističke motive duž rivijere, u skladu sa režimima zaštite Morskog dobra. Drugi glavni javni rekreativni koridor predviđen je u transverzalnog pravcu duž toka rijeke Željeznice. Terminal ovog koridora i njegovo spajanje sa longitudinalnim koridorom biće u kompleksu nove marine, odakle će koridor, obuhvatajući glavni sportski centar Bara u Zupcima, voditi prema Sutormanu/Rumiji i preko nje do Skadarskog jezera. Ovaj koridor biće, takođe, u zelenilu, uređen kao šetalište (u okviru gradskog jezgra), odnosno kao pješačka staza, staza za planinske bicikle i jahačka staza preko Sutormana/Rumije do Skadarskog jezera.

Duž koridora od nove marine do novog sportskog centra u Zupcima, predviđeni su tereni za male sportove, dječija igrališta i trim-staze. U transverzalnom pravcu, sa rivijere iz Sutomora, Starog Bara i Dobre Vode prema Rumiji, odnosno do planinarske rute Orjen-Lovćen-Rumija, predviđene su planinarske staze. Za uređenje oba koridora biće urađeni urbanistički projekti, a za planinarske staze urbanističko-tehnički uslovi.

#### Pravila izgradnje prostora

Plaže. Svim plažama kao i celokupnoj obali rivijere biće omogućen javni pristup sa kopna i mora u skladu sa režimima zaštite Morskog dobra, sem u zoni luke i slobodne zone. Kapacitet uređenih plaža obračunava se prema dužini plaže (0,3 m po kupaču za šljunčane i 0,5 m po kupaču za kamenite) i površini plaže (4 m<sup>2</sup> po kupaču za šljunčane i 6 m<sup>2</sup> po kupaču za kamenite). U okviru sunčanog dela plaže dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana (fiksni i mobilni), tuševa i igrališta za odbojku na pesku, uz uslov obezbeđenja slobodnog pojasa plaže od najmanje 10 m od mora. Sve šljunčane plaže u svom zaleđu će po pravilu imati pojas hladovite šume, kao i blok sportsko-rekreativnih sadržaja (tereni za male sportove - rukomet/mali fudbal, košarka, odbojka, dječija igrališta i trim staza). Plažama se pristupa sa javnih saobraćajnica u zaleđu do uređenih parkinga, po pravilu takođe u zelenilu. Prateći objekti javnih sanitarija, ugostiteljstva, trgovine, klubova i dr. gradiće se isključivo kao prizemni objekti (P+0) takođe u zaleđu plaža i biće kompletno komunalno opremljeni, uz obavezno priključivanje na javnu kanalizacionu mrežu (odnosno do izgradnje mreže - sa vodonepropusnim sengrupima, o čijoj ispravnosti i čišćenju će se, uz posebnu nadoknadu, starati nadležna komunalna organizacija). Plaže i svi prateći objekti biće obuhvaćeni organizovanim sakupljanjem čvrstog otpada. Dozvoljeni nivo buke ostvariće se tamponima zelenila (od saobraćaja) i propisanim turističkim redom (od pratećih objekata). Zavisno od režima zaštite Morskog dobra, sve stjenovite plaže biće naturalno uređene za kupanje, uz isključivo korišćenje lokalnog kamena i drveta (kamene prilazne stepenice i kaskadni kameni platoi sa rustičnim kamenim i drvenim ogradama) i uz očuvanje postojeće i formiranje nove šume u neposrednom zaleđu. Sve šljunčane (ravne) plaže biće zaštićene od morske erozije etapnom izgradnjom odgovarajućih podvodnih utvrda.

Terminali sportova i rekreacije na vodi. Planirani, klubski organizovani, sportovi i rekreacija na vodi od luke do ušća rijeke Železnice podrazumjevaju: izgradnju lukobrana i pristanišnih sadržaja jedriličarskog kluba, kao i sadržaja na kopnu (prostorije kluba, ugostiteljski, trgovinski i servisni objekt); izgradnju lukobrana i pristanišnih sadržaja motonautičkog kluba, sa klupskim prostorijama, ugostiteljskim objektom servisnim i trgovinskim objektom na obali; izgradnja lukobrana i pristanišnih sadržaja kluba skijaša na vodi i rentiranja motornih plovila, sa klupskim prostorijama, ugostiteljskim, trgovinskim i servisnim objektom na obali; izgradnju lukobrana i pristanišnih sadržaja planirane samostalne boravišne marine mediteranskog tipa okvirno sa 1.000 jedinica (600 na vezovima i 400 u hangarima), sa klupskim, trgovinskim, ugostiteljskim, servisnim i zabavnim sadržajima na obali; izgradnju plivačkih objekata plivačkog/vaterpolo kluba i pristanišnih sadržaja veslačkog kluba i rentiranja vozila bez motora, sa klupskim prostorijama i ugostiteljskim sadržajima na obali, sve u sastavu kompleksa nove marine. Izgradnja ovih sadržaja realizovaće se etapno i za nju je neophodno rezervirati obalni prostor; postojeća marina ostaće u funkciji do izgradnje nove. Objekti na obali su po pravilu prizemni, a izuzetno P+1. Nova marina i svi terminali klubova imaće obezbijeđene saobraćajne pristupe sa mora kojima se neće remetiti ulazno-izlazni prostor luke. Navedeni sadržaji imaće i kopnene kolske saobraćajne prilaze sa neophodnim parkinzima, koji svojim položajem i režimom korišćenja neće u većoj mjeri remetiti šetalište duž rivijere. Svi sadržaji biće komunalno opremljeni u visokom standardu. U kategoriji ovih sadržaja biće i mala operativna marina u Sutomoru sa 50 vezova, u sklopu plaže, sa lukobranom i pratećim sadržajima na obali (ugostiteljski, trgovinski i servisni objekt).

Kopneni sportski centri. Glavni sportski centar Bara i Barske rivijere predviđen je u Zupcima kao javni kompleks fudbalsko-atletskog stadiona sa kuglanom i pomoćnim terenima, otvorenih terena za male sportove (rukomet, košarka, odbojka), tenis, streljaštvo, karting i dr., sa pratećim objektima za potrebe sportskih klubova i rekreativaca (sanitarije, svlačionice, prodaja i servis sportske opreme, administracija, ugostiteljstvo) u prizemnim objektima. Ova lokacija je klimatski pogodnija za sportove na otvorenom (posebno zbog manje vlažnosti vazduha) od postojeće lokacije pored obale. Centar će biti povezan sa gradom planiranom saobraćajnicom duž rijeke Željeznice do velikog parkinga, dostupan javnim saobraćajem i propisno komunalno opremljen.

Manji sportski centar u Sutomoru/Zagrađu biće uređen kao kompleks otvorenih terena za fudbal, male sportove, tenis i dr. sa neophodnim pratećim sadržajima (sanitarije, svlačionice, servis sportske opreme, ugostiteljstvo) u prizemnim objektima, takođe saobraćajno pristupačan i komunalno opremljen. Još manji sportski centar u Čanju/Mišićima biće uređen kao kompleks terena za male sportove i tenis, sa neophodnim prizemnim pratećim objektima (sanitarije i svlačionice), saobraćajno pristupačan i komunalno opremljen.

Javni rekreativni koridori. Longitudinalni rekreativni koridor duž Barske rivijere obuhvata uređena i osvijetljena, popločana šetališta (sa palmama i drugim egzotičnim mediteranskim zelenilom, uslovima za kretanje invalidnih lica i dr.), popločanu pješačku stazu i asfaltnu biciklističku stazu. Na pješačkim i biciklističkim stazama predviđena su zajednička uređena odmorišta (na vidikovcima, u visokom zelenilu, sa rustično urađenom česmom i sedenjem). Transverzalni rekreativni koridor od planirane marine uz Željezničku rijeku i dalje preko Sutormana do Skadarskog jezera obuhvata šetalište (u okviru gradskog jezgra, osvijetljeno, sa egzotičnim mediteranskim rastinjem, uslovima za kretanje invalidnih lica i dr.), pješačko-izletničku stazu, stazu za planinske bicikle i stazu za jahače. Terminali ovih staza su u kompleksu planirane marine na ušću Željezničice (za pješake i bicikliste), sa parkinzima, ugostiteljskim i servisnim objektima, a terminal jahačke staze (sa koralom za dnevni boravak konja, manježom za obuku u jahanju i štalom za konje) predviđen je u Zupcima. U koridoru su predviđena uređena zajednička odmorišta sa sjedenjem, česmom/izvorom, visokim zelenilom i vezovima za konje (na Sutormanu se koridor ukršta sa primorskom planinarskom rutom Orjen-Lovćen-Rumija, a na planini i obali jezera imaće takođe zajednička uređena odmorišta na atraktivnim vidikovcima). Dopunski transverzalni pravci za planinare i izletnike (a moguće i za planinske bicikliste) sa rivijere do navedene planinarske rute iz Sutomora, Starog Bara (i dalje do Skadarskog jezera) i Dobre Vode, predviđeni su kao planinarske staze sa markacijom.

Osnovni elementi koncepta organizacije aktivnosti i sadržaja rekreacije, fizičke kulture i sporta Barske rivijere po njenim prostornim podcjelinama bili bi:

#### Sutomore

Rekreativni sadržaji kao činioci organizacije prostora ove potcjeline biće: uređene i opremljene plaže - postojeće šljunkovite plaže Sutomore, Štrbine i Maljevik sa rekreativnim sadržajima u zaleđu (tereni malih sportova i dječija igrališta) i nove manje stjenovite plaže u uvalicama sa pješačkim prilazima, u skladu sa režimima zaštite Morskog dobra; uređeni punktovi za školu plivanja i najam plovila bez motora na plaži Sutomore; rentiranje rekreativnih kapaciteta sportskog centra u Sutomoru/Zagrađu (fudbalsko igralište, tereni za male sportove i tenis); deo glavnog longitudinalnog zelenog koridora i transverzalni odvojak (planinarsko-izletnička staza) do trase "biokoridora" primorskih planina Orjen-Lovćen-Rumija. Sadržaji sporta podcjeline Sutomore obuhvatiće: malu operativnu marinu uz glavnu plažu Sutomore kapaciteta do 50 vezova; kopnene sportove u okviru sportskog centra Sutomore/Zagrađe - fudbalsko igralište, tereni za male sportove i tenis.

#### PROSTORNE CJELINE

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

Prostorne zone se određuju prema područjima koja zahtijevaju zajedničku urbanističku opremljenost objektima infrastrukture i suprastrukture i koja po pravilu gravitiraju jednom gradskom centru. Gradske centre čine prostori na kojima se sadržaji mogu organizovati u polifunkcionalne prostorne cjeline. Prema vrsti i značaju objekata i području čije stanovništvo zadovoljavaju, dijele se na primarne i sekundarne. Struktura centara se određuje i planira prema značaju i kapacitetima funkcija gravitacionog područja koje opslužuju. Shodno tome, prostorne zone imaju polifunkcionalni karakter i višenamjenske sadržaje sa karakteristikama naselja gradskog karaktera. Otuda prostorne zone ujedno predstavljaju i plansku mrežu naselja sa primarnim, odnosno sekundarnim centrima.

Urbanističke zone se određuju prema područjima koja imaju zajedničke urbanističke karakteristike. Osnovne karakteristike urbanističke zone daje namjena obuhvaćenih površina.

Unutar namjene izdvajaju se karakteristične cjeline prema položaju, načinu izgradnje, prirodnim osobenostima okruženja, morfološkoj slici, kvalitetu rada i stanovanja ... Karakter namjene se određuje prema bruto građevinskoj površini (BGP) planiranih, odnosno izgrađenih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Namjena u okviru urbanističke zone može biti pretežna i mješovita. Pretežna namjena podrazumijeva više od polovine ukupne BGP. Mješovita namjena podrazumijeva uravnotežen odnos ukupne BGP. Javne površine obezbjeđuju se u svim urbanističkim zonama detaljnom urbanističkom razradom.

Urbanističkom zonom se unutar prostorne zone određuju područja koja imaju jedinstvenu pretežnu namjenu, položaj, prirodne i druge osobenosti.

#### NAMJENA POVRŠINA URBANISTIČKIH ZONA

(Osnovna) namjena površina.

##### STANOVANJE

PROSTORNA ZONA	GUSTINA	POVRŠINA (ha)
MIŠIĆI Mala	15,71	
Srednja	18,01	
SUTOMORE Mala	63,10	
Srednja	85,29	
Visoka	21,82	

PROSTORNA ZONA	NAMJENA	POVRŠINA (ha)
MIŠIĆI Zelenilo i stanovanje	83,65	
Zelenilo i turističko stanovanje		47,88
SUTOMORE Zelenilo i stanovanje		164,17
Zelenilo i turističko stanovanje		28,71

##### RAD

ha 703,98

PROSTORNA ZONA	NAMJENA	POVRŠINA (ha)
MIŠIĆI Centralne funkcije	2,89	
SUTOMORE Centralne funkcije	38,43	

##### TURIZAM

ha 771,14

PROSTORNA ZONA	NAMJENA	POVRŠINA (ha)
MIŠIĆI Turističko stanovanje	109,87	
Turistički kompleks	96,12	
SUTOMORE Turističko stanovanje		76,99
Turistički kompleks	69,54	

##### JAVNE FUNKCIJE

ha 91,79

PROSTORNA ZONA	NAMJENA	POVRŠINA (ha)
MIŠIĆI Obrazovanje	0,80	
Zdravstvo	0,73	

SUTOMORE Obrazovanje (2)	2,55	
Zdravstvo	0,70	
Kultura (2)	4,00	
Sportski tereni	5,21	

## OSTALE POVRŠINE

Saobraćajne površine 230,00 ha. Sanitarna Deponija Možura u površini od 24,43 ha. Urbano zelenilo: Mišići 0,61; Sutomore 17,57; Novi Bar 57,94; Stari Bar 41,51; Pečurice 34,79 ha. Groblja 2,73 ha. Maslinjaci 447,77 ha. Ukupna površina ostalog poljoprivrednog zemljište (maslinjaci segmentirano, agrumari, voćnjaci, vinogradi, ratarske kulture i dr.) iznosi 826,81 ha. Ukupno ostale površine: 1.684,16 ha. Ukupna površina preostalog prostora (šume i makije, garig, jaruge, rijeke, potoci, kamenite obale i dr.) 745,85 ha . Ukupna površina područja Generalnog urbanističkog plana iznosi 6.118,58 ha.

## PROJEKCIJA UREĐENJA PROSTORA GENERALNI USLOVI

### OSNOV ZA UREĐENJE PROSTORA

Uređenje prostora obuhvata izgradnju i rekonstrukciju objekata i komunalno opremanje zemljišta u skladu sa utvrđenom namjenom površina u okviru lokacije. Lokacija je mjesto uređenja prostora koje se privodi namjeni utvrđenoj planskim dokumentom. Lokacija je dio urbanističke parcele, jedna urbanistička parcela ili više urbanističkih parcela. Urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom sa detaljnom urbanističkom razradom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje utvrđene tim planskim dokumentom. Lokacijom se utvrđuje građevinska parcela. Uslovi za uređenje prostora utvrđuju se na osnovu pravila i pokazatelja.

Osnov za uređenje prostora na područjima pretežne (osnovne) namjene je detaljni urbanistički plan i urbanistički projekat. Područja poljoprivrednog zemljišta, maslinjaka, šuma, makija (garig i drugo), mogu se uređivati i na osnovu lokalnih studija lokacije. Lokacija za izgradnju, odnosno rekonstrukciju komunalnih i infrastrukturnih objekata od interesa za jednu ili više prostornih zona, utvrđuje se na osnovu Generalnog urbanističkog plana.

### PRAVILA I POKAZATELJI

Pravila su: površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta, a pokazatelji stepen iskorišćenosti (Si) i koeficijent izgrađenosti (Kiz). Pravila i pokazatelji primenjuju se kumulativno. Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovnih i drugih razloga, dolazi do odstupanja, merodavni pokazatelj je Kiz. Gustina naseljenosti, odnosno gustina zaposlenosti se koriste kao korektivni kriterijum u pojedinim oblicima namene. Kriterijumi se primenjuju na nivou urbanističke zone. Kriterijumi se primenjuju i na parceli, unutar odgovarajućeg oblika stanovanja, vrste centra, delatnosti, uz moguća odstupanja koja će se utvrditi regulacionim planom. Za iskazivanje pokazatelja računaju se gabariti, odnosno razvijene bruto izgrađene površine nadzemnih etaža objekata. Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi (polu) ukopanih garaža koji nisu viši od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namena ne ulaze u obračun pokazatelja. Svaka od generalnim planom utvrđenih namjena ima i specifične uslove za izgradnju i uređenje. Pravila i pokazatelji u zonama stanovanja, mješovite namjene i centralnih funkcija se usklađuju na osnovu bruto gustine stanovanja.

### CENTRALNE FUNKCIJE

Za sadržaje centralnih funkcija i za djelatnosti ostalih javnih službi i institucija, na nivou regionalnog i lokalnih centara, treba obezbijediti prostorne uslove rada i razvoja. Ekonomičan, racionalan i funkcionalan razvoj, razmještaj i struktura centralnih uslužnih funkcija je uslov za ostvarivanje njihovog zadatka: podizanje obrazovnog i kulturnog nivoa, kao i kvaliteta zdravstvene zaštite i standarda stanovništva, povećanje socijalne zaštite stanovništva i kvaliteta mreže snabdjevanja, servisa i drugih usluga, kao i rekreacije i odmora.

Centralne funkcije su klasifikovane prema značaju i uticaju u prostoru. Optimalna klasifikacija centralnih funkcija u skladu sa sistemom naselja u Opštini je sledeća:

uprava i pravosuđe, sport, rekreacija, zabava i odmor, udruženja građana i nevladine organizacije, zdravstvo i socijalna zaštita, političke stranke i druge organizacije, finansijske i druge slične uslužne djelatnosti, vjerske zajednice, saobraćajne usluge, odbrana zemlje komercijalne i druge usluge, prosvjeta (obrazovanje, školstvo), trgovina i ugostiteljstvo, kultura, umjetnost i tehnička kultura.

Razmještaj i razvoj centralnih funkcija biće bliže utvrđen u okviru regionalnog i lokalnih centara prema datoj klasifikaciji centralnih funkcija lokalnim planskim dokumentima sa detaljnom urbanističkom razradom zavisno od kategorije naseljskih centara. Sve funkcije centara potrebno je dimenzionisati u skladu s razvojem odnosno područja i broja stanovnika koji gravitira i koristi te usluge u cilju ostvarivanja približno jednakih uslova života, kvaliteta i standarda življenja. Orijentacioni normativi za planiranje nekih centralnih funkcija jesu:

bruto građevinska površina (m <sup>2</sup> ) po	
Osnovno obrazovanje	5,00 učeniku
Srednje obrazovanje	6,50
Đački domovi	15,00
Domovi zdravlja	15,00 stanovniku
Ambulante	0,04
Trgovina (prodajni prostor)	0,60
Trgovina (skladišni prostor)	0,25
Zanati	0,10
Ugostiteljstvo	0,40
Domovi za stare	15,00 korisniku

Visoko obrazovanje dimenzionira se prema naučno-nastavnim programima odnosnih studija, a socijalna zaštita prema odgovarajućim programima socijalnog staranja u Opštini. Centri, kao prostori na kojima gravitirajuća naselja ostvaruju svoju ulogu u sistemu naselja i kojima se najznačajnije utiče na stvaranje i očuvanje identiteta i njegove urbane slike, realizuju se na osnovu detaljnih urbanističkih planova, urbanističkih projekata i konkursa za pojedine dijelove. U postojećim već formiranim centrima programi investitora se prilagođavaju planiranim volumenima, načinu izgradnje i uslovima oblikovanja. U centrima čija realizacija tek predstoji programi investitora mogu uticati na rješenja u lokalnim planskim dokumentima, a u okvirima datim generalnim urbanističkim planom. Starobarska tvrđava sa Čaršijom i Podgradom, koja po svom značaju predstavlja potencijal za različite atraktivne namjene i sadržaje uređuje se prema odgovarajućem urbanističkom projektu uz primjenu kriterijuma zaštite kulturnih dobara.

Specijalizovani centri kojima grad Bar ostvaruje svoju ulogu regionalnog centra, ili centra šireg značaja kao što su fakulteti, bolnički centar, sportski i poslovni centar i dr., izgrađuju se i uređuju na osnovu detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata pribavljenih putem konkursa, a prema programima razvoja odnosnih institucija.

Objekti javnih službi i drugi koji se grade u namjenama stanovanja i gradskim centrima prilagođavaju se tim preovlađujućim namjenama, a prema normativima i programima koje donose institucije nadležne za njihov razvoj. Mreža (prostorni raspored) ovih objekata je sastavni dio generalnog plana i predstavlja minimum koji finansira država. Izgradnja objekata javnih službi koje finansira privatni sektor moguća je i izvan utvrđene mreže, a u skladu sa detaljnih urbanističkih planovima i urbanističkim projektima. Ostali objekti i površine koji su generalnim urbanističkim planom definisani kao prostori za srednje škole, parkove, sportske, obrazovne i zdravstvene institucije koje se razvijaju u okviru specijalizovanih centara grade se i uređuju prema posebnim programima. Kako ovi objekti znatno utiču na morfologiju grada ne samo svojom površinom već najčešće i položajem, oblikovanje objekata i uređenje kompleksa uslovljava se razradom urbanističkim projektima.

## POSEBNI USLOVI STANOVANJE I STAMBENA IZGRADNJA

Stanovanje — koje je generalnim urbanističkim planom planirano kroz dva osnovna vida – porodično i višeporodično i u različitim kombinacijama u mješovitim stambenim zonama, po pravilu se razvija prema uslovima i kriterijumima koji su usaglašeni sa opštim pravilima parcelacije i regulacije.

Izgradnja u zonama stanovanja se po pravilu odvija na osnovu detaljnog urbanističkog plana. Zona u Generalnom planu je isključivo planerska jedinica koja obuhvata dijelove gradske teritorije koji su tradicionalna ili nova cjelina koja se tek formira i u kojoj se zadovoljava znatan dio svakodnevnih i povremenih potreba stanovnika.

### PORODIČNO STANOVANJE – MALE GUSTINE

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

Ukoliko je parcela veća od maksimalno predviđene za određeni način izgradnje, pokazatelji se iskazuju u odnosu na najveću datu u rasponu.

### VIŠEPORODIČNO STANOVANJE – SREDNJE GUSTINE

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

### VIŠEPORODIČNO STANOVANJE – VELIKE GUSTINE

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

## POSLOVANJE

Prostori za poslovne djelatnosti gradiće se i uređivati u gradskim centrima, na pravcima sekundarnih i tercijarnih drumskih saobraćajnica, kao i u radnim zonama i područjima stanovanja.

U gradskim centrima poslovanje će se razvijati prema selektivnim kriterijumima za izbor djelatnosti (bez potreba za većim skladištima, ograničenim uslovima transporta i dr.), prema pravilima regulacije koja se utvrđuju u ovoj namjeni. Programi za izradu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom, kojima se obezbjeđuje prvenstveno razvoj komercijalno-uslužnih djelatnosti, utvrđivaće se u saglasnosti sa karakteristikama prostora i značajem saobraćajnice. U područjima centralnih funkcija moguće je i stanovanje u funkciji tih djelatnosti. U radnim zonama lociraće se preduzeća čija djelatnost zahtjeva veće prostore i koja svojim radnim procesom mogu negativno uticati na okolinu.

Realizovaće se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom, uz obavezu izrade analize uticaja na životnu sredinu za potencijalne zagađivače. Razvoj različitih djelatnosti u zonama stanovanja moguće je uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma.

## OBJEKTI U CENTRIMA

Objekti koji se grade u opštegradskom centru mogu biti poslovni, poslovno–stambeni ili stambeni. SI i KIZ se određuju na nivou parcele i na nivou homogenih cjelina u određenim dijelovima centra. Po pravilu se kreću do 75%, odnosno 4,2.

Pri izgradnji novih objekata u centru mora biti istovremeno obezbjeđen pripadajući parking–prostor (po pravilu na sopstvenoj parceli) prema normativima za odgovarajuće djelatnosti. Oblikovanje objekata je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju objekata u centrima. Zelenilo će se razvijati u skladu sa raspoloživim prostornim mogućnostima sa akcentom na ulične koridore. Sadržaji centara će se prostorno i oblikovno ukomponovati sa zelenilom koje treba da preuzme ulogu kako funkcionalnog, tako i estetskog elementa u prostoru. Na prostorima novih centara treba potencirati uređenje manjih trgova, pijaceta i slobodnih blokovskih površina.

U područjima pretežne namjene centralnih funkcija i turističkih kompleksa spratnost objekata, stepen iskorišćenosti i koeficijent izgrađenosti mogu biti i veći od propisanih, ali na osnovu uslova utvrđenih urbanističkim projektom pribavljenim po pravilu putem konkursa.

Pri rekonstrukciji objekata u centrima voditi računa o sledećem: moguće je pretvaranje nižih etaža pa i cijelih objekata iz stambene u poslovnu namjenu; poželjno je i potrebno aktivno korišćenje suterenskih etaža i potkrovlja; dvorišne pomoćne objekte treba koristiti za zanate ili druge aktivnosti koje ne smetaju drugim namjenama.

## OBJEKTI U RADNIM ZONAMA

Radni prostori podležu i ekološkoj proveri a u skladu sa Pravilnikom o analizi uticaja objekata odnosno radova na životnu sredinu. Neizgrađeni prostori u radnim zonama privodiće se nameni prema tehničko–tehnološkim i ekološkim parametrima usaglašavanjem lokacionih uslova zone i zahteva djelatnosti. Minimalna veličina parcele za lociranje radnog prostora u radnim zonama je 1.000 m<sup>2</sup>. Maksimalna površina se ne uslovljava.

Uz poštovanje svih tehnoloških, saobraćajnih, ekoloških i protivpožarnih uslova, dozvoljeni stepen iskorišćenosti pojedinačnih parcela je do 40%, računajući samo objekte visokogradnje. Koeficijent izgrađenosti kod radnih zona je od 0,4 do 1,2. Uobičajena spratnost proizvodnih i servisnih objekata je visoko prizemlje sa čistom visinom od 4 do 6 m. U radnim zonama, zavisno od tehnologije, gradiće se i spratni objekti prema datim kriterijumima. Sve radne zone će se razrađivati lokalnim planskim dokumentima sa detaljnom urbanističkom razradom.

U okviru drugih namjena mogu se locirati novi radni prostori pod uslovom da ne budu veći od 1 ha, da se oslanjaju prvenstveno na drumski saobraćaj, da ne zahtjevaju velike količine vode i energije i da nemaju negativan ekološki uticaj na osnovne gradske funkcije zone u kojoj se nalaze. Zavisno od tehničko–tehnoloških i saobraćajnih uslova, kao i osnovne funkcije u kojoj se nalazi, za ove radne prostore stepen iskorišćenosti je do 50% a koeficijent izgrađenosti 0,5 – 2.

## JAVNE POVRŠINE

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i prilagođavaju naslijeđenom stanju, a osnov za realizaciju su lokalni planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom. Izgradnja i rekonstrukcija saobraćajnica i infrastrukturnih sistema od značaja za jednu ili više prostornih zona realizuje se na osnovu Generalnog urbanističkog plana.



Poseban značaj imaju ulice u zaštićenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju opštegradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duž njih oblikovati. Ovi prostori se obavezno razrađuju urbanističkim projektima, a za pojedine dijelove poželjno je raspisivanje konkursa. Postojeće trgove u skladu sa njihovom namenom (manifestacioni, porte, saobraćajni i dr.) uređivati na osnovu konkursa. Formiranje novih trgova obezbediće se kroz urbanističke projekte. Značajne raskrsnice, karakteristični prostori na saobraćajnicama (levkasta proširenja, nekarakteristični profili) koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razrađuju se urbanističkim projektom, a za značajne objekte (prema položaju, sadržaju, volumenu) obavezno je raspisivanje konkursa.

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

Ukoliko prateći i komplementarni sadržaji pumpe zahtijevaju veće prostore, ili zbog položaja zahtevaju posebno oblikovanje uslov za realizaciju je lokalni planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom. Javni parkinzi se obrazuju ili u profilu saobraćajnica ili na posebnim površinama koje iziskuju specifično uređivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionišu se prvenstveno za korisnike javnih sadržaja, prema normativima za određene vrste objekata. Lokalnim planskim dokumentom sa detaljnom urbanističkom razradom se utvrđuje razmještaj javnih garaža, čija je realizacija obavezna zbog funkcionisanja pojedinih dijelova grada. Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli, izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli.

Broj mjesta za stacioniranje koji je moguće ostvariti na parceli korespondira se brojem stanova i poslovnih jedinica, te uslovljava strukturu stanova i vrstu poslovnog prostora.

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

## KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

Realizacija komunalnih objekata i površina (izvorišta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno-regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća uz prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Radi zaštite voda od zagađivanja i sprječavanja mogućeg delovanja spoljnih faktora koji bi mogli uticati na promenu fizičkih, hemijskih, bakterioloških i bioloških osobina utvrđuju se zone zaštite oko objekata za snabdjevanje vodom i potencijalnih izvorišta vodosnabdjevanja, utvrđuju se: zone neposredne zaštite, uže zone zaštite i šire zone zaštite. Zone neposredne zaštite moraju se obezbijediti ograđivanjem. U užoj zoni zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata van vodovodnog sistema kao i obavljanje radnji koje na bilo koji način mogu zagađivati vodu. U široj zoni zaštite nije moguća izgradnja industrijskih i drugih objekata čije otpadne vode i druge otpadne materije mogu ugroziti izvorište vodosnabdjevanja. Pijace, kupališta, rekreativne i druge površine unutar namjena stanovanja, centara i drugih, realizuju se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom.

Na osnovu Generalnog plana mogu se vršiti samo radovi privremenog uređenja zelenih i rekreativnih površina i rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata ako su u funkciji osnovne namjene.

## OBJEKTI TURISTIČKIH USLUGA

Turističke usluge obuhvataju pružanje usluga ishrane i smještaja u ugostiteljskim objektima. Ugostiteljski objekat je funkcionalna prostorna i građevinska cjelina u kojem se pružaju usluge smještaja i ishrane, priprema i proizvodi hrana i obavljaju drugi radni procesi u vezi sa pružanjem ugostiteljskih usluga. Ugostiteljskim

objektima smatraju se i kuće, apartmani i sobe, koji se iznajmljuju turistima. Svi ugostiteljski objekti moraju ispunjavati minimalne standarde za kategoriju usluga koje se u njemu pružaju.

Urbanistički parametri za objekte turističkih usluga utvrđuju se prema pravilima i pokazateljima za stambenu izgradnju na području male, srednje ili velike gustine stanovanja, a u zavisnosti od kategorije usluga koje treba da se u tim objektima obezbijede.

#### OBJEKTI ZA PRUŽANJE TURISTIČKIH USLUGA SMJEŠTAJA

Objekti za pružanje usluge smještaja su klasifikovani u deset grupa: (1) hoteli, (2) apart-hoteli, (3) turistička naselja, (4) moteli, (5) pansioni, (6) vile, (7) privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje), (8) organizovani kampovi,

(9) planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i (10) odmarališta. VRSTE SMJEŠTAJNIH JEDINICA: soba za iznajmljivanje: predsoblje, spavaća soba i kupatilo; hotelski apartman tipa "suite": predsoblje, prostorija za dnevni boravak, soba (sobe) za spavanje i kupatilo (kupatila); hotelski apartman tipa "junior": predsoblje, kombinovana prostorija za dnevni boravak i spavanje i kupatilo; apartman: predsoblje, kombinovana prostorija za dnevni boravak i ručavanje, kuhinja, spavaća soba (sobe) i kupatilo (kupatila); studio apartman: predsoblje, kombinovana prostorija za dnevni boravak i spavanje, prostorije za pripremanje hrane i ručavanje i kupatilo.

#### OBJEKTI TURISTIČKIH KOMPLEKSA

##### HOTEL

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba, klasifikuju se kao mali hoteli. Hotel može imati depandans. Depandans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi. GRAND HOTEL je hotel sa 100 i više soba u kategoriji 5 zvjezdica. GARNI-HOTEL je objekat za pružanje usluge smještaja, koji pruža samo uslugu doručka. APART-HOTEL je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa najmanje 7 potpuno opremljenih i namještenih apartmana za turiste. Mora imati recepciju i hol, apartmane sa potpuno namještenim prostorijama za dnevni boravak, ručavanje i spavanje, potpuno opremljenu i namještenu kuhinju i pristup kapacitetima za pranje veša. Može imati i restoran i depandans u kojem se pružaju usluge smještaja.

##### TURISTIČKO NASELJE

Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Kao minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje mora imati centralnu recepciju i hol, kao i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom. Usluge smještaja se pružaju u smještajnim jedinicama koje su po pravilu sobe, a mogu biti i hotelski apartmani, junior apartmani, studio apartmani, smješteni u grupi različitih vrsta zgrada, uključujući i bungalove.

#### OBJEKTI TURISTIČKOG STANOVANJA

##### VILA

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

## MOTEL

Motel je objekat sa pružanjem usluge smještaja koji je lociran na važnijim saobraćajnicama (van gradova), po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, besplatnim parking prostorom za svaku sobu, 24-satnom uslugom recepcije i restorana ili automata za prodaju hrane i pića.

## PANSION

Pansion je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom ili pultom za registraciju, trpezarijom i kuhinjom. Usluge ishrane i pića se pružaju samo gostima pansiona.

## KUĆE, APARTMANI I SOBE ZA IZNAJMLJIVANJE

Kuća za iznajmljivanje je arhitektonski i funkcionalno autonomna zgrada sa sopstvenim dvorištem, koja se isključivo izdaje kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme. Potpuno je namještena, ima odvojena kupatila i opremljena je kuhinjom i prostorijom za pranje veša. Apartman za iznajmljivanje se isključivo izdaje turistima na određeno vrijeme.

Potpuno je opremljen, ima odvojeno kupatilo i opremljen je kuhinjom ili čajnom kuhinjom. Apartmani mogu biti dvosobni, jednosobni i studio apartmani. Soba za iznajmljivanje je građevinski dio stambene zgrade ili privatne kuće u kojem se turistima pružaju usluge smještaja.

## ORGANIZOVANI KAMPOVI

Kampovi imaju minimalni kapacitet od 7 (sedam) mjesta za privremeno parkiranje mobilnih prikolica i karavana. Kampovi moraju obezbijediti osnovne infrastrukturne usluge za kampere koji iznajmljuju mjesto za privremeno parkiranje mobilnih prikolica i karavana i koji mogu podići šatore. Osnovne usluge, uključuju zajedničke i odvojene tuševe i toalete, kapacitete za pranje veša i za pranje posuđa, prodavnice hrane i razne robe, struju, vodu, obezbjeđenje, rekreacione, sportske i zabavne objekte i usluge.

Iznajmljivanje trajno parkiranih kuća na točkovima ili mobilnih prikolica turistima u organizovanim kampovima kao privatni smještaj nije dozvoljeno.

## HOSTELI, PLANINARSKI I LOVAČKI DOMOVI

Ovi objekti za pružanje usluge smještaja obezbjeđuju osnovni smještaj obično u sobama sa više od pet kreveta i zajedničkim toaletima i kupatilom. Moraju biti u skladu sa važećim protiv-požarnim i sanitarnim propisima. Mogu imati i prostoriju za ručavanje sa kuhinjom.

## ODMARALIŠTA

Odmarališta su ugostiteljski objekti koji isključivo koriste (besplatno ili uz minimalnu naplatu) zaposleni, penzioneri, članovi porodica zaposlenih ili penzionera, članovi sportskih, omladinskih i ostalih organizacija. Moraju ispunjavati propisane uslove koji se odnose na protivpožarnu sigurnost, sanitarne propise i bezbjednost gostiju.

## KATEGORIJE OBJEKATA ZA PRUŽANJE USLUGE SMJEŠTAJA

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

**KATEGORIJA ČETIRI ZVJEZDICE (\*\*\*\*):** Visokokvalitetni objekti sa kompletnim asortimanom usluga, sa kvalitetnim smještajnim jedinicama, pri čemu broj apartmana ne smije biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba, kompletnim rasponom personalizovanih usluga, kvalitetnim restoranima, vrhunskim enterijerom, fitness klubom, prodavnicama, velikim izborom usluga i aktivnosti.

Novoizgrađeni hoteli za odmor ove kategorije, po pravilu moraju imati po jednom krevetu najmanje 80 m<sup>2</sup> površine parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

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

**KATEGORIJA DVIJE ZVJEZDICE (\*\*):** Ovu kategoriju karakteriše dobar smještaj, neformalni restoran, osnovne usluge, širok izbor aktivnosti.

**KATEGORIJA JEDNA ZVJEZDICA (\*):** Ovi objekti nude skroman, čist smještaj i zadovoljavaju osnovne zahtjeve.

#### SPECIJALIZACIJE HOTELA

**HOTEL ZA ODMOR.** Ovi objekti sadrže kapacitete za smještaj, restorane, zabavu i rekreaciju posebno dizajnirane za turiste na odmoru. Objekti i usluge mogu obuhvatati animaciju i zabavu, igre, sportove, ljepotu i zdravlje, igrališta, radnje sa profesionalnom opremom, prodavnice odjeće, usluge izleta, specijalizovane objekte za snabdijevanje hranom i pićem. Hoteli za odmor su dizajnirani da pruže niz jedinstvenih doživljaja, izuzetnu zabavu, uzbuđenje, inspiraciju i uživanje, zanimljivosti lokalne kulture, noćni život i posebne atrakcije.

**POSLOVNI HOTEL.** Pruža usluge poslovnim ljudima uključujući potpuno opremljene poslovne centre sa profesionalnim osobljem, posebno namještene i opremljene prostorije za održavanje seminara, posebne telekomunikacione usluge, poslovnu biblioteku i prevodilačke usluge. **KONGRESNI HOTEL.** Pruža posebne objekte i usluge za kongrese i sajmove, uključujući i posebnu opremu, prostor za spremišta, izložbene usluge, simultane prevode i potpuno opremljeni press centar.

**BANJSKI HOTEL.** Pruža posebne objekte i usluge za podizanje nivoa kondicije i opšteg zdravlja, uključujući centre za ljepotu, banjske kapacitete, fitness centre, terapijske tretmane profesionalno obučenog osoblja, izbor sauna, solarijuma, zagrijanih bazena, izbor masaža. **ZDRAVSTVENI HOTEL.** Pruža usluge i kapacitete za tretmane za liječenje i rekonvalescenciju, prirodno ozdravljenje i preventivnu medicinu, uključujući klasične i medicinske tretmane sa lokalnim metodama liječenja, vodenom terapijom, kineziterapijom, elektroterapijom, Kneipp terapijom, gimnastikom i ostalim metodama liječenja. **EKOLOŠKI HOTEL.** Hoteli sa posebnim naglaskom na ekologiji i očuvanju prirode koji imaju ekološki program i program korišćenja alternativnih vidova energije koji podrazumijeva mjere za adekvatno tretiranje čvrstog otpada i maksimalno koriste programe materijala koji se mogu reciklirati. **PORODIČNI HOTEL.** Pruža posebne kapacitete i usluge za porodicu, uključujući aktivnosti i igrališta za djecu pod nadzorom, sobe za igranje sa igračkama, usluge čuvanja djece, posebne menije i programe animacije za djecu.

**ISTORIJSKI HOTEL.** Hoteli locirani u potvrđeno istorijskim zgradama ili hoteli koji su označeni kao značajni objekti od strane lokalnih ili međunarodnih udruženja za očuvanje istorijskih spomenika. **UNIKATNI HOTEL.** To su objekti sa jedinstvenom arhitekturom zgrade ili grupe zgrada koje, na osnovu svojih specifičnih/unikatnih karakteristika i usluga, izazivaju veću tržišnu potražnju nego drugi hoteli. Moraju da zadovolje minimalne propisane standarde za hotel sa tri zvjezdice. Objekti za pružanje usluge smještaja u ovoj klasifikaciji mogu obuhvatati jedinstvene objekte za smještaj i restorane u renoviranim zamkovima, istorijskim zgradama i na lokacijama sa jedinstvenom panoramom, itd.

GOLF HOTEL. Hoteli koji se graniče sa golf terenom sa 18 rupa sertifikovanim od strane Udruženja profesionalnih igrača golfa (PGA), sa mogućnošću korišćenja vozila i manjim terenima sa kratkom travom i bez prepreka, koji ima klub sa restoranom i barom, svlačionice i tuševe, specijalizovanu prodavnicu za golf opremu, centar za obuku, golf profesionalce sa sertifikatom Udruženja profesionalnih igrača golfa (PGA), usluge prevoza do golf terena. TENIS HOTEL. Hoteli koji se graniče sa teniskim kapacitetima koji obuhvataju teniske terene za šampionate, teniske terene sa raznim podlogama sa osvjetljenjem za noćne igre, specijalizovane prodavnice sa mogućnošću iznajmljivanja teniske opreme, intenzivne kurseve tenisa, teniske profesionalce sa sertifikatom Udruženja profesionalnih tenisera (PTA), svlačionice i tuševe.

CASINO HOTEL. To je ugostiteljski objekat koji pored usluga smještaja i ishrane, gostima pruža i usluge kazina i drugih igara na sreću (kockarnica).

#### OBJEKTI ZA PRUŽANJE USLUGE ISHRANE I PIĆA

RESTORAN. Restoran je ugostiteljski objekat u kojem se pripremaju i za stolom uslužuju a la carte meniji, topla i hladna jela, pića i napici, po pravilu za vrijeme glavnog obroka (ručak ili večera). Poslovne prostorije uključuju: prostoriju za ručavanje, kuhinju, praonicu posuđa i pribora za jelo, magacin i kapacitete za sakupljanje otpada. Restorani se razvrstavaju u klasične i specijalizovane. U klasičnom restoranu, pripremaju se i uslužuju klasična jela domaće i internacionalne kuhinje. Specijalizovani restorani (nacionalni, lovački, riblji, dijetalni i dr), su restorani u kojima se pripremaju i uslužuju posebne vrste jela, i koji u svom meniju moraju imati min. 70% jela iz specijalizacije koja im je dodijeljena. Nacionalni restoran pored izbora nacionalnih jela, mora imati i prilagođen ambijent u skladu sa nacionalnim dekorom. Ukoliko restoran sadrži i posebne elemente dizajna i dekora i određene karakteristike usluga, uz saglasnost nadležnog organa može koristiti naziv unikatni. Izuzetno, u sezonskim restoranima koji su locirani na plaži ili neposredno uz plažu, ukoliko nema prostorije za ručavanje, usluge ishrane se pružaju na terasi za ručavanje. TAVERNA. Taverna je ugostiteljski objekat ograničene usluge u nacionalnom ambijentu u kome se poslužuju uglavnom domaća vina, rakije i piva, sa ograničenim izborom specijaliteta lokalne kuhinje.

Poslovne prostorije uključuju: javnu površinu, kuhinju, magacin, praonicu posuđa i pribor za jelo i kapacitete za sakupljanje otpada. KONOBA. Konoba je specijalizovani ugostiteljski objekat u kojem se pretežno uslužuju lokalna hrana i domaća vina i rakije.

BIFE. To je ugostiteljski objekat sa samousluživanjem, širokim izborom toplih i hladnih jela, supa, salata i deserata prezentiranih u bife vitrinama koje imaju i zagrijani i rashladni dio. Topla jela se moraju držati na toplom, a hladna jela rashlađena na temperaturama u skladu sa sanitarnim propisima. Osnovne prostorije uključuju :prostoriju za ručavanje sa bife vitrinom, kuhinju, praonicu posuđa i pribora za jelo, magacin i kapacitete za sakupljanje otpada. KAFETERIJA. Kafeterije su ugostiteljski objekti sa samousluživanjem, sa širokom ponudom toplih i hladnih jela, salata i deserta, i toplih i hladnih napitaka koji mogu uključivati alkoholna pića. Hrana i piće su izloženi u toplim i hladnim vitrinama pulta za samoposluživanje; gosti sami biraju svoja jela, sami se poslužuju, ili su posluženi od strane osoblja za uslužnim pultom. Osnovne prostorije i oprema uključuju: vitrine za hranu i piće, prostoriju za ručavanje, kuhinju, magacin, praonicu posuđa i pribora za jelo i kapacitete za sakupljanje otpada. Izložena topla jela se moraju držati na toplom, a izložena hladna jela moraju se držati rashlađena na temperaturama u skladu sa sanitarnim propisima.

KAFANA. Kafana je ugostiteljski objekat u kojem se uslužuju pića, napici, pretežno jednostavna jela (suhomesnati proizvodi, gotova jela i sl) i jednostavne poslastice. SNACK BAR – BISTRO. Ugostiteljski objekat u kojem se pretežno uslužuju pića i napici i pripremaju i uslužuju jednostavna jela. CAFFE BAR. Ponuda uključuje izbor kafa, alkoholnih i bezalkoholnih pića i laganih obroka. PIVNICA. Ugostiteljski objekat ograničene usluge: ponudu čine prvenstveno razne vrste piva na točenje i u flašama, lagana jela, kobasice, pomfrit i sl.

PICERIJA. Ugostiteljski objekti ograničene usluge, specijalizovani uglavnom za pice i tjesteninu. Jela se konzumiraju na mjestu ili se nose zapakovana u jednokratnoj ambalaži. POSLASTIČARNICA. Poslastičarnica je ugostiteljski objekat, u kojem se služe, pripremljena jela od tijesta, kolači i poslastice, sladoledi i bezalkoholna pića i napici.

PEČENJARA. Ugostiteljski objekat, ukoliko se pečeno meso, sendviči i ostala laka jela, pića i napici mogu konzumirati na licu mjesta u posebnoj prostoriji ili u dijelu prostorije u kojoj je obezbijeđen pult ili stolovi za konzumaciju na licu mjesta. Poslovne prostorije uključuju: prostoriju za konzumiranje hrane i pića, praonicu posuđa i pribora za jelo i kapacitete za sakupljanje otpada. ČEVABDŽINICA. Ugostiteljski objekat u kojem se gostima uslužuju pretežno jela sa roštilja, pića i napici. BUREGDŽINICA. Ugostiteljski objekti u kojima se uslužuju različita jela od tijesta (bureci) i napici. PEKARA. Pekara je i ugostiteljski objekat ukoliko se jela od tijesta, peciva, bezalkoholna pića i napici mogu konzumirati na licu mjesta u posebnoj prostoriji ili u dijelu prostorije u kojoj je obezbijeđen pult ili stolovi za konzumaciju na licu mjesta. Poslovne prostorije uključuju: prostoriju za konzumiranje hrane i pića, praonicu posuđa i pribora za jelo i kapacitete za sakupljanje otpada.

DISKO KLUB/BAR. Disko klubovi nude muziku uživo ili drugu vrstu muzičke zabave. Objekti uključuju bar i prostor za ples. Ponuda uključuje uglavnom alkoholna i bezalkoholna pića i jednostavna hladna jela. DISKO

KLUB/BAR NA OTVORENOM. Privremeni ugostiteljski objekat u kome se organizuje muzika uživo ili druga vrsta muzičke zabave, koji uključuje bar, i prostor za ples. Postavlja se na lokacijama koje su izdvojene iz gradskih zona, hotelskih kompleksa i stambenih blokova, na lokacijama koje su opremljene potrebnom infrastrukturom, parkingom potrebnog kapaciteta, pristupnim putem i sl. NOĆNI KLUB/BAR. Ugostiteljski objekat sa radnim vremenom isključivo noću u kojem se pretežno uslužuju pića i pripremaju i uslužuju napici, a mogu se pripremati i usluživati jednostavna jela. Noćni klub/bar može da ima i živu muziku, a u njemu se mogu izvoditi i drugi animir-programi.

OBJEKTI BRZE HRANE. Ugostiteljski objekat ograničene usluge koji pretežno nudi već pripremljene i upakovane ili po narudžbi pravljene tople i hladne sendviče, supe i salate, bezalkoholna pića za konzumaciju na mjestu ili „za ponijeti“. Poslovne prostorije uključuju: javnu površinu, kuhinju, magacin, praonicu posuđa i pribora za jelo i kapacitete za sakupljanje otpada. MONTAŽNI UGOSTITELJSKI OBJEKTI/KIOSCI. Montažni ugostiteljski objekat/kiosk je privremeni objekat koji mora biti opremljen frižiderima, odgovarajućim površinama za pripremu hrane i sanitarnom opremom. Jednostavna jela kao što su hamburgeri, hot-dog, lokalni specijaliteti, palačinke itd, kao i pića i napici, pripremaju se i poslužuju za pultom u ambalaži za jednokratnu upotrebu za konzumaciju "u hodu". PLAŽNI BAR. Plažni bar je montažni privremeni ugostiteljski objekat, koji radi isključivo danju i koji se postavlja na plaži ili neposredno uz plažu, u kome se uslužuju bezalkoholna i alkoholna pića i jednostavna topla i hladna jela za pultom ili na terasi uz objekat. POKRETNI UGOSTITELJSKI OBJEKTI. Pokretni ugostiteljski objekti su ugostiteljski objekti ograničene usluge koji pretežno nude već pripremljena i upakovana jela i pića. Ovi objekti moraju ispunjavati minimalne tehničke uslove koji su utvrđeni posebnim propisom. USLUGE ISPORUČIVANJA HRANE I PIĆA (CATERING). Usluge isporučivanja hrane i pića obezbjeđuju hranu i piće na lokacijama različitim od mjesta pripreme. Osim centralnog mjesta za pripremanje hrane i transportna oprema koja se koristi za isporuku tople i hladne hrane mora biti u skladu sa sanitarnim propisima.

#### KATEGORIJE OBJEKATA ZA PRUŽANJE USLUGE ISHRANE I PIĆA (RESTORANA)

KATEGORIJA PET ZVJEZDICA (\*\*\*\*): Ova kategorija predstavlja najviši nivo kvaliteta. Odlikuje se klasičnom i raznovrsnom kuhinjom, pripremom hrane pred gostom, raznolikim i mnogobrojnim vrstama vina vrhunskog kvaliteta, usluživačem vina, luksuznim okruženjem, visokokvalitetnim posuđem i priborom za jelo, besprekornim stolnjacima i salvetama, escajgom i kristalom, ugodnim ambijentom, svježim cvjetnim aranžmanima i sl.

**KATEGORIJA ČETIRI ZVJEZDICE (\*\*\*\*):** Ova kategorija prevazilazi uobičajene norme u pogledu enterijera, originalnosti, usluge i kuhinje, koja se odlikuje prefinjenim formalnim ambijentom, vrsnim profesionalnim konobarima i kuvarima, elegantnim stolnim uređenjem, porcelanskim, staklenim i srebrenim posudem i priborom za jelo, kreativnom i raznovrsnom ponudom jelovnika, spektakularnim desertima, odličnom vinskom kartom, rafiniranom prezentacijom jela i pića, svježim cvjetnim aranžmanima.

**KATEGORIJA TRI ZVJEZDICE (\*\*\*):** Ova kategorija u mnogim slučajevima uključuje manje formalne nacionalne ili specijalizovane restorane, zanimljivog ambijenta, specijalizovanih vrsta jelovnika ili specijaliteta kuće, dječijih jelovnika, natprosječnog kvaliteta uređenja stola, pamučne salвете i stolnjake ili podmetače, dobar izbor domaćih i uvoznih vina, profesionalno obučene konobare i kuvare.

**KATEGORIJA SA DVIJE ZVJEZDICE (\*\*):** Ova kategorija restorana podrazumijeva prijatan, opušten ambijent koji privlači porodice, čisto i uredno okruženje, raznovrsnu ponudu jelovnika i liste pića, moguću izbor specijaliteta, dječije jelovnike, neformalnu uslugu, domaćin ili domaćica osmišljava uređenje stola.

**KATEGORIJA SA JEDNOM ZVJEZDICOM (\*):** Ova kategorija podrazumijeva ograničenu restoransku uslugu, sa jednostavnim ukusnim jelima, sigurnu i dobru hranu, papirne salвете i podmetače, ograničen izbor alkoholnih pića (ako su uvršćena u ponudu), opuštenu atmosferu, funkcionalni neformalni ambijent za ručavanje.

### 2.3. Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore pokriva morsku akvatoriju (oko 2540km<sup>2</sup>), cjelokupnu obalu u dužini od oko 310 km kao i uzani dio kopna, definisan prema Zakonu o morskome dobru (površine oko 58km<sup>2</sup>).

Oslanjajući se na važeći koncept organizacije i uređenja prostora Republike, a u okviru izdvojene tri makro funkcionalne cjeline, definisane su ključne zone prostornog razvoja na Crnogorskom primorju.

#### Namjena prostora morskog dobra

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

1. kupališta
2. funkcionalno zaleđe kupališta
3. neizgrađena obala
4. urban izgrađena obala
5. lučko - operativna obala
6. marine
7. lučki kompleksi
8. brodogradilište i remont brodova
9. skladišta nafte
10. naseljska struktura
11. turistički objekti i kompleksi
12. mješovita namjena
13. kombinovani sadržaji
14. komunalno - servisna zona
15. sportski i rekreativni objekti
16. zone zaštićene za podvodne aktivnosti
17. vještački grebeni
18. uzgajališta školjki / riba (marikultura)

19. solila
20. močvare
21. vegetacija dina
22. vegetacija na slabim tlama
23. šume
24. maslinjaci
25. saobraćajni objekti i površine

U skladu sa podjelom koja je definisana PPPPN MDCG Sutomore se nalazi u sektoru broj 52 – Crni rt- maljevik- Golo brdo i sektoru broj 53 Sutomore - Ratac

Smjernice i peporuke za predmetnu zonu i sektor

Zona Sutomore - uvala Maljevik i Spičanski zaliv

broj sektora: 52	Crni rt – Maljevik - Golo brdo
osnovne namjene	hotelski kompleks Crni rt (bivša vojna lokacija) neizgradjena obala (stijene i makija) sa izletničkim plažama kupališta u uvali Maljevik i Škrbina hotelsko-turistički kompleksi Maljevik i Škrbina hotelski kompleks na Golom brdu neizgradjena obala (stijene i makije) na Golom brdu sa izletničkim plažama
smjernice za kupališta	javna - uredjena kupališta Maljevik i Štrbina sa dijelovima za hotele u zaledju prirodna kupališta na stjenovitoj obali
smjernice za zaštitu	očuvanje autentičnog pejzaža, stjenovite obale i mediteranske vegetacije podvodni arheološki lokalitet Maljevik
smjernice za sprovođenje	važeći DUP Maljevik i studije lokacije za hotelsko-turističke komplekse Crni rt, Škrbina, Golo brdo uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Zona Sutomore - Spičanski zaliv

broj sektora: 53	Sutomore - Ratac
osnovne namjene	turistički kompleks sa pristaništem gradska plaža Sutomore sa funkcionalnim zaledjem sa sezonskim pristaništem naseljska struktura Sutomora (stambeni, turistički, uslužni sadržaji) turistički kompleks ("Zlatna obala")
smjernice za kupališta	javno - uredjeno kupalište Sutomore sa dijelovima za hotele u zaledju (ne više od 50%) hotelsko - uredjeno kupalište ("Zlatna obala")
smjernice za zaštitu	---
smjernice za sprovođenje	važeći DUP- ovi uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

S obzirom da se radi o prostoru DUP Sutomore-centar čije granice ne obuhvataju zonu Morskog dobra, ali je funkcionalno jedinstven prostor, bitno je napomenuti da su uslovi definisani PPPPNMD izuzetno vačni za predmetni prostor:

Uslovi za šetališta uz more

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



Šetnice se mogu planirati na prostorima čije su namene određene za: javna kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa poštama, mandračima i privežištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte; travnate površine i šume.

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

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

- isključuje se mogućnost formiranja šetališta neposredno uz i na saobraćajnim površinama tj. mreži magistralnih i regionalnih puteva;
- u procesu provođenja transformacije naseljskih saobraćajnica u kategoriju "šetnice uz more" saobraćaj treba regulisati tj. definisati uslove korišćenja (održavanje, snabdijevanje, stalno stanovništvo, povremno stanovništvo, posjetioci);
- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom, obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- u urbanim jezgrima, a gdje do sada nijesu postojale, mogu se planirati vještačke šetne staze;
- u cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton);
- omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim, prostorima šetališta;
- na pojedinim djelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste;
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i sl.);
- da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikla, motori i druga vozila;
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na, za to predviđenim punktovima;
- svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

Uslovi za stambene i pomoćne objekte

Na postojećim stambenim objektima u zoni Morskog dobra mogu se odobravati svi građevinsko-zanatski radovi u cilju njihovog redovnog održavanja i korišćenja. Ovakve objekte je moguće dogradjivati i nadogradjivati, ukoliko je to predviđeno važećim DUP-ovima, ili studijama lokacije koje se budu radile za one djelove naselja koji se nalaze u zoni Morskog dobra.

Prenamjenu zatečenih objekata u zoni Morskog dobra moguće je raditi uz prethodnu konsultaciju svih drugih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora, a nove djelatnosti smiju biti odobrene samo ako su ispunjeni svi komunalni preduslovi, a nova djelatnost nije opasna po čistoću mora i njegovog neposrednog zaledja iako sama namjena nije neprimjerna lokaciji.

Za objekte koje imaju istorijsko ambijentalnu vrijednost ili su objekti tradicionalne gradnje, prije bilo kakvih radova, neophodno je pribaviti saglasnost i mišljenje nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Neophodno je ustanoviti i usvojiti mjere „kamufiranja“ okolnih objekata kako bi se što manje nametali prostoru, posebno ako su u neposrednoj blizini vrijednih graditeljskih ili i ambijentalnih cjelina.

Predviđa se ozelenjavanje pripadajućih parcela i zajedničkih javnih površina autohtonim biljnim vrstama kako bi se „umekšao“ pejzaž i sakrile zatečene arhitektonsko-urbanističke greške koje se gradjevinskim zahvatima ne mogu popraviti.

Posebnu pažnju posvetiti mjerama zaštite mora i tla, organizovano sakupljati otpad, kanalizacionim sistemom riješiti odvodjenje otpadnih voda.

Nova gradnja ovih objekata predviđa se u okviru postojećih (zatečenih) naseljskih struktura u vidu ograničenog pogušćavanja, uz poštovanje normativa utvrdjenih naknadnim razradama, uzimajući u obzor da se obezbijede slobodne zelene površine, te da se ne zgrade pristupi moru.

U sklopu zona kombinovane namjene, moguća je gradnja luksuznih apartmana uz turističke i prateće sadržaje planiranih marina.

Ovim planom nije predviđena gradnja vikend objekata.

#### Uslovi za hotelske / turističke komplekse

Postojeće hotelske komplekse je dozvoljeno dogradjivati i na njima gradjevinski intervenisati u cilju podizanja njihovog komfora, poboljšanja usluga, prilagodjavanja ukopnom ambijentu ukoliko njihov izvorni arhitektonski izraz nije bio u skladu sa njim.

Dozvoljene su i intervencije na njihovom okolnom prostoru u skladu sa sledećim uslovima:

1. prirodni pejzaž neizgradjene otvorene obale treba čuvati u najvećoj mogućoj mjeri u izvornom obliku.
2. treba čuvati biljni fond i morfološke karakteristike predjela kao autentični pejzaž
3. tamo gdje se interveniše u pejzažu, primjenjivati autohtone materijale

(podzide raditi kamenom u suhozidu ili sa upuštenim spojnica, nije dozvoljeno kamen primjenjivati kao masku lijepljenjem kamenih ploča i jednakom slogu na horizontalnim i vertikalnim površinama, usjeke u predio raditi izuzetno, u što manjim površinama i tada ih podzidati kamenom ili zasadići odgovarajućim biljkama koje će pokriti „ožiljke“ u predjelu).

4. za ozelenjavanje koristiti autohtoni biljni fond (primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese...).

Novi turistički kapaciteti se smiju graditi samo u skladu sa važećim urbanističkim planovima i na lokacijama predviđenim ovim planom.

Ovim planom su date zone koje predstavljaju procjenu terena na kojima će biti gradnja turističkih kapaciteta u sklopu širih cjelina, dok su granice date orjentaciono i podrazumijevaju diferencijaciju izgradjenih i slobodnih površina. Predložene granice su obuhvatile i prostore do mora kako bi se ovim planovima uredio i priobalni prostor kome gravitiraju, kao i neizgradjene zone pod zelenilom.

Procijenjeno je da maksimalno opterećene terena na konkretnim mikro lokacijama treba da bude do 150 ležaja/ha za koncentrisane hotelske komplekse, dok je minimalno 80 ležaja/ha za zone vila i pansiona. Ovi normativi računaju se bruto, odnosno sa svim pripadajućim sadržajima u turističkoj ponudi (centri, usluge, sportski tereni, uredjene zelene površine...). U predlaganju ovih normativa vodjeno je računa o dopuštenoj spratnosti i konfiguraciji terena.

Precizniji numerički pokazatelji mogu se izvesti tek iz detaljnih podloga i rješenja konkretnih naselja i lokacija. U planiranju i razmještanju novih turističkih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira topografija terena, postojeća vegetacija i stvorena struktura okolnih naselja te naznaka njihovog daljeg širenja.

Preporuka ovog plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklapati u okruženje, kako izgradjeno tako i prirodno. To znači da se u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije moraju tražiti adekvatna konkretna rješenja, koja ne smiju konkurisati izuzetno vrijednim prirodnim ili istorijskim cjelinama.

U arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se: naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, ili predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u materijalima.

Opšti uslovi za izgradnju turističkih objekata dati su prema konfiguraciji i tipu izgradnje.

Turističke komplekse u većim uvalama planirati kao hotelska naselja sa centralnim objektom u samoj uvali i depandasima u „tepih-sistemu“ adekvatno lepezasto postavljenim u zaledju. Depandansi ne treba da budu

veći od P+1, dok je centralni objekat sa recepcijom i pratećim sadržajima moguće graditi i sa većim brojem etaža.

Turističke komplekse na rtovima treba organizovati tako da se centralni sadržaji sa recepcijom planiraju na najvišim kotama sa vizurama na uvale ili more, dok se smještajni kapaciteti spuštaju u manjim jedinicama ka obali.

Pri formiranju uslova za gradnju posebnu pažnju posvetiti uklapanju pojedinačnih manjih objekata u prirodnu sredinu tako da ona ostane dominantna. Objekte ne treba postavljati uz samu obalu ili na ivice rta.

Nova turistička naselja treba formirati na pristupačnim terenima pogodnim za gradnju, na visokim kotama iznad obale otvorenog mora ili drugim neizgrađenim lokacijama koje nijesu prirodno, istorijski ili na drugi način valorizovane kao vrijedne. Formiranjem uredjenog naselja sa regulisanim saobraćajnicama i parcelama postoji mogućnost da se današnja disperzna i neadekvatna gradnja sanira i uklopi u kompaktnu urbanu strukturu. U planirani gradjevinski reon trebalo bi ugraditi površine koje su privatno vlasništvo i već se usitnjavaju, te bi se kroz detaljnu urbanističku razradu sankcionisala buduća nekontrolisana individualna gradnja.

Ovo, svakako podrazumijeva da se na prostorima izuzetnih prirodnih ili ambijentalnih karakteristika imati mnogo strožije uslove od ovih opštih koji se svode na sledeće:

-parcele za gradnju vilea su površine od 400-800 m<sup>2</sup> sa objektima slobodnijeg arhitektonskog izraza i uredjenim predbaštama i baštama. Objekti ne bi trebalo da budu viši od P+1 odnosno P +Pk odnosno u gabaritima do 120 m<sup>2</sup>. Moguće je u okviru parcela graditi manje bazene, dok je obavezno obezbijediti smještaj vozila u garaži ili parkingu.

Moguće je dio kapaciteta smjestiti u hotel (oko 150 ležaja) koji sa vilama treba da bude u okviru nove zajedničke turističke ponude. Hotelski kompleks je moguće graditi kao kompaktn objekat ili centralni sa dependansima. Obavezno je uz hotelsku ponudu obezbijediti prateće sadržaje kompatibilne kategoriji turističkog naselja.

Centralna zona naselja podrazumijeva standardnu opremu naselja prostorima uprave, administracije i snabdijevanja, kao i informativne punktove za korisnike prostora naselja i cijele turističke zone, može biti organizovana uz put koji spaja dva dijela naselja sa obaveznim uredjenim slobodnim prostorima i pjacetom.

Slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa plažom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi.

U okviru detaljnih razrada treba tretirati zonu između obale i naselja i urediti je, definisati vezu naselja sa obalom i plažom i usloviti uredjenje zaštite zelene zone.

Granicom tih planova treba obuhvatiti terene od obale do granice gradjevinskog područja i u okviru njih obezbijediti uslove za korišćenje mora, plaže, kao i zelenih površina do naselja. Definirati komunikaciju između naselja i plaže, omogućiti kolski pristup kao i pješačku komunikaciju, a kad je neophodno liftove ili druge vidove javnog prevoza.

Ostali uslovi za uredjenje turističkih zona:

- obavezno je uredjenje zelenih, slobodnih, sportskih i rekreativnih površina. Standardi zavise od kategorije (60m<sup>2</sup> po ležaju sa 3\* do 100m<sup>2</sup> po ležaju sa 5 \*)
- predvidjeti sistem pješačkih ruta do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca. Vezu zona ostvariti preko sistema pristupnih i lokalnih puteva.

Zabranjena je svaka gradnja na kupalištima, osim pratećih sadržaja za potrebe rekreacije, zabave i usluga u vidu sezonskih objekata.

Predvidjeti adekvatna pristaništa za izletničke brodove i eventualno privezišta jahte, prilagodjeno maritimnim uslovima.

Konkretno uslove za gradnju treba da daju planski akti nižeg reda, a u načelu se oni odnose na:

- lociranje konkretnih turističkih i uslužnih sadržaja,
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su „opšte dobro“ a za koje niko nije zadužen,
- limite u izgradjenosti i iskorišćenju zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturu,
- način izgradnje, odnosno preporuke i obligacije u projektovanju i gradnji tako da se sukcesivno gradi i čuva identitet lokacije ili naselja,

- upustva za uređenje specifičnih zona ( turistički punktovi, rekreativni centri, ambijentalne cjeline, nautički centri, turistička sela..)

### 3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

#### 3.1. Dosadašnji planski dokumenti za razvoj

Područje koje obrađuje ovaj planski dokument je detaljno urbanistički razrađivano kroz više planskih dokumenata, a posljednji je DUP Sutomore-prošireni centar. Poštujući stečene obaveze proizašle iz važećeg GUP Bara 2020, smjernice PPR CG kao, Izvještaj o stanju uređenja prostora koji sadrži analizu realizacije prethodne planske dokumentacije i razvojne potrebe opštine Bar iskazane kroz Programski zadatak, planiran je dalji razvoj naselja.

Pod stečenim obavezama podrazumijeva se i sva raspoloživa dokumentacija koja se odnosi na objekte.

Analizom prostora i načina njegovog korišćenja, zaključeno je da je DUP Sutomore-prošireni centar djelimično realizovan, ali da ima velikih teškoća u sprovođenju plana zbog neplanske izgradnje, nereguliranih kolskih saobraćajnica, nenamjenskog graditeljskog nasljeđa naročito u najatraktivnijoj priobalnoj zoni užeg centra.

#### 3.2. Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja

Od izuzetnog značaja za plansko rješenje su kontaktne zone, kako planirane tako i one koje su već formirane. U kontaktnoj zoni prema moru je područje Morskog dobra, za čiji je dio urađena Studija lokacije Sutomore-Sektor 53.

Planska rješenja Studije lokacije kao i smjernice za preostali dio Morskog dobra za koji još nije rađena detaljna razrada, bili su između ostalih, polazni osnov za plansko rješenje ovog Plana.

U neposrednom kontaktu je i zona Maljevik za koju je važećim Detaljnim urbanističkim planom Maljevik, planirana izgradnja turističkog kompleksa, kao i prostor obuhvaćen Detaljnim urbanističkim planom i Zelen i Brca, sa namjenom turističko stanovanje.

Sadržaji u zaleđu kao i površine za sport i rekreaciju i uređene zelene površine, preko kolskih i pješačkih komunikacija, dostupni su i kompatibilni sadržajima u kontaktnim zonama.

## 4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

### 4.1. Način korišćenja zemljišta

Prostor koji se razrađuje ovim Planom je ograničen sa zapada padinom brda Haj-Nehaj, sa sjevera i istoka magistralnim putem Petrovac-Bar-Ulcinj i sa juga obodom Golog brda i morskom obalom. Postojeće naselje se razvijalo longitudinalno između obale i Jadranskog puta da bi se kasnije proširilo na naselja Mirošica i Zagrađe. Prilaz zoni zahvata je omogućen Jadranskom magistralom koja prolazi obodom.

Postojeću saobraćajnu mrežu čini dio Jadranske magistrale koja prolazi kroz zonu od Petrovca prema Baru sa kvalitetnim asfaltnim kolovozom širine 10.0m i obostranim trotoarima od 1.5m na skoro čitavom dijelu zahvata. Ova saobraćajnica će izgradnjom Brze saobraćajnice prerasti u gradsku saobraćajnicu. Jadranskom magistralom Sutomore je povezano sa Petrovcem i Barom.

Sutomore je ostvarilo pozitivan populacioni rast u svim međupopisnim periodima. U 2003. godini u Sutomoru je živjelo 1827 stanovnika sa prosječnim brojem članova po domaćinstvu 3,2. Povećan je broj nastanjenih stanova i broj nenastanjenih i napuštenih stanova, a evidentirano je smanjenje stanova za odmor.

#### Izgrađene površine

U zahvatu Plana su naselja Staro Sutomore, Mirošica I i II, Spičansko polje (vinogradi), područje ispod Haj Nehaja, Đuričine Vode i Zagrađe.

Prostor pripada prostornoj zoni Sutomore. Sutomore se nalazi u podnožju planinskog vijenca Sozina u tzv. Spičanskom polju. Strme padine planina nalaze se izvan granice zahvata. Najveći dio zahvata Plana nalazi na relativno ravnom terenu, dok su obodne zone zahvata na nešto strmijim padinama okolnih brda, Haj Nehaja, Štita i Golog Brda.

Zahvat Plana u velikoj mjeri je opterećen građevinskim i infrastrukturnim objektima. Najveća koncentracija stambenih objekata i objekata turističkog stanovanja smještena je ispod Magistralnog puta Petrovac-Bar i uz Zonu „Morskog dobra“- staro Sutomore, ali i na padinama ispod Haja i Štita. Naime, na površinama ispod Haja i Štita objekti su u najvećoj mjeri namijenjeni stanovanju, stihijski raspoređeni, nezavršeni, oblikovno i materijalno neprilagođeni ambijentu i u suprotnosti su sa pejzažnim karakteristikama predjela. Ova naselja nastala su na strmim terenima, krčenjem postojeće vegetacije i degradacijom terena.

#### Neizgrađene površine

U okviru prostora koji je predmet ovog Plana ima dovoljno neizgrađenih površina, odnosno prostornih mogućnosti za razvoj naselja, međutim zbog stihijske nelegalne izgradnje objekata mimo urbanističkih principa i pravila, planiranje infrastrukture u naselju i racionalnog korišćenja tog zemljišta je otežano.

Centalne površine zahvata DUP-a, Polje i Zagrađe nalaze se oko brežuljka na čijem je vrhu crkva Sv. Petka i u najvećoj mjeri su građevinski neopterećene. Površina je na ravnom livadskom terenu, jednim dijelom uokvirena vjetrozaštitnim pojasem, a od izgrađenog dijela Sutomora odvaja je potok Đurića, koji je najvećim dijelom regulisan. Na ovoj površini, na lokaciji Rasadnik smješten je i mladi maslinjak.

Autohtonu vegetaciju čine u najvećoj mjeri niske šume i makija, koje još uvijek egzistiraju na strmim padinama Haj Nehaja, Štita, Golog Brda i oko jaruga i vododelnica postojećih potoka. Spičansko polje je obraslo vegetacijom oštrica i nekim predstavnicima halofitne vegetacije. Destrukcija biljnog i pedološkog pokrivača ima za posljedicu ne samo stvaranje biljnih zajednica siromašnih drvnom masom (makija, šikara, izdanačke šume), već inteziviranje bujičnih tokova i erozivnih procesa. S obzirom da je potencijalna vegetacija ovog prostora šuma Quercetum ilicis, one su se zadržale samo na manjim površinama, a primat su preuzele pašnjačke površine, urbanizovane površine i erodirana zemljišta. Međutim, pošumljavanjem terena u vidu enklava razvile su borove sastojine (Pinus halepensis), na potesu prema Maljeviku i Golom brdu, čija je prirodna regeneracija prisutna. Međutim, na ogoljenim, strmim, skeletnim terenima dolazi do sporog formiranja biljnog pokrivača. Šumske zajednice su razvijene na crvenicama, uzak pojas duž mora i na smeđim zemljištima na flišu. Na Spičanskom polju zemljište je ilovasto-glinovito sastava, što ima za posljedicu zabarivanja, naročito u periodu obilnijih kiša.

## Bilans površina

### Izgrađene površine

.....	
Turizam .....	19 465,10 m <sup>2</sup>
Kolektivno stanovanje .....	46 182,56 m <sup>2</sup>
Individualno stanovanje .....	1 010 805,77 m <sup>2</sup>
Obrazovna ustanova(škola,vrtić) .....	11 131,10 m <sup>2</sup>
Centralne funkcije (pošta,crveni krst,dom zdravlja) .....	17 558,28 m <sup>2</sup>
Crkva .....	3 223,40 m <sup>2</sup>
Djelatnosti .....	45 027,88 m <sup>2</sup>
.....	

**Ukupno** **1 153 394,09 m<sup>2</sup>**

**Neizgrađene površine** **811 334,50 m<sup>2</sup>**

### UKUPNO

**zahvat Plana** **1 946 131,14 m<sup>2</sup>**

## 4.2. Stanje građevinskog fonda

U okviru naselja egzistiraju objekti različitih namjena, gabarita i kvaliteta(objekti centralnih djelatnosti,turistički i poslovni objekti,stambeni i stambeno-poslovni objekti;barake,montažne kuće,kuće od čvrstog materijala,bez krova,započeti,zapušteni )

Na terenu su vidljive intervencije degradacije terena i neplanska stihijska izgradnja objekata.

Taj dio prostora se može smatrati neracionalno izgrađenim. Objekti su dobrog ali i lošeg kvaliteta , u građevinskom smislu,ali su novi i započeti objekti oblikovno i svojom lokacijom neprimjereni prirodnom okruženju.

Na predmetnom prostoru potrebno je kroz izradu Plana stvoriti uslove za korišćenje tog prostora na racionalniji i kvalitetniji način ,stvarajući mogućnosti za kompletno komunalno opremanje i funkcionisanje.

Generalnim urbanističkim planom Bara,u Sutomoru su prepoznate dvije ambijentalne cjeline,jedna podno Golog brda ,a druga uz današnji hotel Sozina.

To su autentični objekti primorske arhitekture, uglavnom kuće ribara u blizini postojećih plaža, zidane od kamena, male spratnosti, sa krovovima u blagom nagibu, međutim građevinskim intervencijama dio ambijenta je narušen.

## 5. PROGRAMSKI ZAHTEVI I ANKETNI POKAZATELJI

### 5.1. Programski zahtjevi

Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a Sutomore-centar, kroz koji su iskazani interesi Opštine Bar.

Programski zahtjevi su da se kroz izradu Plana ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje je namijenjeno za razvoj Sutomora kao gradskog centra izgradnjom i uređenjem neizgrađenog građevinskog zemljišta kao i urbanom rekonstrukcijom izgrađenog građevinskog zemljišta.

### 5.2. Anketni pokazatelji

Na osnovu zapažanja sa terena, predloga zainteresovanih korisnika prostora i dokumentacije opštine Bar, može se zaključiti da su korisnici objekata i prostora u okviru ove zone zainteresovani za :

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

## 6. PLANSKO RJEŠENJE

### 6.1. Koncept organizacije prostora

#### 6.1.1. Namjena površina

U zahvatu Plana površine su namijenjene za stanovanje malih, srednjih i velikih gustina, turizam (turističko stanovanje po GUP-Bar), turističke komplekse, centralne javne funkcije (obrazovanje, zdravstvo, kultura, mjesna uprava, sport, rekreacija) i urbano zelenilo.

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

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

U okviru ovih zona, namjene su : zona A - stanovanje sa turizmom i centralnim funkcijama, zona B - stanovanje sa turizmom i centralne funkcije, zona C - stanovanje.

U zonama stanovanja moguć je razvoj određenih djelatnosti u funkciji stanovanja uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma za izbor djelatnosti, a pod uslovom da se ispune svi ostali uslovi zadati ovim Planom i propisima za tu vrstu djelatnosti.

#### 6.1.2. Organizacija prostora

##### Polazni stavovi i principi

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

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

Najvažniji zadaci za dalji turistički razvoj Sutomora su u sanaciji, rekonstrukciji, modernizaciji i komunalnom opremanju postojećih fizičkih sadržaja radi podizanja njihovog standarda i izgradnji novih objekata visokog standarda.

Prilikom definisanja zona, lokacija i urbanističkih parcela, u najvećoj mogućoj mjeri je vođeno računa o vlasništvu i usklađivanju katastarskih i urbanističkih parcela.



S obzirom da u prostoru egzistiraju i parcele veoma male površine te da je izgrađen veliki broj objekata koji gabaritima i oblikovno nisu u skladu sa okruženjem ili nemaju pristup sa javnog puta, primjenjeni su sljedeći principi :

- udruživanje katastarskih parcela, na kojima su već izgrađeni objekti različito vlasništvo, a izuzetno je mala površina parcela, da bi se omogućio pristup sa javnog puta
- udruživanje katastarskih parcela različito vlasništvo (male površine ) u cilju formiranja urbanističke parcele za novu gradnju,
- udruživanje katastarskih parcela u cilju omogućavanja intervencija na postojećim objektima ,u skladu sa ostalim uslovima Plana,
- udruživanje katastarskih parcela u cilju formiranja pristupa za objekte koji sada imaju direktan pristup sa Magistrale (tamo gdje nema mogućnosti za novi pristup nisu formirane urbanističke parcele)
- formiranje novih pristupa postojećim objektima na račun katastarskih parcela
- za izgrađene objekte koji se nalaze u koridorima planiranih saobraćajnica nisu formirane urbanističke parcele (nakon konačnog utvrđivanja trase mogu se formirati urbanističke parcele, na način kako je to definisano u Urbanističko-tehničkim uslovima ).
- formirane su ili predložene lokacije eventualne nove autobuske stanice, zelene pijace, javne garaže,
- na neizgrađenim površinama formirane su urbanističke parcele za značajnu investicionu izgradnju sa namjenom koja je definisana kroz uslove Plana i na grafičkom prilogu br.5 Namjena površina.

#### Zone određene Planom

U cilju definisanja urbanističkih kriterijuma i parametara, a u skladu sa namjenom prostora i objekata formirane su tri zone ( A,B,C) , a u okviru zona definisane su podzone, blokovi i urbanističke parcele . Zone, podzone i blokovi označene su na grafičkom prilogu br .12 Uslovi za sprovođenje Plana.

U okviru zona i podzona definisane su javne površine, proširenja i skverovi, a unutar blokova i urbanističkih parcela velike površine dati uslovi za izgradnju blokova objekata sa trgovima, pjačetama, blokovskim zelenilom i ostalim parternim sadržajima.

## 6.2. Urbanističko-tehnički uslovi

### 6.2.1. Elementi urbanističke regulacije

Kao osnov za izradu DUP-a poslužio je topografsko-katastarski plan koji je potpisan i ovjeren od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Republike Crne Gore).

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na zone, podzone, blokove i urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.

U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele ( ograde na terenu ) predstavlja granicu urbanističke parcele, dok je prema saobraćajnicama granica urbanističke parcele-regulaciona linija. Urbanističke parcele (za planirane objekte) imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a izuzetno, već izgrađeni objekti za koje nije moguće obezbijediti direktan pristup sa kolske saobraćajnice, imaju pristupe sa pristupnih saobraćajnica na način kako ih sada koriste.

U grafičkom prilogu br 11, Parcelacija, nivelacija, regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

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

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinske linije planiranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,5m (u izgrađenim zonama stanovanja ,a za urbanističke parcele koje se graniče sa potocima i kanalima ,ona iznosi 5m od ivice regulacije).

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo: udaljenost objekta od pristupnog puta 3 m i udaljenost od susjedne parcele 2,5 m (može i manja udaljenost uz saglasnost susjeda, ukoliko objekat nema otvore na prostorijama za stanovanje na toj fasadi. ).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov- prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža . Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže.

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

### 6.3. Opšti uslovi

#### 6.3.1. Postojeći objekti

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

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje – fizičke strukture ,na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine, ali se postojećim objektima smatraju i svi objekti koji su registrovani na orto-foto snimku dostavljenom od strane Naručioca Plana, a kojih nema na topografsko-katastarskim kartama.

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

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

#### **Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati :**

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

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

parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana, ali u istom bloku ili susjednom bloku (Sve prema uslovima za parkiranje u poglavlju Saobraćaj).

Kroz Urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala.

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

### 6.3.2. Planirani objekti

#### Pravila građenja

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

- Namjena objekta je definisana u Posebnim uslovima i grafičkom prilogu br.5 Namjena površi na
- Horizontalni gabarit definisan je minimalnim i maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti
- Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisi od izabranih indeksa).
- Udaljenost objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,5 m u zonama stanovanja ,ukoliko u grafičkom prilogu nije drugačije definisano.  
Objekat se može graditi i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda, pod uslovom da na toj fasadi nema otvora na prostorijama za stanovanje.
- Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose ili ravne ozelenjene.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele (ukoliko ima mogućnosti ), ukoliko nema mogućnosti ,nedostajući broj parking mjesta može se riješiti na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu pripadajućeg bloka ili u susjednom bloku ili u skladu sa posebnim odlukama Opštine učešćem u izgradnji javnih parkirališta, javne garaže i dr). Moguća je kombinacija sve tri varijante, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj.
- U grafičkom prilogu br.11 Parcelacija ,nivelacija, regulacija, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi.
- Ukoliko se određuje lokacija na dijelu urbanističke parcele za izgradnju, rekonstrukciju ili izvođenje drugih radova kojima se vrše promjene u prostoru u okviru zona A i B., njena površina (lokacije) ne može biti manja od 400 m<sup>2</sup> za namjenu –porodično stanovanje male gustine i višeporodično stanovanje srednje gustine, a ne manja od 600 m<sup>2</sup> za namjenu višeporodično stanovanje velike gustine, pod uslovom da je omogućen pristup lokaciji minimalne širine 3m, te da izgradnja objekta oblikovno bude u skladu sa okruženjem.
- U okviru zone B lokacija se određuje isključivo na osnovu projektne dokumentacije (Idejno rješenje, Konkursno rješenje ,Idejni projekat, Glavni projekat ) u kojoj će biti definisana mogućnost fazne izgradnje i pripadajuća lokacija za pojedinačne objekte).
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom ,vrstom objekata i potrebama korisnika prostora.
- Sportski tereni mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

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

### **Pokazatelji**

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti kao urbanistički pokazatelji dati su u Posebnim uslovima za svaku podzону i blokove.

U GBP, odnosno obračun indeksa, se obračunavaju nadzemne etaže objekata, a prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta dječja i sportska, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,2 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun GBP odnosno pokazatelja.

### **Uređenje parcele**

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Opšti uslovi, Posebni uslovi, Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Organizaciju blokova, lokacija, (udruženih urbanističkih parcela) i urbanističkih parcela (grafički prilog br.12 Uslovi za sprovođenje plana), izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude promjenjiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte, kao i konfiguraciju terena.

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

Kroz projektnu dokumentaciju će se:

- izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena,
- izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti,
- definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora.

Može se raditi jedinstveno projektno rješenje za više urbanističkih parcela, ukoliko gradi jedan investitor.

Uslovi koje mora ispunjavati svaki od objekata turizma definisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom.

Urbanističke parcele u zoni turističkog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

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

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

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

Između GL i RL mogu se graditi samo površinska parkirišta i ozelenjavanje.

### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

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

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

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

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

### **Uslovi za zaštitu životne sredine**

Zaštita životne sredine zauzima značajno mjesto u planiranju gradskih prostornih cjelina. Generalnim urbanističkim planom Bara utvrđene su determinante urbanog razvoja koja prvenstveno proizilaze iz ograničavajućih faktora zaštite životne sredine.

Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštitne objekte prirode.

#### **Zaštita zemlje**

Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele.

Odrediti posebno mjesto za propisani način eventualnog odlaganja tečnog otpada.

#### **Zaštita voda**

Podzemnu izdan potrebno je štiti u duhu pozitivnih važećih zakonskih propisa.

Podzemne garaže i objekti turizma, prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treba da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda.

#### **Zaštita vazduha**

Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha.

Za sve planirane objekte u zahvatu ovog Plana shodno Zakonu o zaštiti životne sredine koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

#### **Uslovi za evakuaciju otpada**

Evakuacija otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do deponije gradskih otpadaka, a privremeno držanje otpadaka do evakuacije je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru kompleksa, odnosno u okviru svake od lokacija u servisnim etažama.

Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.

#### **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama**

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Uslovi za racionalno korišćenje energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema

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

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata .

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta,
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije,
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije,
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu

- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote,
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

#### 6.4. Posebni uslovi

##### **Zona A            841 455m<sup>2</sup>**

Namjena zone – stanovanje, turizam i centralne funkcije

##### **Podzona A1 - 23 861m<sup>2</sup>**

Namjena objekata u okviru ove podzone je turizam T (turističko stanovanje TS u GUP Bar) sa pretežnom izgradnjom komplementarnih turističkih smještajnih sadržaja.

Prostor je već formiran, jer je veći broj parcela izgrađen.

U podzoni A1 formirane su urbanističke parcele za izgrađene objekte, na kojima mogu da se vrše intervencije rekonstrukcije u postojećem gabaritu i urbanističke parcele za nove objekte.

Za namjenu turizam (hotel, vila, motel, pansion) odnosno nove objekte u ovoj podzoni dozvoljeni indeks zauzetosti je 0,75 (objekti u nizu), indeks izgrađenosti 1,8 i maksimalna spratnost pet nadzemnih (vidljivih) etaža gledajući od šetališta..

Na postojećim objektima koji su prekoračili maksimalne indekse zauzetosti ili izgrađenosti, odnosno maksimalnu spratnost, dozvoljene u ovoj podzoni, može se vršiti rekonstrukcija u postojećem gabaritu, u cilju postizanja više kategorije i kvalitetnije turističke usluge u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili važećim propisima koji regulišu ovu oblast.

Izabrani indeksi zavise od kategorije objekta, najniža kategorija je 2 zvjezdice, a preporučuje se 3 zvjezdice.

Na urbanističkoj parceli UP26 (katastarske sebr. 2053, 2053/5, 2053/4, 2053/2, 2053/3, 2052, 2060 i 2055) nalaze se objekti- ribarske kuće koji mogu da se:

- rekonstruišu u postojećem gabaritu na način da se zadrže sve ambijentalne vrijednosti tih objekata
- rekonstruišu na način da se izvrši dogradnja objekata primjenom savremenih metoda rekonstrukcije i revitalizacije objekata u starim gradskim jezgrima i ambijentalnim cjelinama. npr. da novi dio objekta iza objekata ribarskih kuća može da ima veću spratnost u skladu sa uslovima za ostale objekte u podzoni, ali da se prednji dio objekta ili cio objekat ribarskih kuća zadrži na način da se obezbijedi utisak sa šetališta zbog kojeg je ovaj prostor dobio karakteristiku „ambijentalne vrijednosti.“

Na ostalim urbanističkim parcelama objekti se mogu rušiti i graditi novi u skladu sa uslovima Plana za ovu namjenu i dozvoljenim indeksima i spratnošću.

Oblikovanjem objekata uz šetalište prema moru (obala Iva Novakovića) obavezno formirati niz, zadržati postojeću morfologiju ulice-šetališta, sa prodorima između ili unutar objekata.

Novi objekti se moraju projektovati na način i po principima interpoliranja novih objekata u stara jezgra (oblikovno, proporcijama i sadržajima u prizemlju koji formiraju niz), regulaciona linija prema šetalištu je ujedno i građevinska linija do koje se mogu graditi objekti.

S obzirom na formiranu pješačku komunikaciju-šetalište i ograničene prostorne mogućnosti za rješavanje parkiranja,izuzetno,parkiranje se rješava u javnoj garaži ili parkiralištu u podzoni A3 blok 1 ( 150-200 mjesta za ii=1,0).

Varijantno rješenje je moguće u okviru UP 68,na način da se kroz Idejno rješenje ili tehničku dokumentaciju planira zajednička spratna garaža za potrebe planiranih objekata na toj UP i objekata iz ove podzone.

Maksimalna spratnost..... 5 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,8

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,75

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max.površina pod objektom m <sup>2</sup>	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max.indeks izgrađenosti	max.indeks zauzetosti
	max. pet nadzemnih(vidljivih) etaža				1,8	0,75
3		517	388	931	1,8	0,75
5		428	321	770	1,8	0,75
24		555	416	999	1,8	0,75
1220		392	294	706	1,8	0,75
<b>ukupno</b>		<b>1892</b>	<b>1419</b>	<b>3406</b>		

Na nivou Podzone:

Površina neizgrađenih UP .....1892 m<sup>2</sup>

Površina pod objektima .....1419 m<sup>2</sup>

Površina GBP objekata .....3 406 m<sup>2</sup>

Broj stanova - apartmana ..... 17

### **Podzona A2 - 25 007m<sup>2</sup>**

Namjena objekata u okviru podzone je turizam T1( turistički kompleksi po GUP-u),a radi se o prostoru koji je djelimično formiran .

Turistički kompleksi su prostori intezivne komercijalne izgradnje osnovnih turističkih smještajnih sadržaja,izrazito komercijalnog karaktera i višeg standarda.(min.3 zvjezdice, preporuka 4 zvjezdice, a min.30 % ležaja u kategoriji 4 zvjezdice u planskom periodu).

Objekti turističkog smještaja su objekti definisani Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (SI.list RCG br. 23/05) ili važećim propisima koji regulišu ovu oblast.

- blok 1  
namjena - turizam T
  - Hotel Nikšić- na objektu je dozvoljena rekonstrukcija,adaptacija,tekuće održavanje i uređenje pripadajuće urbanističke parcele ,a u okviru UP 32 planiran je parking sa 46PM
  - UP 43- za izgradnju novog objekta u skladu sa uslovima Plana.



broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.7 nadzemnih etaža				2	0,3
43		1596	479	3192	2	0,3
<b>ukupno</b>		<b>1596</b>	<b>479</b>	<b>3192</b>	<b>2</b>	<b>0,3</b>

- blok 2

namjena- T1 hotel

- u okviru bloka su urbanističke parcele u okviru kojih su moguće intervencije na postojećim objektima u skladu sa zadatim (dozvoljenim) maksimalnim parametrima ;
- urbanističke parcele na kojima nisu moguće intervencije osim rekonstrukcije u postojećem gabaritu, prema uslovima za postojeće objekte, jer su prekoračili maksimalne dozvoljene indekse i spratnost ;urbanističke parcele za novu gradnju i
- urbanističke parcele na kojima se ruše objekti i grade novi objekti ( do rušenja samo neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu),

Preporuka: udružiti urbanističke parcele manje površine u okviru bloka i rješavati kao turistički kompleks (udružiti urbanističke parcele UP 35-38, vezana gradnja s obzirom na namjenu ).

Maksimalna spratnost..... 7 etaža  
 Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,3  
 Maksimalni indeks izgrađenosti..... 2,0

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.7 nadzemnih etaža				2	0,3
35		383	115	766	2	0,3
36		383	115	766	2	0,3
37		388	116	776	2	0,3
38		388	116	776	2	0,3
40		1212	364	2424	2	0,3
<b>ukupno</b>		<b>2754</b>	<b>826</b>	<b>5508</b>		

Na nivou Podzone:

Površina neizgrađenih UP .....	2 754 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	826 m <sup>2</sup>
Površina GBP objekata .....	5 508 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	27
Površina svih urbanističkih parcela .....	19 691 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	5 907 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	39 382 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	263
Neto gustina stanovanja .....	387st/ha
Bruto gustina .....	294 st/ha
<b>Podzona A3</b> -	199 990m <sup>2</sup>

Namjena objekata u okviru podzone je centralne funkcije sa stanovanjem CFS i turizam T(postojeći objekti na UP 69 do UP 78).

Pod centralnim funkcijama se podrazumijevaju obrazovanje, školstvo, kultura, umjetnost, vjerske zajednice, sport, zdravstvo i socijalna zaštita, uslužne djelatnosti, sport, rekreacija, zabava i odmor, saobraćajne usluge, komercijalne usluge, trgovina, ugostiteljstvo...

Objekti mogu biti poslovni, stambeno – poslovni i stambeni.

- blok 1
  - urbanističke parcele na kojima nema intervencija jer su prekoračeni dozvoljeni indeksi zauzetosti, (moguća intervencija nadgradnje potkrovlja u cilju redovnog korištenja objekta);
  - urbanističke parcele na kojima se ruše objekti u cilju izgradnje novih objekata, urbanističke parcele na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana;
  - urbanističke parcele između pruge i Magistrale na kojima su moguće intervencije : urbanistička parcela (UP 1218 odmaralište Partizanski put - moguća intervencija rekonstrukcije u cilju redovnog korištenja objekta ili da se ruše objekti u cilju izgradnje novih objekata u skladu sa uslovima Plana, stambeno-poslovni objekti i urbanistička parcela UP 1219 iznad Magistrale (na kojoj se nalaze poslovni objekti JP Vodovoda moguća intervencija rekonstrukcije u cilju redovnog korištenja objekta ili da se ruše objekti u cilju izgradnje novih objekata u skladu sa uslovima Plana
  - Na urbanističkoj parceli UP 50 planirana je javna garaža u okviru koje se rješava parkiranje za kompleks A1, kao objekat sa podzemnim i nadzemnim etažama (150-200 mjesta) za  $i_i=1,0$ .
  - Na urbanističkoj parceli UP 51 planiran je poslovni objekat (multifunkcionalni centar). Dozvoljeni indeksi su  $i_i=2,0$ ,  $i_z=0,4$ , maksimalna spratnost 7 etaža.
  - Na urbanističkoj parceli UP 42, na kojoj je objekat željezničke stanice, dozvoljena je rekonstrukcija objekta u postojećem gabaritu.
  - U pojasu između pruge i Magistrale nijesu formirane urbanističke parcele zbog specifičnog položaja – građevinske linije u odnosu na prugu i Magistralu formiraju uski pojas između pruge i saobraćajnice, koji ne obezbjeđuje uslove, odnosno prostorne mogućnosti za izgradnju objekata.
  - Na objektima u ovom pojasu („zaštitni pružni pojas“ odnosno „željeznički koridor“) koji su izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom („DUP Sutomore-prošireni centar) dozvoljena je rekonstrukcija u postojećem gabaritu, uz prethodne uslove i saglasnost Upravljača - Željezničke infrastrukture Crne Gore AD Podgorica.
  - Za objekte koji su odstupili od građevinske dozvole:
    - prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) i maksimalnu spratnost,
    - koji imaju pristup sa saobraćajnice,
    - za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a

-koji nisu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici,  
može se izdati građevinska dozvola u postojećem gabaritu,uz prethodne uslove i saglasnost Upravljača Željezničke infrastrukture Crne Gore AD Podgorica.  
U postupku rekonstrukcije u postojećem gabaritu tretira se katastarska parcela .

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
48	max.10et.	587	235	1468	2,5	0,4
50	garaža	3517		3517	1	
51	max.7 etaža	5005	2002	10010	2	0,4
<b>ukupno</b>		<b>9109</b>	<b>2237</b>	<b>14995</b>		

- blok 2
  - urbanistička parcela sa namjenom VO (crkva),na kojoj nema intervencijaosim neophodne rekonstrukcije,adaptacije i tekućeg održavanja ;
  - urbanističke parcele-pošta,dječji vrtić, dom zdravlja, stambeni objekti na kojima su moguće intervencije u skladu sa dozvoljenim parametrima ;
  - urbanistička parcela UP 68 na kojoj je predviđeno rušenje postojećih objekata -željezničko naselje i izgradnja novih prema uslovima Plana (do rušenja objekata moguća je samo neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu) .
  - Za UP 68 je obavezno uraditi Idejno rješenje (Idejni ili Glavni projekat),a u okviru ove UP ,kao varijantno rješenje,može se riješiti garaža za potrebe objekata na UP i objekata iz podzone A1.
  - Na UP 69 do UP 78 čija je namjena turizam,postojeće objekte je potrebno prilagoditi namjeni ili rušiti i graditi nove po uslovima Plana za ovu namjenu.
  - pored Pošte je formirano javno parkiralište sa 12 mjesta.

Maksimalna spratnost..... 10 etaža  
Maksimalni indeks izgrađenosti..... 2,5  
Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
---------	-----------	-------------------------------	---	----------------------------	--------------------------	------------------------

	max deset nadzemnih etaža				2,5	0,4
62a		450	180	1125	2,5	0,4
1221		284	114	710	2,5	0,4
65		718	287	1795	2,5	0,4
67		501	200	1253	2,5	0,4
90		521	208	1303	2,5	0,4
<b>ukupno</b>		<b>2474</b>	<b>990</b>	<b>6185</b>		

- blok 3
  - urbanistička parcela-kolektivno stanovanje- na kojoj nisu moguće intervencije osim neophodne rekonstrukcije u postojećem gabaritu, adaptacije i tekućeg održavanja i uređenja pripadajuće parcele ;
  - urbanistička parcela-dječje odmaralište-rušenje i izgradnja novog objekta u skladu sa uslovima Plana ;
  - urbanistička parcela -Crveni krst-moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana;
  - urbanističke parcele sa stambenim objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana(za postojeće objekte).

Maksimalna spratnost..... 10 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 2,5

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

- blok 4
  - urbanistička parcela- osnovna škola Kekec, na kojoj su moguće intervencije neophodne rekonstrukcije u cilju prilagođavanja objekta potrebama i unapređenju nastavnog procesa u skladu sa propisima za namjenu i uređenje parcele ,
  - urbanističke parcele sa stambenim objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana;
  - urbanistička parcela za izgradnju novog objekta,
  - U okviru ovog bloka planirano je parkiranje pored OŠ i parkiranje sa jugozapadne strane prema potoku( ukupno 32 PM).

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max sedam nadzemnih etaža					
116		2023	809	2428	1,2	0,4
117		444	178	533	1,2	0,4
<b>ukupno</b>		<b>2467</b>	<b>987</b>	<b>2960</b>		

- blok 5
  - urbanističke parcele na kojima su moguće intervencije-stambeni i stambeno-poslovni objekti- u skladu sa uslovima Plana ;
  - urbanističke parcele za izgradnju novih objekata prema uslovima Plana ;
  - zelenilo – zaštitni pojas kao park uz potok i zaštitni pojas-kej uz kanal i saobraćajnicu (PUS) prema uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

Maksimalna spratnost..... 7 etaža  
 Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,2  
 9109Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max sedam nadzemnih etaža				1,2	0,4
120		630	252	756	1,2	0,4
123		293	117	352	1,2	0,4
125		649	260	779	1,2	0,4
126		2610	1044	3132	1,2	0,4
220		4572	1829	5486	1,2	0,4
<b>ukupno</b>		<b>8754</b>	<b>3502</b>	<b>10505</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... 22 804 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 7 716 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 34 645 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 173

Površina svih urbanističkih parcela ..... 126 114 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 42 144 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 207 950 ( 231 516) m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 1 066  
 Neto gustina stanovanja .....249 st/ha  
 Bruto gustina ..... 149 st/ha

U podzoni A3 egzistira neregulisani potok(prekinut tok,nema kontinuitet),čija se regulacija planira u koridoru od 4,0 m ,po 2m sa obje strane od osovine potoka-obavezan projekat regulacije..Na urbanističkim parcelama pored potoka definisana je GL na grafičkom prilogu i to 5m od ivice regulacije.

Preporuka je da se prilikom projektovanja i izgradnje atmosferske kanalizacije izvrši provjera i mogućnost ukidanja potoka, odnosno njegovo sprovođenje u cijevi-mrežu atmosferske kanalizacije.

Ukoliko se potok uveže u mrežu atmosferske kanalizacije kao zatvoreni kroz cijevi, koridor predviđen za regulaciju se koristi kao pješačka komunikacija i zeleni pojas, a GL na urbanističkim parcelama je 3,0m u odnosu na regulacionu liniju-ivicu definisanog koridora.

#### **Podzona A4 - 212 553m<sup>2</sup>**

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje sa centralnim funkcijama SVCF i turizam T (turističko stanovanje GUP Bar). Pod objektima turizma podrazumijeva se pretežna izgradnja komplementarnih turističkih smještajnih sadržaja. Planiraju se kao novi objekti na neizgrađenim urbanističkim parcelama i kao postojeći objekti na kojima se vrše intervencije.

U ovoj podzoni ruši se 8 objekata u cilju izgradnje saobraćajnice-Ulica 8 i izgradnje parkinga

- blok 1

namjena turizam T, nisu formirane nove urbanističke parcela .

Nisu formirane nove urbanističke parcela, ruše se 4 prizemna objekta i planiran je parking, takođe je planirano parkiranje duž ulice br 14, ukupno u ovom bloku 107 PM; zelenilo uz saobraćajnicu-skver.

- urbanističke parcele na kojima nisu moguće intervencije na objektu jer su prekoračeni dozvoljeni indeksi (uslovi za postojeće objekte) ;
- urbanističke parcele na kojima su izgrađeni objekti i na kojima se mogu vršiti intervencije u skladu sa uslovima Plana .

- blok 2

namjena turizam T, centralne funkcije sa stanovanjem CFS

- urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana;
- urbanističke parcele za izgradnju novih objekata ,
- skver-zelena površina u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura,
- Javne površine - pješačke i površine uz potok .
- Planirano je regulisanje potoka i popločavanje na način da se formira pješačka javna komunikacija u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max sedam nadzemnih etaža				1,8	0,4
235		554	222	997	1,8	0,4
257a		648	259	1166	1,8	0,4
265		543	217	977	1,8	0,4

272		537	215	967	1,8	0,4
356		232	93	418	1,8	0,4
359		184	74	331	1,8	0,4
668		585	234	1053	1,8	0,4
669		426	170	767	1,8	0,4
673		496	198	893	1,8	0,4
<b>ukupno</b>		<b>4205</b>	<b>1682</b>	<b>7570</b>		

## • blok 3

namjena - turizam T

- urbanističke parcele na kojima se ruše postojeći i grade novi objekti ; urbanističke parcele na kojima se grade novi objekti ;
- urbanističke parcele na kojima nisu moguće intervencije jer su prekoračeni dozvoljeni indeksi;
- urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana,
- zelena površina – skver uz saobraćajnicu ;skver-trg i skver-park u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura i javne pješačke površine.

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max sedam nadzemnih etaža				1,8	0,4
396		455	182	819	1,8	0,4
396a		283	113	509	1,8	0,4
401		410	164	738	1,8	0,4
404a		409	134	736	1,8	0,4
413		324	130	583	1,8	0,4
414a		250	100	450	1,8	0,4
416		285	114	513	1,8	0,4
360		311	124	560	1,8	0,4
361		373	149	671	1,8	0,4
443		774	310	1393	1,8	0,4
475		413	165	743	1,8	0,4
483		1212	485	2182	1,8	0,4
487		354	142	637	1,8	0,4
<b>ukupno</b>		<b>5853</b>	<b>2312</b>	<b>10534</b>		

## • blok 4

- namjena turizam T i stanovanje veće gustine sa centralnim funkcijama SVCF.
- urbanističke parcele za izgradnju novih objekata prema uslovima Plana ;

- urbanističke parcele sa objektima na kojima nisu moguće intervencije;
- urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana,
- zelena površina skver-trg,skver-park,zaštitne zelene površine uz potok i saobraćajnicu u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažne arhitekture,javne pješačke površine, parking prema potoku 39 PM.

Maksimalna spratnost..... 7 etaža  
 Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,8  
 Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max sedam nadzemnih etaža				1,8	0,4
127a		383	153	689	1,8	0,4
129		431	172	776	1,8	0,4
130		406	162	731	1,8	0,4
130a		534	214	961	1,8	0,4
131		490	196	882	1,8	0,4
132		494	198	889	1,8	0,4
133		573	229	1031	1,8	0,4
134		561	224	1010	1,8	0,4
135		596	238	1073	1,8	0,4
136		585	234	1053	1,8	0,4
139		401	160	722	1,8	0,4
140		400	160	720	1,8	0,4
142		350	140	630	1,8	0,4
149		782	313	1408	1,8	0,4
150		707	283	1273	1,8	0,4
152		741	296	1334	1,8	0,4
169		1439	576	2590	1,8	0,4
183	T	1317	527	2371	1,8	0,4
192		450	180	810	1,8	0,4
221a	SVcf	2288	915	4118	1,8	0,4
355		406	162	731	1,8	0,4
<b>ukupno</b>		<b>14334</b>	<b>5734</b>	<b>25801</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... 24 392 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 9 726 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 43 905 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 219



Površina svih urbanističkih parcela .....	145 785 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	58 314 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	174 943 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	1 165
Neto gustina stanovanja .....	217 st/ha
Bruto gustina .....	161 st/ha.

**Podzona A5** - 163 495 m<sup>2</sup>

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama SSCF. Centralne funkcije mogu imati objekti na urbanističkim parcelama uz Magistralu (stambeno-poslovni i poslovni objekti )

U okviru ove podzone na urbanističkoj parceli UP 534 (vlasništvo Opštine ) preporučuje se izgradnja javnog parkirališta.

- blok 1  
namjena stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama SSCF
  - urbanističke parcele na kojima nisu moguće intervencije;
  - urbanističke parcele sa intervencijama u skladu sa uslovima Plana;
  - urbanističke parcele na kojima se ruše objekti i grade novi ;
  - neizgrađene urbanističke parcele na kojima se grade novi objekti;
  - postojeći objekti za koje nisu formirane urbanističke parcele zbog specifičnog položaja uz Magistralu ,mogu se rekonstruisati u postojećem gabaritu,
  - skver-zelena površina u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura,
  - javne pješačke komunikacije,planiran veći parking uz Magistralu,zelenilo uz saobraćajnicu.

Maksimalna spratnost..... 7 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,8

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max sedam nadzemnih etaža				1,8	0,4
288		500	200	900	1,8	0,4
289		752	301	1354	1,8	0,4
298a		549	220	988	1,8	0,4
313		1223	489	2201	1,8	0,4
318		751	300	1352	1,8	0,4

319a		492	197	886	1,8	0,4
323		199	80	358	1,8	0,4
326		909	364	1636	1,8	0,4
351		732	293	1318	1,8	0,4
<b>ukupno</b>		<b>6107</b>	<b>2444</b>	<b>10993</b>		

Preporučuje se izgradnja spratne javne garaže na parkingu uz Magistralu, nakon ukidanja dalekovoda

- blok 2  
namjena - stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama SSCF
  - urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana;
  - neizgrađene urbanističke parcele za novu gradnju;
  - urbanističke parcele na kojima se ruše objekti i grade novi prema uslovima Plana;
  - urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije , prekoračeni dozvoljeni indeksi ili preko objekata prelazi građevinska linija, prema uslovima za postojeće objekte;
  - urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana ;
  - javne pješačke komunikacije ,
  - za UP 635, UP 636 i UP 1268 obezbijeđen je pristup preko kanala –postojeći most)

Maksimalna spratnost..... 7 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,8

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max sedam nadzemnih etaža				1,8	0,4
495		451	180	812	1,8	0,4
508		651	260	1172	1,8	0,4
533		1077	431	1939	1,8	0,4
534		2807	1123	5053	1,8	0,4
536		473	189	851	1,8	0,4
542		504	202	907	1,8	0,4
543		547	219	985	1,8	0,4
544		1647	659	2965	1,8	0,4
545		601	240	1082	1,8	0,4
546		724	290	1303	1,8	0,4
547		320	128	576	1,8	0,4

550		445	178	801	1,8	0,4
582		506	202	911	1,8	0,4
585		708	283	1274	1,8	0,4
570a		256	102	461	1,8	0,4
587		301	120	542	1,8	0,4
592		353	141	635	1,8	0,4
593		373	149	671	1,8	0,4
620a		457	183	823	1,8	0,4
628a		295	118	531	1,8	0,4
629		1568	627	2822	1,8	0,4
631		1009	404	1816	1,8	0,4
633		1439	576	2590	1,8	0,4
1242		909	364	1636	1,8	0,4
636		655	262	1179	1,8	0,4
638		535	214	963	1,8	0,4
649		2133	853	3839	1,8	0,4
650		4998	1999	8996	1,8	0,4
<b>ukupno</b>		<b>26742</b>	<b>10 698</b>	<b>28931</b>	<b>48 135</b>	

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... 32 849 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 13 142 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 59 129 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 295

Površina svih urbanističkih parcela ..... 120 342 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 48 136 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 144 410 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 963  
 Neto gustina stanovanja ..... 224 st/ha  
 Bruto gustina ..... 165 st/ha

### **Podzona A6 - 57 293 m<sup>2</sup>**

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje srednjih gustina SS.

- Neizgrađene urbanističke parcele za izgradnju novih objekata;
- urbanističke parcele na kojima nisu moguće intervencije;
- urbanističke parcele na kojima su moguće intervencije na objektima u skladu sa uslovima Plana;
- urbanističke parcele na kojima se ruše objekti i grade novi
- urbanističke parcele sa postojećim objektima ispod dalekovoda (u grafičkim priložima definisani zaštitni koridori) intervencije rekonstrukcije u postojećem gabaritu ili intervencije rekonstrukcije u smislu dogradnje i nadgradnje isključivo uz prethodno pribavljenu saglasnost Elektrodistribucije., skver-zelena površina u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura,

- postojeći objekti između Magistrale i starog puta Petrovac -Bar-nisu formirane urbanističke parcele zbog specifičnog položaja -uski pojas između dvije saobraćajnice.

Maksimalna spratnost..... 7 etaža  
 Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,5  
 Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,3

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.sedam nadzemnih etaža				1,5	0,3
1059a		556	167	723	1,3	0,3
1067		234	70	304	1,3	0,3
1111		975	260	779	1,3	0,3
1113		388	116	504	1,3	0,3
1114		300	1829	5486	1,3	0,3
1139a		529	159	688	1,3	0,3
1143		511	153	664	1,3	0,3
1169		365	110	475	1,3	0,3
1172		452	136	588	1,3	0,3
1182		833	250	1083	1,3	0,3
1186		292	88	380	1,3	0,3
1193		277	83	360	1,3	0,3
<b>ukupno</b>		<b>5712</b>	<b>2601</b>	<b>8484</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... 5 712 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 2 601m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 8 484 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 42

Površina svih urbanističkih parcela ..... 39 170 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 11 751 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 39 170 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 261  
 Neto gustina stanovanja ..... 187 st/ha  
 Bruto gustina ..... 128 st/ha

**Podzona A7 - 159 140 m<sup>2</sup>**

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje visokih gustina sa centralnim funkcijama SVCF uz saobraćajnicu ( Put za Maljevik ) i stanovanje srednje gustine SS.

- blok 1
  - neizgrađene urbanističke parcele za nove objekte;
  - urbanističke parcele na kojima se ruše objekti i grade novi ;
  - urbanističke parcele kojima se prilazi mostovima preko potoka (regulacija potoka, ne zatvaranje ),UP 652 i 653
  - UP 655-manji sportski centar kao kompleks otvorenih terena za fudbal ,male sportove,tenis i dr.sa neophodnim pratećim sadržajima (sanitarije,svlačionice,servis sportske opreme,ugostiteljstvo u prizemnim objektima (sve u skladu sa propisima za tu vrstu namjene );
  - zaštitne zelene površine uz potok i saobraćajnicu.

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.deset nadzemnih etaža				2	0,4
667		2664	1066	5328	2	0,4
663		1166	466	2332	2	0,4
665		555	222	1110	2	0,4
661		656	262	1312	2	0,4
661a		1943	777	3886	2	0,4
659a		544	218	1088	2	0,4
660		1094	438	2188	2	0,4
658		929	372	1858	2	0,4
655		10531	4212	21062	2	0,4
654		703	281	1406	2	0,4
653		773	309	1546	2	0,4
652		698	279	1396	2	0,4
651		2698	1079	5396	2	0,4
1196		712	285	1424	2	0,4
1201		586	234	1172	2	0,4
1200a		1067	427	2134	2	0,4
1198		611	244	1222	2	0,4
1198a		339	136	678	2	0,4
1204		3080	1232	6160	2	0,4
1205		1874	750	3748	2	0,4
1205a		1480	592	2960	2	0,4
1206		1272	509	2544	2	0,4
1207		1805	722	3610	2	0,4
1207a		1854	742	3708	2	0,4
1208		839	336	1678	2	0,4
1208a		504	202	1008	2	0,4

1210		710	284	1420	2	0,4
1216		764	306	1528	2	0,4
1217		901	360	1802	2	0,4
1211		594	238	1188	2	0,4
1211a		357	143	714	2	0,4
1212		806	322	1612	2	0,4
1212a		448	179	896	2	0,4
1213		1209	484	2418	2	0,4
1215		944	378	1888	2	0,4
<b>ukupno</b>		<b>47710</b>	<b>19084</b>	<b>95420</b>		

- blok 2

- urbanističke parcele na kojima su moguće intervencije na objektima;
- urbanističke parcele na kojima se ruše objekti i grade novi
- urbanističke parcele preko kojih prelaze dalekovodi (zaštitne zone definisane u grafičkim priložima )- obavezni uslovi Elektrodistribucije
- zaštitne zelene površine uz potok i saobraćajnicu, skver-zelene površine i javne pješačke površine u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

Maksimalna spratnost..... 10 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 2,0

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max. deset nadzemnih etaža				2	0,4
1119a		1783	713	3566	2	0,4
1123		837	335	1674	2	0,4
1126		1241	496	2482	2	0,4
1126a		1353	541	2706	2	0,4
1135		645	258	1290	2	0,4
1166		1007	403	2014	2	0,4
1127		1728	691	3456	2	0,4
1128		770	308	1540	2	0,4
1129a		448	179	896	2	0,4
1130		1583	633	3166	2	0,4
1132		1770	708	3540	2	0,4
1188		2363	945	4726	2	0,4

1084		930	372	1860	2	0,4
1085		619	248	1238	2	0,4
1086		912	365	1824	2	0,4
1087		700	280	1400	2	0,4
1088		440	176	880	2	0,4
1089		736	294	1472	2	0,4
1090		720	288	1440	2	0,4
1091		662	265	1324	2	0,4
1092		661	264	1322	2	0,4
1093		705	282	1410	2	0,4
1094		356	142	712	2	0,4
1096		779	312	1558	2	0,4
1097		197	79	394	2	0,4
1098		801	320	1602	2	0,4
1099		4102	1641	8204	2	0,4
1100		770	308	1540	2	0,4
1101		1279	512	2558	2	0,4
1101a		444	178	888	2	0,4
1102		830	332	1660	2	0,4
1102a		732	293	1464	2	0,4
1103		788	315	1576	2	0,4
1104		600	240	1200	2	0,4
1103a		801	320	1602	2	0,4
1104a		590	236	1180	2	0,4
1118a		480	192	960	2	0,4
1117a		501	200	1002	2	0,4
1117		496	198	992	2	0,4
<b>ukupno</b>		<b>37159</b>	<b>14 863</b>	<b>74 318</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... 84 869 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 33 947 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 169 738 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 842

Površina svih urbanističkih parcela ..... 109 974 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 43 990 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 164 960 m<sup>2</sup> ( 175 491 m<sup>2</sup> )  
 Broj stanova-apartmana ..... 1 100  
 Neto gustina stanovanja ..... 280 st/ha  
 Bruto gustina ..... 193 st/ha

Bujični potoci-kanali u ovoj zoni nemaju kontinuirani tok,odnosno na nekim mjestima su zatvoreni i prekinuti.

U poglavlju Hidrotehnika ,tretirani su kao osnovni recipijent za prihvat oborinskih voda te je potrebno u sklopu uređenja zone izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju (otvoreni,zatvoreni )kao prioritet.

## Zona B 442 370m<sup>2</sup>

Namjena zone - stanovanje sa turizmom i centralnim funkcijama

### Podzona B1- 93 754m<sup>2</sup>

Namjena objekata u okviru podzone je turizam T , turistički kompleks T1 i stanovanje srednje gustine SS.

- blok 1

urbanistička parcela planirana za izgradnju turističkog kompleksa ,preporuka -hotel sa min.4 zvjezdice ( ili drugi objekat iste kategorije ,a u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili važećim propisima koji regulišu ovu oblast.

Maksimalna spratnost..... 7 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 2,0

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,3

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.sedam nadzemnih etaža				2	0,3
685		22939	6882	45878	2	0,3
<b>ukupno</b>		<b>22939</b>	<b>6882</b>	<b>45878</b>		

- blok 2
  - urbanističke parcele sa mogućim intervencijama na postojećim objektima;
  - neizgrađene urbanističke parcele za nove objekte(turizam)
  - zelene površine-zaštitni pojas uz saobraćajnicu , skver i javne pješačke površine u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura

Maksimalna spratnost..... 7 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,2

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

- urbanističke parcele za izgradnju turističkog kompleksa (neizgrađene parcele ).



broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.sedam nadzemnih etaža				1,2	0,4
704a		729	292	875	1,2	0,4
708a		776	310	931	1,2	0,4
712a		1517	607	1820	1,2	0,4
712		7031	2812	8437	1,2	0,4
378		1296	518	1555	1,2	0,4
716a		945	378	1134	1,2	0,4
715a		453	181	544	1,2	0,4
716		7800	3120	9360	1,2	0,4
719		367	147	440	1,2	0,4
722		496	198	595	1,2	0,4
723		522	209	626	1,2	0,4
720a		1089	436	1307	1,2	0,4
717a		345	138	414	1,2	0,4
931a		337	135	404	1,2	0,4
<b>ukupno</b>		<b>23703</b>	<b>9481</b>	<b>28 443</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... .. 46 642 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... .. 16 363 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... .. 74 321 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... .. 371

Površina svih urbanističkih parcela ..... 66 138 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 24 070 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 98 453 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 656  
 Neto gustina stanovanja ..... 278 st/ha  
 Bruto gustina ..... 195 st/ha

U dijelu saobraćajnice ulica „4“ ( koji prolazi kroz naselje Zagrađe )formiran je koridor širine 27 m,zbog specifičnosti terena i izgrađenih objekata ,u okviru kojeg bi se mogla desiti odstupanja u toku projektovanja saobraćajnice i našla najoptimalnija trasa.

U koridoru planirane saobraćajnice nisu formirane urbanističke parcele za postojeće niti za nove objekte .

Na postojećim objektima dozvoljena je neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu, do utvrđivanja precizne trase saobraćajnice kroz Projekat(koji će biti osnov za eksproprijaciju u skladu sa propisima za tu oblast,sa mogućnošću definisanja definisanja fazne izgradnje saobraćajnice.

Nakon utvrđivanja precizne trase saobraćajnice,na katastarskim parcelama koje ne ulaze u trasu,moguća je izgradnja objekata i intervencije u skladu sa uslovima Plana za podzone kojima pripadaju parcele ,ukoliko katastarske parcele imaju pristup na saobraćajnicu i svojom površinom zadovoljavaju uslove za „lokaciju“ unutar urbanističke parcele.U tom slučaju ,GL je ivica koridora.

Bujični potok-kanal u ovoj podzoni ,kao i ostale potoke u zahvatu Plana,neophodno je regulisati.

U poglavlju Hidrotehnika ,retirani su kao osnovni recipijent za prihvatanje oborinskih voda te je potrebno u sklopu uređenja zone izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju (otvoreni,zatvoreni )kao prioritet.

**Podzona B2 - 164 604 m<sup>2</sup>**

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje visokih gustina centralnim funkcijama SVCF sa turizmom T ( turističko stanovanjeGUP Bar) i,na urbanističkim parcelama uz Put za Maljevik i Ulicu 1.

U okviru namjene SVCF planirana je osnovna škola ŠS.

Blok 1 i blok 2 imaju namjenu stanovanje visokih gustina, sa centralnim funkcijama uz Put za Maljevik i Ulicu 1.

Prilikom projektovanja i lociranja objekata, posebno voditi računa da se zadrži funkcija vjetrozaštitnog pojasa prema uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

- blok 1
  - neizgrađene urbanističke parcele za izgradnju novih objekata ( rušenje postojećeg objekta,do rušenja neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu)
  - obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura za blokove

Maksimalna spratnost..... 15  
 Maksimalni indeks izgrađenosti..... 3,5  
 Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,5

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.15 nadzemnih etaža				3,5	0,5
375		5069	2535	17742	3,5	0,5
376		5130	2565	17955	3,5	0,5
739		3487	1744	12205	3,5	0,5
739a		3437	1719	12030	3,5	0,5
372		6088	3044	21308	3,5	0,5
373		4114	2057	14399	3,5	0,5
374		4418	2209	15463	3,5	0,5
679		6112	3056	21392	3,5	0,5
<b>ukupno</b>		<b>37855</b>	<b>18928</b>	<b>132493</b>		

U okviru blokova mogu se graditi objekti različitih spratnosti, do maksimalne spratnosti 15 etaža, ali na način da se projektovanjem objekata i njihovih visina omoguće najpovoljnije vizure i međusobna udaljenost objekata) što se mora analizirati i iskazati kroz projektnu dokumentaciju (Idejno rješenje, Idejni projekat, Glavni projekat, Konkursno rješenje). Za blokove se preporučuje Konkursno rješenje.

Preporuka: UP 739 i UP 739a-nova autobuska stanica

Na UP koja ne bude izabrana za lokaciju Autobuske stanice, može se graditi objekat u skladu sa uslovima i namjenom bloka (SVG sa CF).

- blok 2
  - neizgrađena urbanistička parcela za izgradnju novih objekata;
  - primjeniti posebne uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura s obzirom na postojeće zelenilo-rasadnik (maslinjaka i zelenila) i vjetrozaštitni pojas
  - obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura za blok (trgovi, parkovi, dječija igrališta)

Maksimalna spratnost..... 15 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 3,5

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,5

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max. 15 nadzemnih etaža				3,5	0,5
688		5811	2906	20339	3,5	0,5
680		6906	3453	24171	3,5	0,5
681		6804	3402	23814	3,5	0,5
682		3323	1662	11631	3,5	0,5
683		20274	10137	70959	3,5	0,5
684		10019	5010	35067	3,5	0,5
<b>ukupno</b>		<b>53137</b>	<b>26569</b>	<b>185980</b>		

- blok 3
  - neizgrađene urbanističke parcele za izgradnju novih objekata – namjena turizam, stanovanje visokih gustina;
  - primjeniti posebne uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura s obzirom na postojeće zelenilo-rasadnik (maslinjaka i zelenila) i vjetrozaštitni pojas
  - obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura za blok (trgovi, parkovi, dječija igrališta)

Na UP 689 planirana je izgradnja osnovne škole i dječje ustanove (dječja ustanova uz školu ili u okviru objekta osnovne škole ) sa kapacitetima iz Programa Opštine ( po GUP-u 450-500djece za osnovnu školu i dječja ustanova-270-310 djece.)u skladu sa propisima i standardima za ovu vrstu objekata.

Maksimalna spratnost..... 15 etaža  
 Maksimalni indeks izgrađenosti.....2,5  
 Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.15 nadzemnih etaža					
377		13536	5414	33840	2,5	0,4
689	škola	13352				
687		11883	4753	29708	2,5	0,4
686		8022	3209	20055	2,5	0,4
<b>ukupno</b>		<b>46793</b>	<b>13376</b>	<b>83603</b>		

U okviru blokova mogu se graditi objekti različitih spratnosti,do maksimalne spratnosti 15 etaža,ali na način da se projektovanjem objekata i njihovih visina omoguće najpovoljnije vizure i međusobna udaljenost objekata)što se mora analizirati i iskazati kroz projektnu dokumentaciju(Idejno rješenje,Idejni projekat,Glavni projekat,Konkursno rješenje).Za blokove se preporučuje Konkursno rješenje.

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... 137 785 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... 58 873 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP ..... 246 228 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 2010

Površina svih urbanističkih parcela ..... 138 549 (sa zelenilom ) m<sup>2</sup>,125013 bez zelenila,  
 Površina pod objektima ..... 62 506 m<sup>2</sup>  
 Površina GBP .....525 054 m<sup>2</sup>  
 Broj stanova-apartmana ..... 3 500  
 Neto gustina stanovanja .....698 st/ha  
 Bruto gustina stanovanja ..... 597 st/ha

**Podzona B3 – 132 978m<sup>2</sup>**

Namjena objekata u podzoni je stanovanje visokih gustina centralnim funkcijama SVCFsa zelenilom i turizam T.

• blok 1

- urbanističke parcele za izgradnju objekata-stanovanje visoke gustine sa centralnim funkcijama uz Ulicu 9 ( Postojeći objekat - neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu,do izgradnje novog ).
- parking , zaštitno zelenilo uz potok i saobraćajnicu ,skver-zelenilo i javne pješačke površine
- obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura za *Zelenilo stambenih objekata i blokova (SG sa CF i VG stanovanje)*

Maksimalna spratnost..... 15 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 3,5

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,5

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.15 nadzemnih etaža				3,5	0,5
365		5450	2725	19075	3,5	0,5
365		5362	2681	18767	3,5	0,5
675		4217	2109	14760	3,5	0,5
357		3860	1930	13510	3,5	0,5
368		6573	3287	23006	3,5	0,5
369		6386	3193	22351	3,5	0,5
370		7382	3691	25837	3,5	0,5
371		5644	2822	19754	3,5	0,5
<b>ukupno</b>		<b>44874</b>	<b>22437</b>	<b>157059</b>		

U okviru blokova mogu se graditi objekti različitih spratnosti,do maksimalne spratnosti 15 etaža,ali na način da se projektovanjem objekata i njihovih visina omoguće najpovoljnije vizure i međusobna udaljenost objekata)što se mora analizirati i iskazati kroz projektnu dokumentaciju(Idejno rješenje,Idejni projekat,Glavni projekat,Konkursno rješenje).Za blokove se preporučuje Konkursno rješenje.

• blok 2

- zelenilo- park sa postojećom Crkvom Sv Petka – obavezno primjeniti uslove iz poglavlja Pejzažna arhitektura

blok 2– turizam-parametri stanovanja malih gustina (brdo )

UP 677 i UP 678

Maksimalna spratnost..... 3 etaže

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,5

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetostit
	max. tri nadzemne etaže				1,5	0,4
677		16765	6706	25148	1,5	0,4
678		8086	3234	12129	1,5	0,4
<b>ukupno</b>		<b>24851</b>	<b>9940</b>	<b>37277</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela .....	69 725 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	32 377 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	194 336 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	971

Površina svih urbanističkih parcela .....	48 660 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	24 330 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	204 372 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	1 362
Neto gustina stanovanja .....	778 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	254 st/ha

#### **Podzona B4 –50 671m<sup>2</sup>**

- blok 1

U ovom bloku formirane su UP 674 i UP 674a, odnosno rezervisane su za izgradnju Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV). Do donošenja odluke o konkretnoj lokaciji PPOV od strane Opštine, na ovim parcelama se može vršiti ozelenjavanje u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

Ukoliko izabrana lokacija za PPOV nije na ovim UP, one se uređuju kao dio prostora za sport i rekreaciju (sportske terene otvorenog tipa) u skladu sa propisima za tu namjenu i uslovima Plana.

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetostit
674	PPOV	7216	Projekat			
674a	PPOV	6279	Projekat			
<b>ukupno</b>		<b>13495</b>				

- blok 2

SR-sport i rekreacija.

-urbanistička parcela za sportske terene otvorenog tipa u skladu sa propisima za tu namjenu i uslovima Plana

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
676	SR	29479		5000		
<b>ukupno</b>		<b>29479</b>		<b>5000</b>		

Na nivou Podzone

Površina svih urbanističkih parcela (neizgrađenih) .. 42 996 m<sup>2</sup>  
 Površina pod objektima ..... m<sup>2</sup>  
 Površina GBP .....5 000 m<sup>2</sup>

### Zona C - 657128m<sup>2</sup>

Namjena zone - stanovanje (srednje i manje gustine) st.anovanje sa centralnim funkcijama i zaštitne šume

#### **Podzona C1** - 219 639m<sup>2</sup>

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje srednje gustine SS sa zaštitnom šumom i zelenilom kao rezervnim zonama za razvoj.

- na urbanističkim parcelama sa izgrađenim objektima, moguće su intervencije na postojećim objektima, u skladu sa uslovima Plana
- na neizgrađenim urbanističkim parcelama izgradnja novih objekata u skladu sa uslovima Plana.

Maksimalna spratnost..... 5 etaža  
 Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,5  
 Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.pet nadzemnih etaža				1,5	0,4
743		5248	2099	7872	1,5	0,4
753		481	192	722	1,5	0,4
756		441	176	662	1,5	0,4
805		437	175	656	1,5	0,4
809		656	262	984	1,5	0,4
758a		464	186	696	1,5	0,4
819		348	139	522	1,5	0,4
825		526	210	789	1,5	0,4
836a		685	274	1028	1,5	0,4
907		588	235	882	1,5	0,4
908a		929	372	1394	1,5	0,4
877		482	193	723	1,5	0,4
871		519	208	779	1,5	0,4
921		257	103	386	1,5	0,4
846a		750	300	1125	1,5	0,4
845a		966	386	1449	1,5	0,4
844a		1073	429	1610	1,5	0,4
865		398	159	597	1,5	0,4
888		355	142	533	1,5	0,4
894		178	71	267	1,5	0,4
893		286	114	429	1,5	0,4
932		476	190	714	1,5	0,4
1224		743	297	1115	1,5	0,4
1225		720	288	1080	1,5	0,4
1226		720	288	1080	1,5	0,4
1227		720	288	1080	1,5	0,4
1228		720	288	1080	1,5	0,4
1229		720	288	1080	1,5	0,4
1230		720	288	1080	1,5	0,4
1231		703	281	1055	1,5	0,4
1232		719	288	1079	1,5	0,4
1233		930	372	1395	1,5	0,4
1234		949	380	1424	1,5	0,4
1235		949	380	1424	1,5	0,4
1236		977	391	1466	1,5	0,4



1237		909	364	1364	1,5	0,4
1238		916	366	1374	1,5	0,4
1239		916	366	1374	1,5	0,4
1240		916	366	1374	1,5	0,4
1241		928	371	1392	1,5	0,4
<b>ukupno</b>		<b>31418</b>	<b>12 567</b>	<b>47 127</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela .....	31 418 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	12 567 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	47 127m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	235

Površina svih urbanističkih parcela .....	90 635 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	27 190 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	90 635 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	604
Neto gustina stanovanja .....	187 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	77 st/ha.

U dijelu saobraćajnice ulica „4“ (koji prolazi kroz naselje Zagrađe) formiran je koridor širine 27 m, zbog specifičnosti terena i izgrađenih objekata, u okviru kojeg bi se mogla desiti odstupanja u toku projektovanja saobraćajnice i našla najoptimalnija trasa.

U koridoru planirane saobraćajnice nisu formirane urbanističke parcele za postojeće niti za nove objekte.

Na postojećim objektima dozvoljena je neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu, do utvrđivanja precizne trase saobraćajnice kroz Projekat u skladu sa propisima za tu oblast, sa mogućnošću definisanja definisanja njene fazne izgradnje.

Nakon utvrđivanja precizne trase saobraćajnice, na katastarskim parcelama koje ne ulaze u trasu, moguća je izgradnja objekata i intervencije u skladu sa uslovima Plana za podzone kojima pripadaju parcele, ukoliko katastarske parcele imaju pristup na saobraćajnicu i svojom površinom zadovoljavaju uslove za „lokaciju“ unutar urbanističke parcele. U tom slučaju, GL je ivica koridora.

Za ulicu koja se odvaja od raskrsnice na Crnom rtu i proteže do vrha brda Haj-Nehaj, planirana je trasa i dat zaštitni koridor ukupne širine 26 m. Koridor je dat kako bi se nakon detaljnog snimanja terena i izrade projekta našla najoptimalnija trasa na čitavoj dionici planiranog puta.

U koridoru planirane saobraćajnice nisu formirane urbanističke parcele. Nakon preciznog utvrđivanja trase saobraćajnice, na katastarskim parcelama koje se nađu izvan trase, mogu se vršiti intervencije u skladu sa uslovima Plana za namjenu ove podzone, ukoliko parcela ima pristup, a GL je 5,0 m od ivice RL saobraćajnice.

Postojeći objekti u zelenilu za koje nisu formirane urbanističke parcele zbog nepogodnosti terena - samo neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu i pristup na način kako sada pristupaju.

**Podzona C2 – 142 015m2**

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje malih gustina SMG sa turizmom T(turističkim stanovanjem GUP Bar) po istim parametrima

U okviru stanovanja malih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih ,dvojnih i objekata u prekinutom nizu.

- urbanističke parcele na kojima se grade objekti turističkog stanovanja
- urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa Planom
- neizgrađene urbanističke parcele za nove objekte
- zaštitno zelenilo

Maksimalna spratnost..... 4 etaže

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,0

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,3

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max. četiri nadzemne etaže				1	0,3
761a		320	96	320	1	0,3
780		1177	353	1177	1	0,3
773		700	210	700	1	0,3
773a		588	176	588	1	0,3
763		4425	1328	4425	1	0,3
<b>ukupno</b>		<b>7210</b>	<b>2163</b>	<b>7210</b>		

Za ulicu koja se odvaja od raskrsnice na Crnom rtu i proteže do vrha brda Haj-Nehaj ,planirana je trasa i dat zaštitni koridor ukupne širine 26 m. Koridor je dat kako bi se nakon detaljnog snimanja terena i izrade projekta našla najoptimalnija trasa na čitavoj dionici planiranog puta.

U koridoru planirane saobraćajnice nisu formirane urbanističke parcele .Nakon preciznog utvrđivanja trase saobraćajnice, na katastarskim parcelama koje se nađu izvan trase,mogu se vršiti intervencije u skladu sa uslovima Plana za namjenu ove podzone, ukoliko parcela ima pristup ,a GL je 5,0 m od ivice RL saobraćajnice.

Postojeći objekti u zelenilu za koje nisu formirane urbanističke parcele zbog nepogodnosti terena -samo nepochodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu i pristup na način kako sada pristupaju.

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela ..... 7 210 m2  
 Površina pod objektima ..... 2 163 m2  
 Površina GBP ..... 7 210 m2  
 Broj stanova-apartmana ..... 36

Površina svih urbanističkih parcela ..... 17 943 m2

Površina pod objektima .....	5 383 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	14 355 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	96
Neto gustina stanovanja .....	149 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	19 st/ha

**Podzona C3** - 116 206 m<sup>2</sup>

Namjena podzone je zaštitne šume ŠZ( rezervna zona – stanovanje malih gustina).

**Podzona C4** - 49 637 m<sup>2</sup>

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama SSCF. Centralne funkcije mogu imati objekti uz Put za Maljevik.

- urbanističke parcele za nove objekte
- postojeći objekti na kojima su moguće intervencije
- postojeći objekti na kojima nisu moguće intervencije,samo tekuće održavanje i rekonstrukcija u postojećem gabaritu,
- urbanističke parcele na kojima se ruše objekti i grade novi ( do rušenja tekuće održavanje ),

Uz put za Maljevik ruše se objekti u cilju izgradnje saobraćajnice-do rušenja samo neophodna rekonstrukcija u postojećem gabaritu.

Maksimalna spratnost.....	5 etaža
Maksimalni indeks izgrađenosti.....	1,2
Maksimalni indeks zauzetosti .....	0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.pet nadzemnih etaža				1,2	0,4
994		315	126	378	1,2	0,4
1002		870	348	1044	1,2	0,4
1006a		236	94	283	1,2	0,4
<b>ukupno</b>		<b>1421</b>	<b>568</b>	<b>1705</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela .....	1 421 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	568 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	1 705 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	11

Površina svih urbanističkih parcela .....	23 496 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	9 398 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	28195 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	188
Neto gustina stanovanja .....	228 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	105 st/ha

### Podzona C5 - 76 190 m<sup>2</sup>

Namjena objekata u okviru podzone je stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama SSCF, centralne funkcije uz Magistralu.

- postojeći objekti na kojima su moguće intervencije u skladu sa uslovima Plana
- neizgrađene urbanističke parcele za nove objekte
- zaštitno zelenilo ,skver - zelene površine ,javne ješačke površine

Za postojeće objekte uz Magistralu za koje nisu formirane urbanističke parcele koristiti postojeći pristup, a na objektima samo tekuće održavanje (nema mogućnosti za pristup, a nije moguć direktan sa Magistrale )

Maksimalna spratnost..... 5 etaža

Maksimalni indeks izgrađenosti..... 1,5

Maksimalni indeks zauzetosti ..... 0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.pet nadzemnih etaža				1,5	0,4
1039		2819	1128	4229	1,5	0,4
1023		293	117	440	1,5	0,4
1022		542	217	813	1,5	0,4
1021		293	117	440	1,5	0,4
1038		1028	411	1542	1,5	0,4
1038a		1456	582	2184	1,5	0,4
1042a		288	115	432	1,5	0,4
1008		1647	659	2471	1,5	0,4
1008a		1543	617	2315	1,5	0,4
1081a		127	51	191	1,5	0,4
1056a		1352	541	2028	1,5	0,4
1058		853	341	1280	1,5	0,4
<b>ukupno</b>		<b>12241</b>	<b>4896</b>	<b>18362</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela .....	12 241 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	4 896 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	18 361 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	91
Površina svih urbanističkih parcela .....	31 747 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	12 699 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	31 747 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	211
Neto gustina stanovanja .....	184 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	76 st/ha

**Podzona C6** - 53 455 m<sup>2</sup>

Namjena objekata u okviru podzone je - stanovanje srednje gustine SS i stanovanje malih gustina SMG  
U okviru stanovanja srednjih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu.

- o urbanističke parcele za izgradnju novih objekata (rušenje postojećih )
- o sanacija terena u zoni zaštitnog zelenila
- o urbanističke parcele sa objektima na kojima su moguće intervencije u skladu sa Planom
- o skver-zelene površine

Maksimalna spratnost.....	5 etaža
Maksimalni indeks izgrađenosti.....	1,5
Maksimalni indeks zauzetosti .....	0,4

broj UP	spratnost	površina UP (m <sup>2</sup> )	max. površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	max. GBP (m <sup>2</sup> )	max. indeks izgrađenosti	max. indeks zauzetosti
	max.pet nadzemnih etaža				1,5	0,4
946		426	170	639	1,5	0,4
950a		550	220	825	1,5	0,4
941		2421	968	3632	1,5	0,4
942		2353	941	3530	1,5	0,4
943		2084	834	3126	1,5	0,4
<b>ukupno</b>		<b>7834</b>	<b>3134</b>	<b>11751</b>		

Na nivou Podzone

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela .....	7 834 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	3 133 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	11 751 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	58
Površina svih urbanističkih parcela .....	27 088 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	10 835 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	32 506 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	217
Neto gustina stanovanja .....	225 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	114 st/ha

## 6.5. Realizacija plana

S obzirom na kratak period I faza realizacije GUP-a Bar 2020 god., ovim planskim dokumentom se ne definišu etape realizacije, nego se ukazuje na prioritet utvrđivanja preciznih trasa planiranih saobraćajnica kroz izradu projektne dokumentacije i obaveznu regulaciju potoka.

Nakon ovih aktivnosti slijedi izgradnja saobraćajnica i pripadajuće infrastrukture u cjelosti ili u fazama definisanim projektnom dokumentacijom, a u skladu sa programom Opštine.

### Kapaciteti na nivou Plana

Površina Plana 194 ha a 61 a 31m<sup>2</sup>(19446131m<sup>2</sup>)

Za obračun je uzeta površina od 150 m<sup>2</sup> po stanu i 200 m<sup>2</sup> po apartmanu, zajedno sa svim pratećim prostorima, računajući i zajedničke sadržaje, a broj članova po stanu 2,8 (popis iz 2003 god) i 3,2 po apartmanu. 22 448 stanovnika /turista (od toga stalni stanovnici 2783, a turisti 19 665 )

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela (A+B+C).....	532 544 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima.....	248 905m <sup>2</sup>
GBP objekata na neizgrađenim urbanističkim parcelama .....	930 854 m <sup>2</sup>
Ukupan broj novih stanova i apartmana .....	5 238
Površina svih urbanističkih parcela .....	966 948 m <sup>2</sup> ( 96,7 ha)
Površina pod objektima .....	373 470 m <sup>2</sup>
Građevinska bruto površina objekata.....	1 603 584 m <sup>2</sup>
Stanovi/apartmani	10 181

**Bilans površina na nivou Plana**

<b>Namjena</b>	<b>oznaka</b>	<b>m2</b>
Turizam	T	282093
hoteli	T1	36173
centralne funkcije sa stanovanjem CFs		149076
Stanovanje velikih gustina sa centralnim funkcijama	SVcf	253823
Stanovanje srednje gustine	SS	225459
Stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama	SScf	156516
Stanovanje malih gustina	SMG	20203
Stanovanje srednje gustine	ŠS	22265
Zdravstvo	Z	1445
Sport i rekreacija	SR	29473
Vjerski objekti	VO	1384
Zelene površine javne namjene	PUJ	68831
Zelene površine specijalne namjene	PUS	20756
Zaštitne šume	ŠZ	361888
Površinske vode	VPŠ	26352
Kolsko-pješačke saobraćajnice		59070
Ostalo		231324
<b>Ukupno</b>		<b>1946131</b>

## 7.INFRASTRUKTURA

### 7.1. SAOBRAĆAJ

#### Postojeće stanje

Zahvat DUP-a "Sutomore" obuhvata površinu od 194 ha61 a 31m2(19446131m2). Zahvat je ograničen sa zapada padinom brda Haj-Nehaj, sa sjevera i istoka magistralnim putem Petrovac-Bar-Ulcinj i sa juga obodom Golog brda i morskom obalom. Postojeće naselje se razvijalo longitudinalno između obale i Jadranskog puta da bi se kasnije proširilo na naselja Mirošica i Zagrađe. Prilaz zoni zahvata je omogućen Jadranskom magistralom koja prolazi obodom.

Postojeću saobraćajnu mrežu čini dio Jadranske magistrale koja prolazi kroz zonu od Petrovca prema Baru sa kvalitetnim asfaltnim kolovozom širine 10.0m.i obostranim trotoarima od 1.5m na skoro čitavom dijelu zahvata. Ovaj magistralni put zadovoljava tehničke uslove za magistralne puteve tog reda. Jadranska magistrala ima komforne elemente situacionog i nivelacionog plana. Ova saobraćajnica će izgradnjom Brze saobraćajnice prerasti u gradsku saobraćajnicu. Jadranskom magistralom Sutomore je povezano sa Petrovcem i Barom.

U zahvatu plana je razvijena dosta razgranata mreža saobraćajnica. Prilaz pojedinim djelovima naselja Sutomore je omogućen preko saobraćajnica koje se odvajaju od Jadranske magistrale. To su prije svega put za Maljevik širine 6.0m sa obostranim trotoarima od 1.5m. Na njega se nadovezuje postojeća saobraćajnica u planu oznazena kao ulica 9 i ulica10 koje su širine 7.0 m i obostranim trotoarima od 4.0m odnosno 5.0m. Od važnijih saobraćajnica su još ulica1(omogućava prilaz do uvale Maljevik i naselja Zagrađe), ulica11, ulica17, ulica 14 i ulica 18 koja se nastavlja u šetalište Iva Novakovića. Ostalu saobraćajnu mrežu čine prilazi koji omogućavaju pristup stambenim i drugim objektima. Osnovni nedostaci prilaza su: geometrijski neoblikovani, promjenljive širine kolovoza (2.50 - 4.00 m), slab kvalitet kolovoznog zastora, a često se završavaju slijepo. Ovo je naročito izraženo u dijelu naselja koji se nalazi ispod Jadranske magistrale obodom brda Haj-Nehaj, kao i u dijelu naselja Zagrađe gdje pojedini prilazi ne zadovoljavaju ni minimalne tehničke uslove. Nastajanje mreže postojećih prilaza u ovom dijelu naselja odvijalo se bez plana, a jedini uslov je bio da se obezbijedi najkraći prilaz do objekta i parcele čime se dobila mreža prilaza karakteristična za neplanska naselja sa puno bespravne gradnje. Zato je u planu potrebno postojeću uličnu mrežu rekonstruisati u smislu bolje geometrije i proširenja poprečnih profila, dograditi novu uličnu mrežu i adekvatno je povezati sa postojećom.

Na cijelom području ima vrlo malo organizovanih parking prostora i posebnih niša gdje bi se moglo vršiti parkiranje vozila. Parkiranje vozila je organizovano u okviru građevinske parcele pored postojećih saobraćajnica i na svim slobodnim površinama u okviru naselja.

Okosnicu pješačkih kretanja stalnog stanovništva i turista na području Sutomora čini šetalište Iva Novakovića koje se proteže čitavom sutomorskom plažom. Izgradnjom trotoara uz Jadransku magistralu omogućeno je bezbjednije kretanje pješaka, a zajedno sa ulicama koje imaju trotoare kao i kolsko-pješačke ulice omogućavaju prilaz prema šetalištu i plaži. Pješačke staze prema vrhu Golog brda i brda Haj-Nehaj nijesu uređene.

Autobuske linije javnog gradskog i prigradskog saobraćaja od Petrovca prema Baru prolaze kroz naselje Sutomore postojećim Jadranskim putem. Postojeća autobuska stanica je nedovoljnog kapaciteta naročito u toku sezone.

Željeznička pruga Beograd-Bar omogućava dobru povezanost ovog dijela primorja, sto je značajno ne samo za vrijeme turističke sezone nego i van nje.

U području zahvata DUP-a uz Jadransku magistralu prema Baru sa lijeve strane se nalazi stanica za snadbijevanjem gorivom.



## Planirano stanje

Mreža saobraćajnica planirana DUP-om je zasnovana na sledećim osnovama:

- uklapanje u rešenje saobraćajnica iz GUP-a Bara
- maksimalno poštovanje postojećeg građevinskog fonda, postojeće parcelacije i vlasničke strukture zemljišta.
- razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne
- uklapanje postojećih saobraćajnica u mrežu.
- poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz susjednih zona

Kategorija puta je, s obzirom na saobraćajnu funkciju i druge uslove, pravnim aktom definisana vrsta puta, koju treba planirati, izgraditi i održavati tako da po završetku planskog perioda funkcioniše na nivou koji odgovara saobraćajnoj funkciji koju obavlja. Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.

Primarnu saobraćajnicu čini Jadranska magistrala koja prolazi obodom zone od Petrovca prema Baru. Jadranska magistrala predstavlja okosnicu putne mreže čitavog primorja, mada je ona sve više gradska saobraćajnica jer se njom sem tranzitnog saobraćaja odvijaju i sva kretanja gradskog i prigradskog saobraćaja. Izvršena je rekonstrukcija dijela Jadranske magistrale kroz naselje Sutomore proširivanjem poprečnog profila sa dvije na tri trake i izgradnja obostranih trotoara širine 1.5m. Trasa Jadranske magistrale je preuzeta iz projekta. Dio trase Jadranske magistrale kroz naselje Sutomore (u dužini 2669.70m) kao i na dijelu koji prolazi kroz druga naselja itd. treba opremiti tako da se maksimalno smanje bočne smetnje (spriječiti nekontrolisane ulaze na magistralu iz dvorišta i privatnih garaža).

U Planu je za eventualnu novu rekonstrukciju Jadranske magistrale ostavljen koridor širine 24.0m kako bi se u tom koridoru našla najpovoljnija trasa. Dimenzije elemenata normalnog poprečnog profila i saobraćajna oprema moraju biti jednake onim određenim za pojedine tehničke grupe puteva, kao i za vrstu saobraćaja na putu. Širina i sastav elemenata normalnog poprečnog profila mora biti određena na osnovu predviđene brzine, i vrste korisnika puta (vozila, pješaci, biciklisti), kao i na osnovu saobraćajnog opterećenja (kapaciteta i strukture vozila i projektovanog opterećenja po času). Širine elemenata poprečnog presjeka su standardizovane. Tokom projektovanja elementi puta se kombinuju i dimenzionišu u skladu sa Zakonom o javnim putevima, standardima i normativima i opštim stručnim metodama. Sastavljanje elemenata puta, njihove dimenzije i međusobni odnosi zavise od: kategorije puta, saobraćajnog opterećenja, prostornih uslova, poznavanja uslova na putu od strane vozača i načinima funkcionisanja.

Prilikom uređenja kraće dionice određenog puta, potrebno je predvidjeti dimenzije elemenata puta, koje su već upotrebljene na susjednoj, već završenoj dionici (kontinuitet uređenja), izuzev u slučaju da je planskom dokumentacijom predviđeno drugačije ili u slučaju da se očekuje saobraćajno opterećenje koje je znatno veće ili manje od onog na susjednoj, već završenoj dionici.

Navedeno pitanje mora biti definisano projektnim zadatkom.

Planirano je povezivanje naselja Rutke sa Jadranskom magistralom izgradnjom novog podvožnjaka ispod pruge koji je preuzet iz idejnog projekta dostavljenog od strane opštinskog sekretarijata za urbanizam. Takođe su date još tri varijante rješavanja povezivanja naselja Rutke sa jadranskom magistralom, a u Predlogu plana će se odabrati jedna od te 4 varijante. Postojeći prolaz se zadržava samo za pješake.

Postojeći lokalni put za Maljevik (u zahvatu plana dužine L=776.16m) je u planu proširen na 20.0m (dvije kolovozne trake od 7.0m i trotoara od 3.0m). Na njega se nadovezuju saobraćajnice radnog naziva, ulica9 i ulica10 koje su planom predviđene za promjenu poprečnog profila. Njihov poprečni profil će se sastojati od 4 kolovozne trake od po 3.0m i obostranih trotoara od 1.5m, odnosno 2.0m. Takođe je planirano proširenje ulice 1 čiji se profil povećava na 26.0m (4 kolovozne trake po 3.5m, ivične zelena trake sa obje strane po 3.0 i obostrani trotoari po 3.0m). Ostale postojeće ulice radnog naziva ulica 11, ulica 19, ulica17, ulica16 ,ulica18 kao i dio ulice 8 se uglavnom zadržavaju u postojećim regulacijama sa manjim korekcijama.

Detaljnim urbanističkim planom predviđeno je uvođenje novih saobraćajnica radnog naziva ulica 2 (L=1355.05, a u samoj zoni 959.36m, širine 7.0m i jednostrani trotoar 2.0m) i ulica 3(L=910.21m, širine 7.0m i obostranih trotoara od 3.0m), ulica 4(L=1316.05mm, širine 7.0m i obostranih trotoara od 2.0m(1.5m)), ulica 5(L=670.56m, širine 7.0m i obostranih trotoara od 3.0m i obostrani zelenih traka od 2.0m), ulica 6(L=570.05m, širine 7.0m i obostranih trotoara od 3.0m), ulica 7(L=425.50m, širine 7.0m i jednostranog trotoara od 2.0m, a na drugom dijelu bez trotoara), ulica 8(L=915.57m, širine 7.0m i obostranih trotoara od 3.0m), ulica 12(L=298.88m, širine 6.0m i trotoara od 3.0m i 1.5m), ulica 13(L=191.83m, širine 5.5m), ulica 20(L=235.75m, širine 6.0m), ulica 21(L=330.53m, širine 5.0m) i ulica 22(L=449.62m, širine 5.0m), koje čine sekundarnu mrežu saobraćaja.

Za ulicu koja je data GUP-om, a koja se odvaja od raskrsnice na Crnom rt-u i proteže se do vrha brda Haj-Nehaj planirana je trasa i dat je zaštitni koridor ukupne širine 2x13.0. Koridor je dat kako bi se nakon detaljnog snimanja terena i izrade projekta našla najoptimalnija trasa na čitavoj dionici planiranog puta. Isto je urađeno i sa ulicom 4 na gdje je dat zaštitni koridor širine 2x13,5 od osovine puta, a u dijelu trase koji prolazi kroz naselje Zagrađe.od tjemena O81 do tjemena O83. Koridor je dat kako bi se nakon detaljnog snimanja terena i izrade projekta ulice 4 provjerila trasa te ulice date u Planu i našla najoptimalnija trasa na čitavoj dionici planiranog puta.

Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su postojeće pristupne kolsko pješačke ulice kolovozne širine od 2.5-4.0m. koje omogućavaju kolski pristup do postojećih objekata i novih urbanističkih parcela, a koje se zadržavaju u postojećem stanju.

Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a priključci kotama izvedenih saobraćajnica. Prilikom izrade Glavnog projekta planiranih saobraćajnica na djelovima gdje uslovi terena to zahtijevaju radi izgradnje usjeka, nasipa, odvodnog kanala, bankine, berme, potpornih zidova, definisace se tačna veličina putnog pojasa dok je na grafičkom prilogu data samo širina regulacije.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ, a orjentaciono su date visinske kote raskrsnica.

Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Na svim jelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Nije dozvoljeno podizanje ograda, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u saobraćaju (posebno u zoni raskrsnica).

Odvodnjavanje rješavati slobodnim padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije ili razlivanjem u okolni teren. Za ulice bez trotoara gdje nije predviđena kišna kanalizacija ovičenje projektovati u nivou kolovoza što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena, a prema metodi JUS.U.C.012. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini. Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona, a na kolsko-pješačkim kolovoz može biti i betonski. Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka.

Na grafičkim priložima dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena i centara krivina, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili.

Prilikom izrade glavnih projekata moguća su manja odstupanja od trase u smislu uskladjivanja trase sa postojećim stanjem i pristupima objektima, odnosno pojedinim parcelama. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni deo je i projekat saobraćajno - tehničke opreme. Jadranska magistrala je na ovoj dionici dimenzionisana prema računskoj brzini  $V_r=60\text{km/h}$  kojoj odgovara minimalni radijus horizontalne krivine  $R_h=120\text{m}$ . Važnije saobraćajnice su dimenzionisane prema računskoj brzini  $V_r=50\text{km/h}$  i njima odgovara  $R_h=75\text{m}$ . Ostale saobraćajnice dimenzionisati prema minimalnoj računskoj brzini  $V_r=30\text{km/h}$ , a odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je  $R_{hmin}=25\text{m}$ . Na pojedinim dionicama mora biti upotrijebljen radijus  $R_h<25\text{m}$ , što će zahtijevati posebno oblikovanje elemenata situacionog plana korišćenjem krive tragova. Na tim mjestima vozno-dinamički efekti nijesu mjerodavni, već je primaran zahtjev za obezbjeđivanje prohodnosti vozila uz minimalno zauzimanje prostora. U zonama međusobnog ukrštanja će se koristiti kriva tragova, odnosno zamjenjujuća trocentrična krivina, za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza i regulacionih ostrva.

Upotrebom krive tragova, obezbijeđena su potrebna proširenja. U krivinama sa  $R_h=25-200\text{m}$  proširenje kolovoza biće izvedeno u skladu sa propisima a u krivinama većeg radijusa nema potrebe za proširenjem kolovoza.

Visinska nivelacija u planu data orjentaciono i u fazi projektovanja ih treba provjeriti na čitavoj dužini saobraćajnica. Uzdužni nagibi na planiranim saobraćajnicama su granicama dozvoljenih za određeni rang, Zato je potrebno za novoplanirane saobraćajnice gde duž njih nema izgrađenih objekata, ili je mali broj objekata, prvo uraditi Glavne projekte ulica i tačno odrediti kote nivelete tako da ne prelazi maksimalni podužni nagib (maksimalni podužni nagib za sabirne ulice  $i=\max 10-12\%$  a pristupne sa  $i=\max 12-14\%$ ). Vitoperenje kolovoza se vrši oko osovine, a poprečni nagib na pravcu i u krivinama usvojiti prema standardima. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine.

Ukupna površina pod kolovozom iznosi  $156457,30\text{m}^2$ , pod kolsko-pješačkim saobraćajnicama  $51813,30\text{m}^2$ , a površina zelenila uz saobraćajnice je  $6392,00\text{m}^2$ .

## PARKIRANJE

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planirane namjene. Namjena površina na prostoru posmatranog DUP-a je kombinacija turističkih djelatnosti i stalnog stanovanja sa pratećim sadržajima. Veliki dio plana zauzima stanovanje (kolektivno i individualno), koji već i u postojećem stanju rješava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje. Ovim DUP-om nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata( kao i objekti koji se dograđuju i/ili nadograđuju). U slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, parkiranja je moguće ostvariti na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u u zahvatu pripadajućeg bloka ili u susjednom bloku. Investitor može pitanje nedostajajućeg broja parkinga riješiti i u skladu sa posebnim odlukama Opštine ukoliko postoji takva odluka (npr.učešće u izgradnji javnih parkirališta,javne garaže, i dr). Takođe u obzir dolazi i kombinacija sva tri uslova

Preporuka GUP-a su da zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta i/ili na slobodnoj površini parcele. DUP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu. U slučaju kada ne može da riješi kompletno parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, nedostajući broj parking mjesta može da riješi na drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu pripadajućeg bloka ili u susjednom bloku) po normativima iz GUP-a. Koliki broj parking mjesta je neophodno projektovati na urb parceli na kojoj se objekat gradi će odrediti sekretarijat za urbanizam u zavisnosti od vrste i namjene objekta (poslovanje stanovanje apartmani) i udaljenosti druge parcele od objekta.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

<b>vrsta sadržaja</b>	<b>potreban broj parking mesta</b>
STANOVANJE (kolektivno)	1PM / 1 stambena jedinica
STANOVANJE (individualno)	1 PM/ 1 stan
INDUSTRIJA I SKLADIŠTA	0,25 PM/ 1 zaposlenom
POSLOVANJE (administracija)	10 PM /1000 m <sup>2</sup>
ŠKOLE	0,25 PM/ 1 zaposlenom
TRGOVINA	30 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
POŠTA, BANKA	25 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
HOTEL	50 PM/ 100 soba
UGOSTITELJSTVO	25 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
SPORTSKI OBJEKTI	0,30 PM/gledaocu
BOLNICA	25 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine

Planom je predviđeno 360 parking mjesta na javnim otvorenim parkiralištima, pri čemu nisu računata parking mjesta na parcelama postojećih objekata (otvorena i garaže). Javne garaže je moguće graditi na većim parking prostorima u zahvatu Plana (dva parkinga u blok A4 i u bloku A5). Za zonu A1 koja je zbog velike izgrađenosti i nemogućnosti pristupa većem broju objekata problem parkiranja je riješen planiranjem parking garaže u podzoni A3 gdje će svaki od vlasnika nedostajući broj parking mjesta riješiti u dogovoru sa Opštinom.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampei, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast.

Ulične parkinge oivičiti. Parking mjesta i širinu parkirne saobraćajnice predvidjeti sa dimenzijama u zavisnosti od načina parkiranja (upravno, koso, paralelno). Parking površine raditi od behaton elemenata, betona livenog na licu mjesta, asfalta ili neke druge podloge. Poželjno je da obrada otvorenih parkinga omogući maksimalno ozelenjavanje, a u tom slučaju koristiti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

Ukupna površina pod parkinzima iznosi 4535,50m<sup>2</sup>.

#### BICIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj se može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima ZOBS-a. S obzirom da je GUP-om planirana biciklistička staza koja prati morsku obalu od Bara

do kraja sutomorske plaže, biciklistički saobraćaj je dozvoljen šetnom stazom duž morske obale. Radi uštede prostora potrebno je objediniti biciklističke i pješačke koridore, ali sa jasnom fizičkom odvojenošću kako se nebi dovela u pitanje bezbjednost učesnika. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski sadržaji, turistički sadržaji, plaža i dr.) mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

## PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Za bezbjedno kretanje pješaka je predviđena izgradnja sistema pješačkih komunikacija koja se sastoje od trotoara i pješačkih staza. Trotoari su planirani uz ulice koje prihvataju najveće pješačke tokove. Planom su predviđeni trotoari širine 1.5m duž Jadranske magistrale, a uz većinu ulica čitavom dužinom širine 1.5-3.0m. Položaj trotoara dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pješaka od mehanizovanog saobraćaja. Trotoari uz saobraćajnice omogućavaju pješačku vezu sa sadržajima u zoni, plažom i širim okruženjem. Trotoare se mogu raditi od montažnih betonskih elemenata (behaton ploča) ili od betona liveni na licu mjesta. Na svim djelovima staza i trotoara gdje može doći do padanja pješaka niz veće padine potrebno je postaviti zaštitne ograde. Odvodnjavanje sa pješačkih površina-trotoara ostvariti prirodnim padom poprečnim nagibom trotoara prema kolovozu.

Duž postojeće plaže je šetna staza (kolsko-pješačka ulica) širine 5.0m koja ima za cilj povezivanje korisnika sa obalom. Iz GUP-a su preuzete planirane staze prema starim utvrđenjima na Golom brdu i na brdu Haj Nehaj koje treba urediti. Postojeće pješačke staze između parcela treba urediti. Pješačke staze unutar blokova će biti obrađene Glavnim projektom u fazi uređenje terena i omogućiti prilaz objektima i sadržajima u blokovima.

Za siguran prelaz pješaka preko Jadranske magistrale može se dozvoliti izgradnja pješačke pasarele gdje to uslovi terena dozvoljavaju (npr kod postojeće autobuske stanice), a uz saglasnost nadležnih opštinskih i republičkih službi.

Planirana mreža pješačkih komunikacija (trotoara, staza, stepeništa i sl) garantuje zadovoljenje potreba turista i stanovnika za ovim vidom kretanja i čini jedan od osnovnih faktora povezivanja obale i prostora u zaleđu.

Površina trotoara uz ulice iznosi 65469,40m<sup>2</sup>, a površina pješačkih staza je 1222,30m<sup>2</sup>.

## JAVNI MASOVNI PREVOZ PUTNIKA

Javni gradski prevoz je planiran postojećom trasom magistralnog puta M-2.4. od Petrovca prema Baru sa stajalištima u zoni i na postojećoj autobuskoj stanici. Linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Bara i Petrovca kao i susjednim opštinskim centrima. Planirana je rekonstrukcija postojeće autobuske stanice.

Realizacijom planiranih sadržaja i saobraćajnica vidjeće se da li ima potrebe za uvođenje novih linija gradskog prevoza kroz zonu zahvata. Samim tim biće potrebno odrediti nova stajališta koja će odrediti opštinski sekretarijat za saobraćaj. Stajališta javnog prevoza treba postavljati, po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

## ŽELJEZNIČKI SAOBRAĆAJ

Željenska pruga Beograd-Bar preko stanice Sutomore omogućava povezivanje ove zone, sa širim područjem, što doprinosi njenoj većoj atraktivnosti kao turističke destinacije. GUP-om je predviđen novi koridor duž rijeke Željeznice a zatim tunelom ispod Rumije prema Podgorici. Planirani koridor se predlaže da se zadrži kako bi se sačuvalo od bespravne gradnje za post planski period, a do tada da se saobraćaj odvija postojećom infrastrukturom.

## TAKSI SAOBRAĆAJ

Lokacija za taksi stanica na području DUP-a nijesu planirane. Ukoliko se ukaže potreba lokaciju može da odredi Opštinski sekretarijat za saobraćaj u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po normama JUS-a i poželjno je da budu zasnovane po principu prvi ušao - prvi izašao.

## USLOVI ZA KRETANJE INVALIDNIH LICA

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl.list CG br.10/09.).

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica, radijusi skretanja, smjerovi i određeni detalji prikazani su u odgovarajućem grafičkom prilogu (Plan saobraćaja)

## 7.2. ELEKTROENERGETIKA

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Bara

### Elektroenergetska infrastruktura

Generalni urbanistički plan Bara do 2020. godine (Plan) obuhvata primorski dio Opštine. Međutim, elektroenergetski, cijelo područje je funkcionalno povezano i za njegov konzum nadležna je Elektro distribucija Bar (ED Bar). Konzumno područje ED Bar i konzumna područja svih primorskih opština Crne Gore i njihovih ED, povezana su u jedinstveni elektroenergetski sistem. Iz tog razloga, kod opisa i razrade elektroenergetske infrastrukture opštine, neophodan je osvrt na energetske sistem primorskog područja, posebno susjednih opština Budve i Ulcinja, sa kojima ED Bar razmjenjuje energiju prenosnim 110 kV i distributivnim 35 kV dalekovodovima (DV). Sve primorske ED, a time i ED Bar, obezbjeđuju napajanje potrošača električnom energijom četvoronaponskim sistemom 110 / 35 / 10 / 0.4 kV. Za obradu elektroenergetske infrastrukture područja Plana, korišćena je raspoloživa planska dokumentacija, studije i izvještaji koji su ažurirani, i sa kojima je raspolagala Elektroprivreda Crne Gore (EPCG). Startno vrijeme izrade Plana je 2003. godina. Međutim, sa radom se ušlo u 2007. godinu, te su kod opisa stanja uzete u obzir (ažurirane) promjene nastale u tom periodu.

Prenosni vodovi 110 kV i trafostanice 110/35 kV

Primorje Crne Gore napaja se električnom energijom sa tri DV 110 kV iz TS 400/110 kV: Podgorica 2 (Podgorica 2 – Bar , Podgorica 2 – Budva i Podgorica 2 – Cetinje – Budva), a ispomoć se dobija iz TS 110/x kV Trebinje preko Herceg Novog i Tivta. Sve TS ED primorskih opština i opštine Cetinje su 110/35 kV, snaga u MVA: Bar 2x40 + 2x7.5 za električnu vuču (željeznica); Budva 40+20; Ulcinj 1x20; Tivat 2x20; Herceg Novi 2x40 i Cetinje 1x20.

Za konzumno područje ED Bar (za koji se radi Plan) napojna tačka je TS 110/35 kV koja je izgrađena 1967.godine. Transformatori od po 40 MVA ugrađeni su 2005. godine umjesto 20 MVA, zbog porasta opterećenja, kojeg jedan transformator od 20 MVA, kod ispada drugog iz pogona, nije mogao pokriti. Kako je vijek trajanja transformatora 40-50. godina, uz nominalno opterećenje, isti mogu biti u neprekidnom pogonu do blizu 2060. godine.

Distributivni vodovi 35, 10 i 0.4 kV i TS 35/10 i 10/0.4 kV

Konzum ED Bar napaja se el. energijom preko vodova 35,10 i 0.4 kV i TS 35/10, 10/0.4 i 35/0.4 kV. Na području ove ED ima 10 TS 35/10 kV i 249 TS 10/0.4 kV. U vlasništvu ED su 8 TS 35/10 i 230 TS 10/0,4 kV od kojih, na području Plana, 6 35/10 i 217 10/0.4. Na području Plana su i dvije TS 35/10 kV ("Luka Bar" i "Đurmani") i 19 TS 10/0.4 kV koje nijesu vlasništvo ED Bar. Za sela Sotonići, Bukovik i Brečelo 1 i 2 su trafostanice 35/0.4 kV koje su vlasništvo ED Bar. Trafostanice, i 35/10 i 10/0.4 kV, po snazi i izvedbi su različitih karakteristika. U tabeli 2. dati su podaci za TS 35/10 kV koje se nalaze na području ED Bar, a u tabeli 3. za DV 35 kV sa kojima se povezuju i vrši ispomoć napajanja potrošača susednih ED (Budva, Ulcinj, Cetinje, Podgorica).

TS 35/10. kV	Snaga MVA		Vršno opterećenje (MVA)	Vlasnik
	projektovano	izvedeno		
Topolica	2x8	8+8	15	ED Bar
Rade Končar	2x8	8+8	10	ED Bar
Luka Bar	2x8	8+8	3,5	Luka
Sutomore	2x8	4+8	8	ED Bar
Đurmani	2x8	4		Preduzeće za puteve
Čanj	2x8	1,6+4	3,5	ED Bar
Stari Bar	2x8	4+4	5	ED Bar
Veliki pijesak	2x8	4+2,5	3,5	ED Bar
Virpazar	2x8	4+4	5	ED Bar
Ostros	4	1,6	1	ED Bar

TABELA a.

Vodovi 35. kV		Opteret. ( A )	L ( km )	Godina izgradnje
od - do	karakteristike			
TS 110/35 Bar - Topolica	4x(XHP 1x150)	350	1,4	1979
TS 110/35 Bar - Rade Končar	4x(XHP 1x150)	350	1,4	1984
Topolica - Rade Končar	4x(XHP 1x150)	350	1,3	1984
Topolica - Luka	2x(IPZO 13-A 3x240)	524	1,4	
TS 110/35 Bar - Sutomore	AlFe 3x95/15	290	9,978	1978
Sutomore - Đurmani	AlFe 3x95/15	290	2,32	2005
Đurmani - Čanj	AlFe 3x95/15	290	4,6	1978
Čanj - Buljarica	AlFe 3x95/15	290	6,523	1978
TS 110/35 Bar - Stari Bar	AlFe 3x150/25 i 3x95/15	290	3,953	1984
Stari Bar - Veliki pijesak	AlFe 3x95/15	290	7,038	1984
Veliki pijesak - TS 110/35 Ulcinj	AlFe 3x95/15	290		
Virpazar - Buljarica	Cu 3x50	230		1955
MHE Podgor - Brčeli	Cu 3x50	230		1955
Vladimir - Ostros	AlFe 3x50/8	170	10,5	1986

TABELA b.

Mreže 10 i 0.4 kV su različite, po izvedenim karakteristikama. U užim centrima Bara i Sutomora izvedene su kablovski različitih presjeka i tipova. U prigradskim i seoskim područjima su nadzemne na različitim tipovima stubova: željezni, betonski i drveni. Na DV 10 kV uglavnom su željezno - rešetkasti, često u kombinaciji sa drvenim. Kablovska mreža je, uglavnom kvalitetna, dok nadzemna, posebno 0.4 kV, ima u većini, ozbiljnih tehničkih problema (drveni stubovi, duge mreže, mali presjeci provodnika). Mreža 10 kV je radijalnog tipa a između Sutomora i Čanja, Virpazara i Ostrosa, Topolice i Velikog Pijeska postoje mogućnosti dvostranog napajanja, ali u dosta složenim tehničkim uslovima. Radijalnog tipa je i kablovska mreža u gradu ali sa povoljnijim manipulativnim uslovima.

#### Potrošnja električne energije

Iz priloženih podataka vidi se da je najveća potrošnja energije u zimskim mjesecima (za grijanje) što je karakteristika gradskog područja i u ljetnjim (posebno 2007.) zbog intezivnijeg korišćenja rashladnih uređaja i boravka turista u turističkim destinacijama (Sutomore, Čanj i V.Pijesak).

#### Distributivni vodovi 35 kV i TS 35/10 kV

Za područje Plana, da bi se zadovoljile potrebe konzuma do 2020. godine. treba izraditi nove i povećati snage jednog broja TS 35/10 kV. Nove TS treba izgraditi u predjelu Popovića, Ratca i Industrijske zone i



za njih priključne vodove 35 kV. Lokacije novih TS bile bi: TS Popovići na mjestu nekadašnjeg rasklopnog postrojenja 35 kV, Ratca na sjevernoj periferiji naselja, Industrijske u Polju, u širem zaleđu Luke. Sa izgradnjom TS Popovići treba otpočeti do 2010. a Ratca i industrijske do 2015. godine. TS projektovati za snagu 2x8 MVA, a u I fazi ugrađivati jedinice od 4 MVA.

Do 2010. godine u TS Sutomore trafo jedinicu od 4 zamijeniti sa 8 MVA, u TS Čanj 1,6 sa 4 MVA a u TS Veliki Pijesak 2,5 sa 4 MVA. Već 2015. godine u TS u Čanju i Velikom Pijesku treba povećati snage na projektovane, 2x8 MVA. Ovim bi TS Čanj, TS Veliki Pijesak, i TS Sutomore, uz rasterećenje opterećenja koja bi preuzela TS Ratac, mogle zadovoljiti potrebe konzuma do planskog perioda 2020. godine. Krajem tog perioda, nameće se potreba definisanja rešenja pojmih čvorišta Sutomora i Čanja i izgradnja novih objekata 35/10 odnosno 110/35 kV zbog planirane izgradnje značajnijih turističkih kapaciteta u Maljeviku (i Kraljičinoj plaži).

TS Sutomore priključena je duplim nadzemnim vodom 35 kV koji prolazi kroz gusto individualno naselje. Iako je vod izgrađen sa električnom i mehaničkom sigurnošću, ne mogu se isključiti (vremenske) više sile (koje su se u prošlosti dešavale - padali stubovi!) u kojim slučajevima bi nastale teške posljedice. Rješenje da se ta potencijalna opasnost otkloni je u izvođenju kablovskog priključka. Da se taj koncept realizuje treba na mjestu skretanja DV za TS Sutomore i TS Đurmani, izgraditi rasklopno postrojenje od koga, sa dva kabla (ulaz - izlaz), izvršiti priključak TS. Rasklopno postrojenje će, posle 2020. godine, poslužiti za priključak novih TS 35/10 kV koje će se graditi, posebno radi izgradnje značajnijih turističkih kapaciteta u području Maljevika i okruženju.

#### Potrebe i opravdanost izgradnje TS 110/35 kV Sutomore

Snage trafostanica 35/10 kV priključene na DV 35 kV Bar - Buljarica iznose 21,6 MVA. Vršno opterećenje ovih TS u 2006. godini iznosilo je 13,5 MVA (Sutomore 8, Đurmani 2, Čanj 3,5). Jednovremeno vršno opterećenje manje je od njihovog zbira i procenjuje se na 85% i iznosi 11,48 MVA. Dalekovod Bar - Buljarica izgrađen je sa AlFe provodnicima presjeka 95 mm<sup>2</sup> koji podnose strujno opterećenje 290 A, što odgovara prenosnoj moći 17,56 MVA. Do 2010. godine instalisana snaga će se povećati na 32 MVA (Sutomore 2x8, Đurmani 2x4, Čanj 2x4), a time i njihovo jednovremeno vršno opterećenje, ali ne i iznad prenosne moći DV (17,56 MVA). Poslije 2010. do 2015. godine, predviđa se izgradnja TS Ratac 2x8, koja će u I fazi raditi sa 2x4 MVA. TS Čanj će povećati snagu na 2x8 MVA, tako da će ukupna instalisana snaga priključena na DV 35 kV iznositi 48 MVA, a vršna prevazići prenosnu moć istog.

Studijom EPCG predređeno je da se u 2015. godini izgradi TS 110/35 kV u Buljarici. Sa izgradnjom ove TS premoštava se problem nedovoljne prenosne moći DV 35 kV Bar-Buljarica. Puštanjem u pogon ove TS, TS Čanj i TS Đurmani napajale bi se iz Buljarice, a Ratac i Sutomore iz Bara. To međutim, nije uputno kao trajno rešenje, jer se prekida veza između pojmih tačaka 110/35 kV u Baru i Buljarici. Ipak, kao prelazno, do donošenja konačnog - dugoročnijeg za napajanje Sutomora i Čanja može se tolerisati. No, to rješenje treba donijeti i prije 2010. godine, jer će neposredno poslije, a posebno u periodu 2015. - 2020. godine, doći do značajnije izgradnje objekata u Maljeviku (i Kraljičinoj plaži). U Maljeviku trebat će graditi TS 35/10 kV čime DV Bar - Buljarica postaje "tjesan" za dodatno opterećenje i pored mogućnosti - kapaciteta TS 110/35 kV u Baru i Buljarici.

Kako ovaj osvrt prevazilazi zadatak, period Plana (2020), a sa njim je u tjesnoj vezi, rešenje kako u budućnosti obezbijediti konzumna područja Sutomora i Čanja, razmatra se u alternativama.

**1. ALTERNATIVA.** izgradnjom DV 35 kV od Bara do rasklopnog postrojenja u Sutomoru sa istim karakteristikama kao postojeći, mogla bi se prenijeti snaga svih TS 35/10 kV priključene na ovaj DV. Režim rada bi se uspostavio kako najviše odgovara u određenim vremenima i tehničko - manipulativnim uslovima. Problem bi nastao kod ispada iz pogona jednog ili oba DV od Bara, što bi nametnulo ozbiljnu restrikciju, nezamislivu za potrošače kakvi se očekuju na tom području. To rješenje uz određene tehničke probleme, moglo bi se tolerisati do blizu 2030. godine, ali ne i kasnije! Međutim, problem je nedostatak koridora za prolaz ovog DV u području od Bara do Črvnja. Čak i postojeći DV je u koliziji sa urbanim zonama grada, te je mogućnost njegovog izmještanja veoma složena, čak nemoguća.

**2. ALTERNATIVA.** Područja Sutomora i Čanja su poznate turističke destinacije koje će se brzo širiti, dograđivati i oplemenjivati novim sadržajima. Objekti kakvi će se graditi na tim područjima zahtijevaće kvalitetno i sigurno napajanje el.energijom, što se vodovima 35 kV od Bara do Buljarice po 1. ALTERNATIVI i kada bi bilo prostornih uslova za njihovu izgradnju, ne može ispuniti.

Dugoročno rješenje napajanja potrošača sa el.energijom, postiže se izgradnjom TS 110/35 kV u Sutomoru. TS bi se priključila na postojeći DV 110 kV Bar-Budva, čime bi se izbjegla "šuma" vodova 35 kV za koje bi se, pored dva izgrađena (postojeći i po 1.alternativi) ukazala potreba i za novim. Mogućih koridora kroz koje bi se, eventualno, gradili vodovi 35 kV faktički nema. Lokacija TS predviđena je na mjestu rasklopnog postrojenja 35 kV, koje (postrojenje) bi bilo dio postrojenja TS 110/35 kV. TS projektovati za snagu 2x20 MVA, a u prvoj fazi ugraditi jednu jedinicu.

### Postojeće stanje

Područje ED Bar se napaja preko TS 110/35kV „Bar“, snage 2x40MVA, dalekovodom 110kV „Podgorica 1 -Bar“ a postoji i 110kV veza Budva – Bar. Preko nadzemne 35kV-ne mreže, iz TS „Bar“ se napajaju TS 35/10kV: „Čanj“, „Sutomore“, „Stari Bar“ i „Veliki pijesak“, a preko kablovske mreže gradske TS 35/10kV: „Rade Končar“, „Topolica“ i „Luka Bar“.

Na prostoru zahvata Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore-centar“ trenutno postoje elektroenergetski objekti tri naponska nivoa: 35 kV, 10kV i 1kV.

#### Trafostanica 35/10 kV

Napojna tačka objekata u zahvatu ovog DUP-a je TS 35/10kV "Sutomore" koja je u pogonu od 1988.godine i projektovana za snagu 2x8MVA. Snage postojećih transformatora su 8+4 MVA. Vršno opterećenje ove trafostanice je 8MVA.

#### Vodovi 35kV

Kao što je ranije rečeno Trafostanica 35/10kV „Sutomore“ priključena je duplim nadzemnim vodom 35kV koji kroz zadvat predmetnog DUP-a prolazi u dužini od oko 690m izveden ALFe 3x95/15mm<sup>2</sup> provodnicima na čeličnoretkastim stubovima. U koridoru širine 15m ispod ovog dvostrukog voda zabranjena je gradnja objekata. Realizacijom Generalnog urbanističkog plana opštine Bar napajanje trafostanica 35/10kV „Sutomore“ i buduće „Maljevik“ biće izvedeno podzemnim vodovima 35kV pa se nakon toga ovaj dalekovod može ukloniti.

#### Trafostanice 10/0.4kV

Trafostanice 10/0,4kV u zahvatu plana su date u narednoj tabeli:

	Naziv TS 10/0,4kV	Instalisana snaga (kVA)	Projektovana snaga (kVA)	Godina izgradnje
1	ZTS „Priboj“	630	630	1980
2	ZTS „Mirošica 1“	400	630	2000
3	MBTS „Mirošica 2“	630	2X630	1981
4	ZTSO „Hotel Nikšić“	400	630	1969
5	ZTSO „Zlatni nar“	630	630	
6	ZTSO „Zgrade Ziba“	400	630	1993
7	ZTS „Crveni krst“	400	630	1981
8	ZTS „Kekec“	400	630	1970
9	MBTS „Vinogradi“	2X630	2X630	1994
10	ZTS „Zgrade“	630	630	1980
11	MBTS „Zgrade 2“	630	630	2005
12	MBTS „Bjelila“	400	400	

Tabela 1.

Vodovi 10kV

Kroz zahvat DUP-a prolazi dio dalekovoda 10 kV „Bjelila - Zagrađe“ .

Kablovski vodovi 10kV koji su dijelom ili u potpunosti u zahvatu DUP-a „Sutomore-centar“ dati su sledećom tabelom:

Naziv voda	Godina izg.	Ukupna dužina(m)	kabal
KV 10 kV "SUTOMORE - POBRĐE"	1978	600	PP 41 3x95
KV 10 kV "SUTOMORE - VINOGRADI VOD 1,2"	1993	893	2xXHP 81-A 3x150, UKUPNO 893 m
KV 10 kV "NIKŠIĆ - ZLATNI NAR"	1980	400	PP 41 3x95
KV 10 kV "KEKEC - CRVENI KRST"	1980	340	XHP 81-A 3x150
KV 10 kV "CRVENI KRST - ZGRADE ZIBA"	1988	220	XHP 81-A 3x150
KV 10 kV "ZGRADE ZIBA - HOTEL NIKŠIĆ"	1988	230	XHP 81-A 3x150
KV 10 kV "SUTOMORE - HOTEL NIKŠIĆ"	1968	592	PP 41 3x95
KV 10 kV "ZLATNI NAR - KORALI"	1979	803	PHP 81 3x95
KV 10 kV "HOTEL NIKŠIĆ - KORALI"	1976	1087	PP 41 3x70
KV 10 kV "PRIBOJ - BJELILA"	1979	476	PP 41 3x95
KV 10 kV "PRIBOJ - PARTIZANSKI PUT" (dio)	1979	601	PP 41 3x35
KV 10 kV "SUTOMORE - PARTIZANSKI PUT"	1982	476	PP 41 3x35
KV 10 kV "SUTOMORE - MIROŠICA 1"	1969	115	
KV 10 kV "SUTOMORE - PREPUMPNA STANICA"	1989	420	XHP 81-A 3x150
KV 10 kV "SUTOMORE - MIROŠICA 2"	1980	500	
KV 10 kV "VINOGRADI - ZAGRAĐE 2"	2005	1300	XHP 81-A 3x150

Tabela 2.

**Napomena:** Trase pomenutih kablovskih vodova 10kV preuzete su sa skeniranih katastarskih priloga pa je iz tog razloga moguće postojanje izvjesne greške na crtežu.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža na području zahvata izvedena je uglavnom kablovski u funkciji postojećih stambenih i drugih objekata.

Javna rasvjeta postoji u najvećem dijelu zahvata.

## PLAN

Za izradu plana potrebnih elektroenergetskih objekata u funkciji planiranih stambenih i drugih objekata na području DUP-a »Sutomore«, analizirani su i uzeti u obzir sledeći podaci i činjenice:

- potrebe u snazi postojećih i planiranih objekata;
- dispozicija postojećih i planiranih objekata;
- planovi višeg reda;
- postojeće stanje i dispozicija elektroenergetskih objekata;
- potreban kvalitet i sigurnost u snabdijevanju objekata električnom energijom;
- savremena tehnička rješenja i oprema;
- važeći standardi, propisi i preporuke.

## POTREBE U ELEKTRIČNOJ SNAZI

Potrebe kompleksa, obuhvaćenog DUP-om "Sutomore - centar", za električnom snagom, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata određene su proračunom vršnog opterećenja.

Vršno opterećenje se sastoji se od vršnog opterećenja:

- stambenih jedinica (stanovi i apartmani),
- tercijalnih djelatnosti (poslovni sadržaji, škole, dečji vrtić, pošta, crkva i sl.)
- javnog osvetljenja.

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti stanova, kao i preporukama za vršna opterećenja tercijalnih djelatnosti i javnog osvetljenja.

### Vršno opterećenje stanovanja

Na planom zahvaćenom području planirano je individualno i kolektivno stanovanje, turistički kompleksi sa pratećim sadržajima kao i centralne djelatnosti. Proračun vršnog opterećenja rađen je za planirane i postojeće objekte i slučaj maksimalnih kapaciteta i prikazani su u sledećim tabelama.

#### Zona A

	BGP(m <sup>2</sup> )	p <sub>v</sub> (kW/m <sup>2</sup> )	Br.st.jed. n	kn	P <sub>v</sub> (kW)	J.rasv.
STANOVI(APARTMANI)			5507	0.20	4127.71	
Pošta, škola, dečji vrtić, vodovod, dom zdravlja, crkva -postojeći objekti	610051	0,04		0.4	9760,82	
<b>UKUPNO</b>					<b>12499,68</b>	312.49
<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ U proračunima korišćeni sledeći parametri:</li> <li>◊ Vršna snaga jedne stambene jedinice <math>P_{v1sj}=14,15\text{kW}</math>;</li> <li>◊ Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice <math>k_j=0,186</math>;</li> <li>◊ Gubici i rezerva u TS: 10%;</li> <li>◊ <math>\cos\varphi=0,98</math>;</li> <li>◊ Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%;</li> <li>◊ Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,9</li> </ul>					<b>S<sub>v</sub>=12942,90 kVA</b>	
					Snaga postojećih trafostanica sa rekonstrukcijom S=7560kVA	
					<b>Planirane trafostanice u zoni (4x(2x630))+ (4x(1x630))kVA</b>	

Tabela 3.

## Zona B

	BGP(m <sup>2</sup> )	pv (kW/m <sup>2</sup> )	Br.st.jed. n	kn	Pv(kW)	j.rasv.(kW)
stanovi, apartmani			3689	0.20	9824,60	
hotel novi	47718	0,12			5726,16	
skola nova	13484	0,04			539,36	
sportski tereni novi	29512	0,005			147,56	
<b>UKUPNO</b>					<b>12990,14</b>	<b>324,75</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>U proračunima korišćeni sledeći parametri:</li> <li>Vršna snaga jedne stambene jedinice <math>Pv1sj=14,5kW</math>;</li> <li>Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice <math>kj=0,186</math>;</li> <li>Gubici i rezerva u TS: 10%;</li> <li><math>\cos\varphi=0,98</math>;</li> <li>Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%;</li> <li>Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 0,8</li> </ul>					<b>Sv=13450,76kVA</b>	
					Snaga postojećih trafostanica <b>S= 0kVA</b>	
					<b>Planirane trafostanice u zoni</b> <b>3x(2x1000)+</b> <b>6x(2x630)kVA</b>	

Tabela 4.

## Zona C

	BGP(m <sup>2</sup> )	pv (kW/m <sup>2</sup> )	Br.st.jed. n	kn	Pv(kW)	j.rasv.(kW)
stanovi, apartmani			1316	0,21	<b>790,44</b>	19,76
<b>UKUPNO</b>					<b>790,44</b>	19,76
<ul style="list-style-type: none"> <li>U proračunima korišćeni sledeći parametri:</li> <li>Vršna snaga jedne stambene jedinice <math>Pv1sj=16,4kW</math>;</li> <li>Faktor jednovremenosti jedne stambene jedinice <math>kj=0,186</math>;</li> <li>Gubici i rezerva u TS: 10%;</li> <li><math>\cos\varphi=0,95</math>;</li> <li>Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju zone: 2,5%;</li> <li>Faktor jednovremenosti između pojedinih portšača na nivou zone: 1</li> </ul>					Sv= 818,47kVA	
					Snaga postojećih trafostanica <b>S= 1260kVA</b>	
					<b>Plan:</b> <b>Zadržati postojeće TS</b>	

Tabela 5.

Poznata i često primjenjivana metoda za utvrđivanje vršnog opterećenja za stambene jedinice je obrazac:

$$P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- $P_{v1s}$  - vršno opterećenje jednog stana (W);
- $n$  - broj stanova;
- $k_n$  - faktor jednovremenosti grupe stanova.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja jedne stambene jedinice, kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana (apartmana), a kao prosječan, uzet je stan bruto površine 150 m<sup>2</sup> sa visokim standardom elektrificiranosti sa korišćenjem električnih uređaja u svrhu zagrijavanja prostorija zimi i rashladnih uređaja u ljetnjem periodu.

Vršno opterećenje jednog stana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram1).

Instalisanog opterećenje navedenog prosječnog stana za visoki standard stanovanja iznosi:

$$P_{i1s} = 32160 \text{ W.}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti  $f_p = 0,44$  (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi:

$$P_{v1s} = f_p \times P_{i1s} = 0,44 \times 32160 = 14150 \text{ W.}$$

Faktor jednovremenosti grupe stanova  $k_n$  određuje se relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

- $k_1 = 0,186$  – faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja stana (dijagram 2).

Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobijamo vršno opterećenje, koje potiče od stambenih jedinica. Proračun je vršen pojedinačno po planskim cjelinama - zonama i dobijene vrijednosti vršnog opterećenja prikazane u tabelama 3,4,5, i 6..

### Tercijalne djelatnosti

Ovim planom je predviđeno da pojedine stambene jedinice ili njihovi djelovi mogu biti pretvoreni u poslovne prostore za trgovinu i ugostiteljstvo. Prosječno specifično opterećenje poslovnog prostora za te namjene kreće se od 90 do 100W/m<sup>2</sup>, odnosno za poslovni prostor od 150 m<sup>2</sup> prosječno vršno opterećenje će se kretati od 13000 do 15000W što se može smatrati vršnim opterećenjem jedne stambene jedinice.

Iz tih razloga nije sproveden proračun vršnog opterećenja za ovaj slučaj.

### Vršno opterećenje centralnih djelatnosti

Od objekata tercijalne djelatnosti na području obuhvaćenim ovim DUP-om nalaze se: autobuska stanica, osnovna škola, pošta, dečiji vrtić, dom zdravlja, crkva u zoni A i planirana nova osnovna škola u zoni B. Za proračun vršnog opterećenja koje potiče od ovih djelatnosti usvojeno je prosječno specifično vršno opterećenje od  $p_v=40 \text{ W/m}^2$  bruto građevinske površine.

Na osnovu navedenih podataka i relacije

$$P_{vtd1} = K_{jtd} \times S_j \times p_{vj}$$

dobija se vršno opterećenje koje potiče od tercijalnih djelatnosti ,  
gdje je:

$S_j$  - građevinska bruto površina (m<sup>2</sup>);

$P_{vj}$  - specifično vršno opterećenje (W/m<sup>2</sup>);

$K_{jtd}$  – usvojeni faktor jednovremenosti između pojedinih djelatnosti.

### **Vršno opterećenje javnog osvjetljenja**

Vršno opterećenje javne rasvjete ( $P_{Vjo}$ ) u ukupnom vrsnom opterećenju , kreće se po preporukama od 2,5% do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. Za naš slučaj usvojen je procenat opterećenja od 2,5% i takođe računato po zonama i prikazano tabelama 3,4,5, i 6.

### **Vršno opterećenje zone**

Vršno opterećenje zone sastoji se od vršnih opterećenja stambenih jedinica, tercijalnih djelatnosti i vršnog opterećenja javnog osvjetljenja i ono, uz  $\cos\phi = 0,98$ ; faktor jednovremenosti između pojedinih vrsta potrošača podzone 0,9 i 10% rezerve iznosi:

$$S_v = 1,1 \times 0,9 \times (P_{vukupno} + P_{jr}) / 0,98.$$

### **Ukupno vršno opterećenje**

Vršno opterećenje svih novih i starih potrošača na području DUP-a »Sutomore – centar«, predstavlja zbir vršnih opterećenja zona uz faktor jednovremenosti od 0,8 između zone A, B i C i D i iznosi:

$$S_v = 0,8 \times (S_{VA} + S_{VB} + S_{VC} + S_{VD})$$

$$\mathbf{S_v = 21880 \text{ kVA}}$$

## **PLANIRANI ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI**

Prema smjernicama datim »GUP-om Bar 2020« mrežu 35 kV treba izvesti kao podzemnu kablovima određenog presjeka i trasama prikazanim u grafičkom prilogu »Plan«. Međutim realizacija GUP-a se predviđa od 2020. do 2025.godine pa s obzirom da se ovaj plan radi za period od 5 godina to se postojeći dalekovod 35kV kojim se napaja trafostanica 35/10 kV »Sutomore« zadržava do izgradnje kablovskog voda za napajanje trafostanice 35/10kV »Sutomore«. Napajanje nove trafostanice 35/10kV »Maljevik« izvesti kablovima i trasom predviđenom GUP-om »Bar 2020«. GUP-om planirana TS 35/10kV »Maljevik« planirana je da se priključi na trafostanicu 110/35kV«Sutomore« koja je takođe planirana GUP-om, pa je neophodno uskladiti dinamiku njihove izgradnje.

Takođe treba imati u vidu izgradnju planirane trafostanice 35/10kV »Ratac« kako bi se trafostanice 35/10kV«Sutomore« rasteretila.

### **Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10Kv**

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi i rasporeda novih potrošača ovim planom su predviđeni sledeći elektroenergetski objekti :

#### **Trafostanice 10/0,4 kV**

Ovim planom je predviđeno povećanje snage na projektovane vrijednosti postojećim trafostanicama zone A 10/0,4kV kao i montaža novih trafostanica 10/0,4 kV u zona ma A i B prikazano u grafičkom prilogu »Elektroenergetika-plan«.

Zona A	Postojeće	Staro(kVA)	Novo(kVA)	
ZTS	„Priboj“	630	630	Zadržava se
ZTS	„Mirošica 1“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA
ZTSO	„Zlatni nar“	630	630	Zadržava se
ZTSO	„Hotel Nikšić“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA i zamjena kompletne opreme zbog starosti
MBTS	„Mirošica 2“	630	2x630	Povećati snagu na projektovanu 2x630 kVA
MBTS	„Vinogradi“	2x630	2x630	Zadržava se
ZTSO	„Zgrade Ziba“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA
ZTS	„Crveni krst“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA
ZTS	„Kekec“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA i zamjena kompletne opreme zbog starosti
NDTS	„A1“		630	Nova
DTS	„A2“		2x630	Nova
NDTS	„A3“		630	Nova
DTS	„A4“		2x630	nova
DTS	„A5“		630	nova
DTS	„A6“		2X630	nova
DTS	„A7“		630	nova
DTS	„A8“		2x630	nova

Tabela br.7

Zona B	Novo TS 10/0,4kV	kVA	
NDTS	„B1“	2x630	Nova
NDTS	„B2“	2x630	Nova
DTS	„B3“	2x630	Nova
DTS	„B4“	2x1000	nova
DTS	„B5“	2x1000	nova
DTS	„B6“	2x630	nova
DTS	„B7“	2x1000	nova
DTS	„B8“	2x630	nova
NDTS	„B9“	2x630	nova

Tabela br.8

Zona C	Postojeće	(kVA)	
ZTS	„Zgrade 1“	630	Zadržava se
MBTS	„Zgrade 2“	630	Zadržava se

Tabela br.9



Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga trafostanica računato je sa gubicima i rezervom u snazi od 10%. Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga i maksimalnih planiranih kapaciteta a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekata objekata. Ovim planom je predviđeno povećanje snage postojećih trafostanica 10/0,4 kV na projektovane vrijednosti kao i postavljanje novih, snage 1x630, 2x630, i 2x1000kVA u zonama gdje je predviđena izgradnja novih objekata u skladu sa namjenom površina prikazanih u grafičkom prilogu »Plan namjene«. Tačne lokacije i tip novoplaniranih trafostanica biće određene glavnim projektima uređenja terena u skladu sa dispozicijom novih objekata tj. moguće je vršiti prilagođenje mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Postojećim trafostanicama predviđeno je povećanje snage do projektovanih vrijednosti s tim što je trafostanicama »Hotel Nikšić« i »Kekec« neophodna i zamjena kompletne opreme zbog starosti više od 30 godina.

Planom predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipske montazno betonske kućice (MBTS) urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b. Kućice trebaju biti sa unutrašnjom poslugom, a svojim oblikom, bojom fasade i adekvatnim arhitektonskim rješenjem, moraju biti prilagođene okolini. U kućice se ugrađuje tipizirana oprema, koju čine 10 kV-no postrojenje, jedan ili dva transformatora snaga 630 kVA ili 1000kVA i 0,4 kV-no postrojenje.

Srednje naponsko - 10 kV postrojenje je tip RMU (Ring Main Unit) za snagu kratkog spoja 250 kVA na sabirnicama 10 kV. Postrojenje se sastoji od najmanje dvije vodne i jedne trafo ćelije. Broj vodnih ćelija zavisi od pozicije trafostanice u 10 kV mreži, odnosno od broja predviđenih 10 kV kablova, koji se povezuju na trafostanicu.

Transformatori su trofazni uljni, ispitani prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda.

Niskonaponski razvodni blok se izvodi i oprema u skladu sa TP- 1b i savremenim tehničkim rješenjima.

Sve nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom TP 1b, donesenom od strane FC Distribucija.

Nove trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

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

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

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

Kada je u pitanju smještaj u objekat, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektro distribucije - Bar.

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

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

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

### Mreža 10 kV

Planirane trafostanice se povezuju međusobno kao i sa postojećim trafostanicama 10/0,4 kV obrazujući složenu prstenastu 10kV-nu mrežu sa izvodima iz trafostanica 35/10kV »Sutomore« i planirane »Maljevik«. Realizaciju plana 10kV-ne mreže uskladiti sa dinamikom izgradnje trafostanice »Maljevik« kao i sa povećanjem snage u TS »Sutomore« na projektovanu vrijednost.

Kompletnu planiranu novu 10 kV-nu mrežu na područja DUP-a izvesti kablovima XHE- 49 3x(1x240mm<sup>2</sup>, 6/10 kV). Eventualni izbor drugog tipa kabla treba usaglasiti sa "Elektrodistribucijom" Bar. Postojeće trafostanice takođe uklopiti u novu mrežu prema grafičkom prilogu »Plan«.

Zbog starosti i ograničene prenosne moći bilo bi poželjno zamjeniti sledeće postojeće kablove novim kablovima tipa XHE-49 3x(1x240mm<sup>2</sup>, 6/10 kV ili sličnim uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije:

- Hotel Nikšić – Zlatni nar« PP41 3x95mm<sup>2</sup> iz 1980.god
- TS Sutomore – Hotel Nikšić« PP41 3x95mm<sup>2</sup> iz 1968 god.,
- Hotel Nikšić – Korali« PP41 3x70mm<sup>2</sup> iz 1976 god.,
- TS Sutomore – Partizanski put« PP41 3x35mm<sup>2</sup> iz 1982.god.,
- TS Priboj – TS Partizanski put« PP41 3x35mm<sup>2</sup> iz 1979.god.

Dio postojećeg nadzemnog voda 10kV »Bjelila – Zagrađe« na dijelu koji prolazi kroz zahvat ovog DUP-a, može se ukinuti nakon realizacije kablovske mreže 10kV prema grafičkom prilogu ovog plana. Do uklanjanja ovog dijela nadzemnog voda neophodno je ispod njega u širini od 10 m zadržati zaštitni koridor u kom je zabranjena gradnja objekata. Za ostali dio ovog dalekovoda, izvan zahvata ovog plana, predlaže se rekonstrukcija provodnika SKS-om i zamjena dotrajalih stubova.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1m.

Međusobno minimalno rastojanje između kablova treba da bude najmanje 7 cm, zbog povećanja korekcionog faktora.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetske kablove vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0,5m za kablove 1kV i 10kV, odnosno 1m, za kablove 35kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0,5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog . Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0,3 a za veće kablove 0,5m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturnom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0,4m. Energetski kabal se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0,3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mjestima energetske kabal položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljašnje ivice toplovoda mora da iznosi 0,7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri

ukrštanju energetskih kablova sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0,6m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0,2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvjjetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0,1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbjediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla, treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesto njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije Bar, zajedno sa kablom na oko 0,4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.

Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika nadležne Elektrodistribucije i pod njihovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvajanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganje kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahjev za izdavanje upotrebne dozvole.

### **Niskonaponska mreža**

Od novih trafostanica 10/0,4kV se polažu niskonaponski kablovi za napajanje električnom energijom potrošača kao i za osvjjetljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije u glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbjediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, priimenjuju se uslovi već navedeni ranije u tekstu.

### **Javno osvjjetljenje**

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija i parking prostora, potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Ovim planom se samo postavlja uslov da prilikom izrade projekata instalacija javne rasvjete budu ispoštovani svjetlotehnički kriterijumi dati u preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.).

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u trafostanicama, kao i upravljanje istom sa fotorelejom ili uklopnim satom.

### **Zaštitne mjere**

#### *Zastita niskog napona*

Mrežu niskog napona treba štiti od struje kratkog spoja sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

*Zaštita TS 10/0,4 kV*

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 630 kVA i 1000kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

*Zaštita od visokog napona dodira*

Uzemljenje instalacija svih objekata povezuje se na radno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN - C-S, TN – S ili TT), a uz saglasnost Elektrodistribucije Bar.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja ovih TS 10 / 0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

*Zaštita mreže visokog napona*

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području TS 35/10 kV "Sutomore " i »Maljevik«.

**Mjere energetske efikasnosti**

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

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Bara o prosječno 270 sunčanih dana godišnje.

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

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

*Prilog***Sunčeva energija kao izvor toplote**

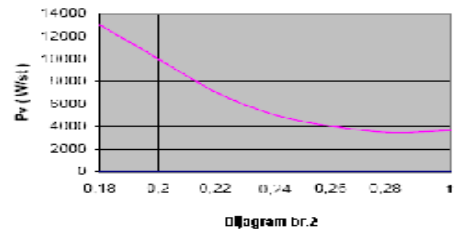
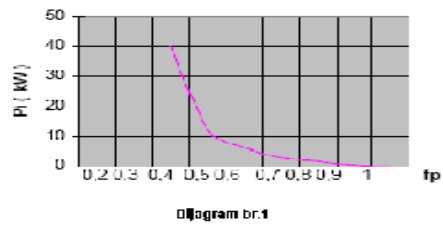
Imajući u vidu položaj i veličinu predmetnog DUP-a , veliki broj sunčanih dana u godini kao i povoljnosti koje sunčeva energija ima, preporučujemo korišćenje ovog vida energije za grijanje vode.

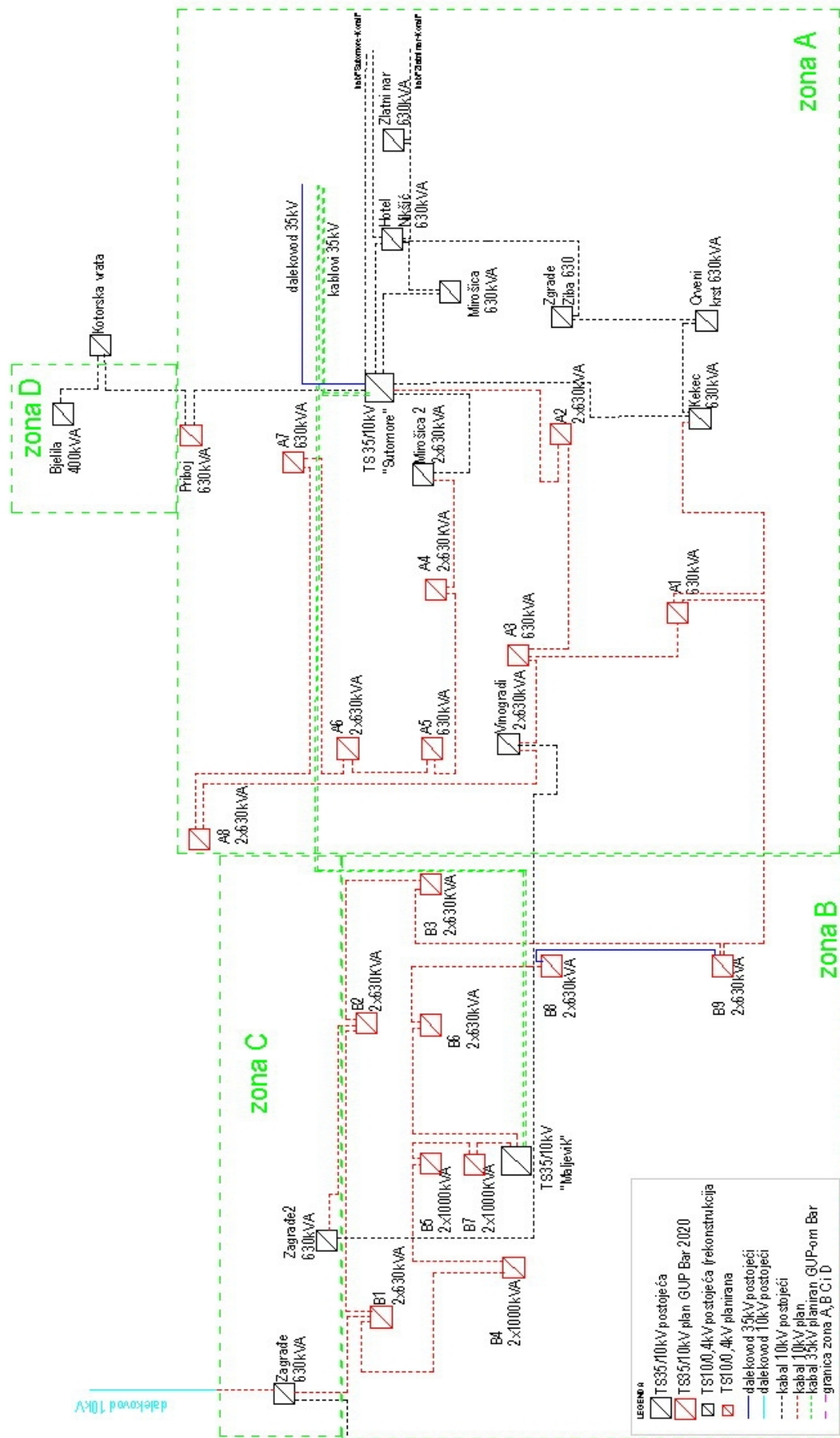
Energija sunca je stalna, teoretski se koristi 365 dana u godini. Ekološki je čista i besplatna. Troškovi ugradnje sistema su mali u odnosu na vijek eksploatacije.

Energija sunca štedi druge energente. Solarnim kolektorskim grijanjem grije se sanitarna voda tokom godine, a primjenjuje se i na instalacijama podnog grijanja u zimskom periodu.

U dugogodišnjem radu na solarnim sistemima primjenjenim za grijanje sanitarne vode i na osnovu praćenja stanja u praksi, došlo se do sledećih podataka koji se odnose na područje Srbije. Solarni kolektor po jednom metru kvadratnom uštedjeće godišnje 750 kWh energije. Sistem u ljetnjem periodu zadovoljava potrebe tople vode 90-100%, u prelaznom periodu zadovoljava potrebe tople vode 50-70%, dok u zimskom periodu sistem zadovoljava potrebe tople vode 10-25%. Ovo znači da se u prelaznom periodu voda mora dogrijavati, ali i pored toga ušteda električne energije je evidentna.

**Dijagrami**





### 7.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### Postojeće stanje

Za prostor naselja Sutomore -prošireni centar – Opština Bar, pristupilo se izradi Detaljnog urbanističkog plana u granicama zahvata i ukupnom površinom od oko 194 ha<sup>61</sup> a 31m<sup>2</sup>(19446131m<sup>2</sup>)

Ovako značajna površina podijeljena je u nekoliko zona različite namjene i kapaciteta.

#### Vodovod

U zoni razmatranog DUP-a postojeća individualna naselja se snabdjevaju vodom sa cjevovoda Pehd DN 180 mm, Pehd DN 63 mm koji je priključen rezervoare: „Zagrađe“ zapremine V=1000,0 m<sup>3</sup>,sa kotom dna 60,0 m.n.m.i kotom preliva 63,00 m.n.m. „Zagrađe 2“ zapremine V=1000,0 m<sup>3</sup>,sa kotom dna 118,0 m.n.m.i kotom preliva 122,00 m.n.m „Golo Brdo“ zapremine V=1000,0 m<sup>3</sup>, sa kotom dna 81,0 m.n.m.i kotom preliva 85,00 m.n.m i „Sutomore“ zapremine V=1000,0 m<sup>3</sup>,sa kotom dna 36.7,0 m.n.m.i kotom preliva 33,00 m.n.m Sobzirom na gustu izgradjenost i relativno značajan broj potrošača ovaj cjevovod zadovoljava trenutne potrebe u sanitarnoj vodi naselja.

Punjenje vodom rezervoara obezbijedjeno je iz izvorišta "Brca" i "Čanj".

Kaptaža izvorišta "Brca", u zaleđu Sutomora, uzvodno od pruge i puta, uz istoimeni potok. Kapacitet izvorišta u vodnom periodu je 100 L/s, ali u malovođu opada na samo oko 60 L/s. Sliv oko 15 km<sup>2</sup>, na visoravni Sozina i padinama Vrsuta. Izvorište je nedavno opremljeno sa četiri nova agregata. Sproveden je određen obim hidrogeoloških istražnih radova koje nijesu dali očekivane rezultate. Međutim, postoje vidne indikacije da postojećim vodozahvatom nijesu zahvaćene sve raspoložive količine vode sa izvorišta.. Taj, za grad veoma važan, izvor ugrožavaju obližnji put i zgrade sa upojnim bunarima otpadnih voda te je nužna posebna zaštita.

Izvorište "Čanj" ('Velji Grad'), sa dva nova bunara dostiže kapacitet u malovođu ,oko 17 L/s. Taj dio sistema je povezan sa ostalim delom Barskog vodovoda, radi povećanja pouzdanosti. Postoje indikacije da bi se uz dodatne istrage ta količina mogla povećati.

#### Kanalizacija

U Sutomoru je izgrađen potpuno autonoman sistem za odvođenje otpadnih voda. Imajući u vidu razvijeno položaj naselja duž mora, kičmu tog sistema čini priobalni kolektor, na početku i sa priključcima

Ø250, a na magistralnom pravcu odvodnika najvećim dijelom Ø400. Kanalizacioni sadržaj se u zoni Golog Brda ispušta neposredno u more. Nepostojanje podmorskog ispusta kanalizacije Sutomora glavni je razlog nezadovoljavajućeg stanja kvaliteta vode na plažama tog područja. Zbog toga, realizacija ispusta, uz prethodni primarni tretman (taloženje i odstranjivanje čvrste faze) – ima prioritet. U okviru sutomorskog kanalizacionog sistema nalazi se CS Botun, koja ostvaruje hidrauličku povezanost kanalizacije Sutomora. Zbog čestih prekida u napajanju energijom CS, kvarova, kao i zaustavljanja rada u zimskim uslovima, postoje posebni sanitarni problemi zbog izlivanja kanalizacije u toj zoni preko havarijskog ispusta. Navedeni problem je glavni uzročnik nezadovoljavajućeg kvaliteta vode priobalnog mora na morfološki i položajno vrlo atraktivnim plažama Sutomora.

Zbog ubrzane izgradnje otvaraju se zahtjevi za definisanje novih kanalizacionih kolektora za prihvatanje i disponiranje upotrebljenih voda. Takvo rješenje će se nasloniti na već usvojeni i djelimično realizovani osnovni koncept kanalizacionog sistema Sutomore-Bar.

## Atmosferske vode

U zoni zahvata DUP-a postoji nekoliko bujičnih kanala koji prihvataju i odvođe u niže zone, i dalje u more, oborinske vode sa prostora zahvaćenog DUP-om i visočijih zona. Svi oni trebaju biti sačuvani i uređeni kako bi se preko njih, i dalje, vršilo odvodnjavanje ukupnog prostora kako sa sa uređenih tako i neuređenih površina.

Zbog nedovoljnih kapaciteta kolektora i čestih zagušenja pri kišama velikog intenziteta voda se zadržava na ulicama samog centra grada, čineći neke ulice i raskrsnice teško prohodnim. Zahvatima i kratkim kolektorima kišne vode se sa saobraćajnica i iz dvorišta odvođe neposredno nizvodnije, tako da često dolazi do površinskih tečenja po kolovozima i akumulisanja vode u depresijama, što ugrožava saobraćaj i sanitaciju grada.

## Planirano stanje

Za buduće – planirano stanje koje je značajno, jasno je da se prostor navedenog DUP-a mora pojačano opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija.

Vodovodnu mrežu neophodno razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala

Sistem mreže fekalne kanalizacije takodje je neophodno izvesti duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata sa kvalitetnim priključenjem na osnovne objekte sistema fekalne kanalizacije Bar.

Buduće propisno gradjenje ulica, sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, uz slabo porozan teren, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova.

To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda i regulisanjem postojećih.

## Vodovod

Prostor zahvata je u visinskom smislu podijeljen u tri zone - prva zona do 50mnm druga zona od 50-100mnm i treća zona 100-150mnm. što uslovljava podjelu prostora na visinske zone vodosnabdijevanja. Da bi se dalo adekvatno rješenje neophodno je sagledati ukupni gravitirajući prostor u funkciji cjelovitog distributivnog rješenja a u skladu sa primarnim rješenjem vodosnabdijevanja Sutomora. Kao što je poznato u vodovodnom sistemu kompletnog crnogorskog primorja pa samom tim i barske rivijere nema dovoljno vode za podmirenje ukupnih potreba u vodi postojećih potrošača u ljetnjim mjesecima. Stoga je već dugo vremena prihvaćeno konačno rješenje dopune nedostajućih količina iz budućeg Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje. U tom smislu je planirana izgradnja priključnog cjevovoda sa regionalnog sistema do rezervoara „Golo Brdo“ sa kotom dna 74,00m.n.m i kotom preliva 78,00 m.n.m., kao centralnog objekta kotorskog vodovodnog sistema. Iz istog bi se voda raspoređivala dalje u distributivni sistem. U tom smislu rezervoar „Trojica“, kao novi objekat na dominantnoj koti, ostaje i dalje kao značajni objekat za pokrivanje potrošnje visokih potrošača u razmatranoj zoni i šire.

Sobzirom na veličinu razmatranog prostora, njegov značaj, te položaj i značaj industrijske zone, opredjelili smo se na sljedeći koncept rješenja distributivnog vodovodnog sistema ukupne zone :

- ukupna zona se u visinskom smislu dijeli u tri visinske zone
- planiraju se dva nova distributivna rezervoara koji sa postojećim „Trojica“ čine osnovne objekta pojedinih zona. Rezervoar „1“ sa kotom dna cca 95,0 m.n.m. i kotom preliva 100,0 m.n.m., zapremine 2.000 m3 pokriva I visinsku zonu do kote 70,00 m.n.m koja je po broju potrošača najveća. Na tu zonu će se priključiti i objekti industrijske zone cjevovodom od Rezervoara „1“ do postojećeg rezervoara te zone.



Regionalni sistem vodosnabdjevanja Crnogorskog primorja (RSCGP) planira se kao dopunski sistem za snabdijevanje vodom područja obuhvaćenog Barskim vodovodom. U vremenskom intervalu, do oko 2013. godine, biće neophodna dopuna iz RSCGP samo u ljetnjem periodu, ali kasnije, sa porastom konzuma, biće potrebno da se u Barski vodovod uvode izvesne manje količine vode i u zimskom periodu, ili da se i tada angažuju izvorišta iz zaleđa. Glavnim projektom Regionalnog vodovoda je planiran vodozahvat karstnog izvorišta „Bolje sestre“. U prvoj fazi razvoja RSCGP zahvatalo bi se 1100 L/s, sa mogućnošću kasnijeg proširivanja sistema-druga faza, sa  $Q = 400 \text{ L/s}$ . U neposrednoj blizini vodozahvata planirani su objekti PPV „Bolje sestre“ i CS „Bolje sestre“, sa hidr.parametrima  $/Q=1100\text{l/s}, H_m=67\text{m}, P=(5+1)\times 315\text{kw}/$  u prvoj fazi i  $/Q=400\text{l/s}, H=67+30 \text{ m}, P=(2+1)\times 315\text{kw} /$  u drugoj fazi realizacije. Od vodozahvata voda se transportuje zajedničkim krakom-cjevovodima profila  $2\times DN800, DN1000, 2\times DN800, 2\times DN700$  i  $DN1000\text{mm}$  (hidrotehnički tunel Sozina) do rezervoara «Djurmani»,  $V=10.000 \text{ m}^3$  sa visinskim kotama 196/191 mnm. Na transportnoj trasi locirani su objekti: PK«Bolje sestre», PK«Reljići» i vodostan«Reljići». Ukupna dužina trase cjevovoda sa profilima DN700, DN800 i DN1000, iznosi  $L = 25.642,0 \text{ m}$ . Od rezervoara «Djurmani», prema Opštini Bar planiran je tzv. **Južni krak**, sa odvojcima za Vodovodni sistem Bara, i odvojak za planirani R.»Tunel»,  $Q=90\text{l/s}$  (pokriva Sutomore i Čanj).

S obzirom na vršni očekivani kapacitet turističkog naselja, od 21.000 korisnika, u okviru zone za građnje i ostalih sadržaja u prostoru koji obrađuje Detaljnu urbanistički plan, maksimalna dnevna potrošnja naselja će iznositi:

$$Q_{\max} = 21\,000 \times 300 = 6\,300\,000 \text{ lit/kor/dan}$$

$$Q_{\max} = 6\,300 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{sp}} = (6\,300 / 86\,400) \times 1000$$

$$Q_{\text{sp}} = 72,92 \text{ lit/sec}$$

Dnevna maksimalna potrošnja se dobija kada se specifična potrošnja pomnoži sa koeficijentom dnevne neravnomjernosti, koji je usvojen da bude 1,3.

$$Q_{\max, \text{dn}} = Q_{\text{sp}} \times 1,3$$

$$Q_{\max, \text{dn}} = 72,92 \times 1,3$$

$$Q_{\max, \text{dn}} = 94,8 \text{ lit/sec}$$

Obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih objekata, odnosno potrošača, prihvatili smo sljedeću veličinu časovnog koeficijenta neravnomjernosti :

- do 200 stanovnika ..... Kč = 4,0

- od 200 – 500 st. .... Kč = 3,0

- od 500 – 1000 st. .... Kč = 2,5

- od 1000 - 5000 st. .... Kč = 2,0

- preko 5000 st. .... Kč = 1,6

$$Q_{\max, \text{čas}} = Q_{\text{sp}} \times 1,6$$

$$Q_{\max, \text{čas}} = 72,92 \times 1,6$$

$$\mathbf{Q_{\max, \text{čas}} = 116,7 \text{ lit/sec}}$$

Nove potrebe u vodi biće značajno opterećenje za postojeći vodovodni sistem tako da će se jedino sinhronim napajanjem iz planiranog kraka Regionalnog vodovoda i postojećih rezervoara postići zadovoljenje planiranih kapaciteta.

Imajući u vidu da je za obračun infrastrukture korišten je podatak o maksimalnim kapacitetima koji se mogu desiti u vrijeme sezone pod uslovom da su svi kapaciteti izgrađeni prema maksimalnim indeksima izgrađenosti i u potpunosti popunjeni ,procjena je da se u planskom periodu neće na svim lokacijama realizovati maksimalni kapaciteti, nego cca 60 % , te da svi kapaciteti neće biti istovremeno popunjeni.

Materijal vodovodnih cijevi planiran je od polietilena visokog duktiliteta a prečnici su DN 80, DN 110 i DN 160. Obzirom na vegetaciju prostora, atraktivnost planiranih i postojećih objekata te ukupni značaj lokacije ukupni vodovodni sistem i objekte na njemu za razmatranu zonu treba dimenzionirati na potrebe protivpožarne zaštite odnosno na minimalni kapacitet od  $q = 10,0$  l/s. Rješenje distributivne mreže detaljnije će se razmatrati u sklopu lokalne studije lokacije. Na njoj će se izvršiti raspored protivpožarnih hidranata DN 80 mm , po mogućnosti nadzemnih.

### **Protivpožarna mreža**

Poštujući uslove protivpožarne zaštite, planirani cjevovodi dimenzionisani su tako, da odgovaraju i zahtjevima za hidrantsku mrežu. Svi novi cjevovodi, koji su položeni uz ivicu saobraćajnica, su od cijevi PVC DN 110mm, što odgovara zahtjevu pravilnika za protivpožarnu zaštitu, da minimalni profili cijevi ne smiju biti manji od 110mm. Na svim postojećim cjevovodima profila 110mm i na svim novim cjevovodima predviđena je ugradnja nadzemnih hidranata PH Ø80mm, na razmaku 80-100m.

Na mjestima gdje smetaju prometu ili slično, mogu se ugraditi i podzemni hidranti. Protivpožarna mreža je planirana odvojeno za I i II zonu, u obliku prstena, tako da se omogući obezbjeđenje za hidrante iz dva smjera i da se poboljša ukupna distribucija pritiska u mreži.

### **Kanalizacija**

Kanalizacija Sutomora zadržava sadašnju konfiguraciju, sa primarnim sabirnikom duž obale, sa rekonstruisanom PS Botun (izrada havarijskog ispusta), i sa derivacijom kroz tunel Golo Brdo. Realizacija podmorskog ispusta dužine oko 1500 m.

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept kao za cijelo područje Bar-Sutomore tzv. razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosfere kanalizacije.

#### Proračun količina otpadnih voda

Jedinični rashodi otpadne vode su detaljno analizirani u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija barskih i drugih naselja i gradova na crnogorskom primorju.

Za stalno stanovništvo je prihvaćena norma od 200 l/dan, kao dnevni maksimum. Usvojena norma za apartmane i hotele je 300 l/dan.

Shodno planiranoj strukturi korisnika maksimalna dnevna količina otpadnih voda :

$$Q \text{ max.dan} = 21.000 \times 0,20 = 4.200 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q \text{ max dan} = 48,6 \text{ l/s}$$

Proračun maksimalnih časovnih protoka, mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od tzv.koeficijenta časovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedeće vrijednosti :

do 1000 stanovnika ..... Kč = 5,0

do 2000 « ..... Kč = 4,0

do 3000 « ..... Kč = 3,5

do 5000 « ..... Kč = 3,0

preko 8000 « ..... Kč = 2,7

Na osnovu ovih vrijednosti maksimalna časovna protoka za cijelo područje obuhvaćeno DUP-om iznosi

$$Q \text{ max.čas} = 48,6 \times 2,7 = 131,25 \text{ l/sec.}$$

Materijal za izradu kanalizacione mreže je PVC ili PEHD i uglavnom se koriste u ovom regionu . Prečnici koji bi zadovoljavali odvođenje otpadnih voda su DN 400, DN 350, DN 300, DN 250 i DN 200.

Otpadne vode iz nepristupačnih objekata za priključenje na javnu kanalizacionu mrežu planirano je odvesti u ekološke bioprečistače adekvatnog kapaciteta.

### **Potencijalne lokacije objekata za prečišćavanje otpadnih voda**

Za prečišćavanje otpadnih voda Sutomora postoje dvije opcije. Prva je da se PPOV realizuje u okviru tog kanalizacionog sistema. Iz magistralnog kolektora koji se pruža duž morske obale voda se preko CS Botun prepumpava kroz tunel Golo Brdo. Na kraju tog kolektora biće realizovan podmorski ispust. Pogodna, ekološki najprihvatljivija varijanta je da se PPOV realizuje u galerijama u stijenskom masivu Golog Brda, tako da ne zauzima dragocjen priobalni prostor, a ujedno, da se širi turistički prostor na opterećuje tim sadržajem koje nije ni malo omiljen susjed. To postrojenje bi imalo primarno (mehaničko) i sekundarno (biološko) prečišćavnje, a zatim bi se prečišćena voda mogla da ispušta ili neposredno, ili preko podmorskog ispusta. Postoje posebno sažete dispozicije PPOV, sa upotrebom separatora, biorotora, što bi omogućilo uspješno smještanje celog PPOV u galeriju u stijenskom masivu i efikasnu eksploataciju i u periodu smanjenih opterećenja u hladnom dijelu godine. Druga varijanta za otpadne vode Sutomora, predložena Master planom, je njihovo prepumpavanje prema Baru, kako bi se prečišćavale u zajedničkom PPOV u Baru. Ta varijanta ima niz slabosti (radikalna rekonstrukcija kanalizacionog sistema, sa usmjeravanjem tečenja na suprotnu stranu, realizacija potisnog cjevovoda u vrlo teškim uslovima, kroz uzan priobalni koridor koji je već veoma zaposjednut linijskim infrastrukturnim sistemima.

Realizacija PPOV na način kako je to predloženo (gabaritski sažeto postrojenje, smješteno u stijenskom masivu Golog Brda) ima niz prednosti i zato se predlaže ta varijanta .

S obzirom da Opština već duže vrijeme radi na dokumentaciji za postrojenje i izboru lokacije, u posebnom postupku, u zahvatu Plana definisane su urbanističke parcele kao potencijalne, do konačne odluke Opštine o lociranju postrojenja.

### **Atmosferska kanalizacija**

Prava hidrološka analiza padavina tj. utvrđivanja zavisnosti intezitet-trajanje vjerovatnoća pojave, za planom zahvaćeno područje nije još napravljena.

U nekim dosadašnjim projektima atmosferskih kanalizacija za pojedine djelove i slivove područja, računato je sa mjerodavnim intezitetom od 140 lit/sec/ha (uz trajanje od nekih 20 – 30 minuta) te isti ulazni podatak u principu treba prihvatiti kod proračuna mreže atmosferske kanalizacije.

Atmosferske vode sa planiranih saobraćajnica će se prihvatiti sistemom uličnih slivnika i mreže i odvesti u postojeće bujične kanale preko kojih se disponira u more kao konačni recipijent. Bujični kanali će osim oborinske vode sa urbane zone prihvatati, značajne, količine vode sa visočijih gravitirajućih zona. U tom smislu isti se trebaju tretirati kao osnovni recipijenti za prihvatanje oborinskih voda te u sklopu uredjenja zona izvršiti i njihovo uredjenje odnosno regulaciju.

## 7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

### Postojeće stanje

Fiksni telekomunikacioni saobraćaj na području Sutomora, obavlja dominantni operater fiksne telefonije, kompanija Crnogorski Telekom, tj. Telekomunikacioni Centar Bar, kao njena organizaciona jedinica.

Pretplatnici fiksne telefonije u zoni DUP Sutomore, trenutno imaju telekomunikacione priključke sa dva telekomunikaciona čvora, RSS Sutomore i RSS Zagrađe.

Telekomunikacioni čvor RSS Zagrađe se nalazi na obodu posmatrane zone DUP Sutomore i napaja stanovnike ovog naselja telekomunikacionim priključcima.

Telekomunikacioni čvorovi RSS Sutomore i RSS Zagrađe imaju dovoljne kapacitete za zadovoljenje svih sadašnjih potreba stanovnika Sutomora, a omogućavaju lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim.

Telekomunikacioni čvorovi su smješteni u zasebnim objektima i nije potrebno nikakvo dodatno ulaganje u slučaju eventualnog proširenja telekomunikacionih kapaciteta.

Navedeni telekomunikacioni čvorovi omogućavaju kvalitetno obavljanje telekomunikacionog saobraćaja i pružanje savremenih telekomunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopoljnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, IPTV i dr.).

Oba navedena telekomunikaciona čvora povezana su optičkim kablom sa glavnim telekomunikacionim čvorom LC Bar.

U gotovo kompletnoj zoni DUP Sutomore, koje je predmet ovog posmatranja, postoji izgrađena telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža, oboje u vlasništvu Crnogorskog Telekom.

Telekomunikaciona kanalizacija je radjena sa različitim brojem PVC cijevi 110mm (6, 4, 3 i 2).

Na određenim rastojanjima urađena su i telekomunikaciona kablovska okna koja su različitih dimenzija, u zavisnosti od namjene telekomunikacione kanalizacije i broja provučenih telekomunikacionih kablova u njima. Obradivač ove faze je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom području, sa detaljima koji prikazuju trenutno stanje telekomunikacione infrastrukture.

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

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

### Planirano stanje

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni DUP Sutomore postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatera Crnogorskog Telekom.

Takodje je rečeno da korisnike iz zone fiksnim telekomunikacionim priključcima napajaju telekomunikacioni čvorovi RSS Sutomore i RSS Zagrađe, koji se nalazi u istoimenom naselju na obodu zone.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže telekomunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Bar, projektant ne predviđa, u skladu sa planovima razvoja Crnogorskog Telekom, da se unutar posmatrane zone realizuje neki novi telekomunikacioni čvor.

U skladu sa lokacijama postojećih telekomunikacionih čvorova, u zoni DUP Sutomore projektant planira proširenje postojeće telekomunikacione kanalizacije i izgradnju nove telekomunikacione kanalizacije na posmatranom području.

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

Broj PVC cijevi omogućava, u zavisnosti od planiranih sadržaja, efikasno nalaženje tehničkih rješenja za preraspodjelu postojećih priključaka i dodjelu telekomunikacionih priključaka svih vrsta, za postojeće i buduće korisnike sa ovog područja.

Adekvatno je tretirana i izgradnja novih telekomunikacionih kablovskih okana, u skladu sa rješenjima u dijelu kablovske kanalizacije i planiranim objektima u zoni obuhvata DUP Sutomore.

Ukupno je planirana izgradnja telekomunikacione kanalizacije sa 6 PVC cijevi 110mm u dužini od oko 7200 metara i sa 4 PVC cijevi 110mm u dužini od oko 27500 metara.

Planirana je i izgradnja 637 novih telekomunikacionih okana sa lakim poklopcem.

Projektant predviđa da će se rješenjima u dijelu saobraćaja i određene trase postojeće telekomunikacione kanalizacije, kao i određeni kablovski pravci djelimično ili trajno napustiti.

Projektant nije želio da ovog momenta definiše takve poteze, već je to ostavio dogovoru između investitora i vlasnika infrastrukture, ali je na svim takvim potezima predvidio izgradnju novih trasa telekomunikacione kanalizacije kako bi stvorio preduslove za realizaciju takvih rješenja.

Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje telekomunikacionih kablovskih okana, što bi bilo neekonomično .

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

Projektant još jednom naglašava da je jednu PVC cijev  $\varnothing$  110 mm u telekomunikacionoj kanalizaciji predvidio isključivo za potrebe žične kablovske televizije (KDS operatera).

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

Obaveza investitora svih planiranih objekata u zoni DUP Sutomore jeste da, u skladu sa rješenjima iz DUP i Tehničkim uslovima koje izdaje telekomunikacioni operater ili nadležni opštinski organ, od postojećih i planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Telekomunikacionu kanalizaciju sa PVC i pE cijevima, pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini, ili u odgovarajućim tehničkim prostorijama unutar objekata.

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

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

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

### Faznost realizacije

Moguća je fazna realizacija rješenja sadržanih u ovom predlogu.

U prvoj fazi realizovala bi se planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi i telekomunikaciona okna na ovim potezima . dok bi se u drugoj fazi uradilo proširenje postojeće telekomunikacione kanalizacije i izgradnja nove kanalizacije sa 6 PVC cijevi.

U prvoj fazi bilo bi izgrađeno 27000metara telekomunikacione kanalizacije sa 4 PVC cijevi i 450 telekomunikacionih okana sa lakim poklopcem.

U drugoj fazi realizovala bi se izgradnja 7200 metara kanalizacije sa 6 PVC cijevi i 180 telekomunikacionih okana.

## 7.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA



### Postojeće stanje

Prostor DUP-a “Sutomore-Centar” obuhvata površinu od 194 ha61 a 31m2(19446131m2) i pripada prostornoj zoni Sutomore. Sutomore se nalazi u podnožju planinskog vijenca Sozina u tzv. Spičanskom polju. Strme padine planina nalaze se izvan granice zahvata. Najveći dio zahvata Plana nalazi na relativno ravnom terenu, dok su obodne zone zahvata na nešto strmijim padina okolnih brda, Haj Nehaja, Štita i Golog Brda.

Plansko područje predstavlja pojas između morske obale i Magistralnog pravca Budva-Bar. Prostor predmetnog Plana je ograničen sa:

- Sjeverne, sjeveroistočne strane magistralnim putem Budva—Bar -Ulcinj ,
- Željezničkom prugom Beograd-Bar I
- sa južne strane Zonom “Morsko dobro”

Zahvat Plana u veliko mjeri je opterećen građevinskim i infrastrukturnim objektima. Najveća koncentracija stambenih objekata i objekata turističkog stanovanja smještena je ispod Magistralnog puta Budva-Bar i uz Zonu „ Morskog dobra“- staro Sutomore, ali i na padinama ispod Haja i Štita. Naime, na površinama ispod Haja i Štita objekti su u najvećoj mjeri namijenjeni stanovanju, stihijski raspoređeni i u suprotnosti su sa pejzažnim karakteristikama predjela. Ova naselja nastala su na strmim terenima, krčenjem postojeće vegetacije i degradacijom terena. Centralne površine zahvata DUP-a, Polje i Zgrade nalaze oko brežuljka na čijem je vrhu crkva Sv. Petka i u najvećoj mjeri su građevinski neopterećene. Površina je na ravnom livadskom terenu, koja je jednim dijelom uokvirena vetrozaštitnim pojasem gdje je smješten Rasadnik maslina. Potok Đurića je granica sa urbanizovanim dijelom Sutomora . Potok je najvećim dijelom regulisan.

Autohtonu vegetaciju čine u najvećoj mjeri niske šume i makija, koje još uvijek egzistiraju na strmim padinama Haj Nehaja, Štita, Golog Brda i oko jaruga i vododelnica postojećih potoka. Spičansko polje je obraslo vegetacijom oštrica i nekim predstavnicima halofitne vegetacije. Destrukcija biljnog i pedološkog pokrivača ima za posljedicu ne samo stvaranje biljnih zajednica siromašnih drvnom masom (makija, šikara, izdanačke šume), već inteziviranje bujičnih tokova i erozivnih procesa. S obzirom da je potencijalna vegetacija ovog prostora šuma *Quercetum ilicis*, one su se zadržale samo na manjim

površinama, a primat su preuzele pašnjačke površine, urbanizovane površine i erodirane zemljišta. Međutim, pošumljavanjem terena u vidu enklava razvile su borove sastojine (*Pinus halepensis*), na potesu prema Maljeviku i Golom brdu, čija je prirodna regeneracija prisutna. Međutim, na ogoljenim, strmim, skeletnim terenima dolazi do sporog formiranja biljnog pokrivača. Šumske zajednice su razvijene na crvenicama, uzak pojas duž mora i na smeđim zemljištima na flišu. Na Spičanskom polju zemljište je ilovasto-glinovito sastava, što ima za posljedicu zabarivanja, naročito u periodu obilnijih kiša.

### Planirano stanje

*Ubrzani i neplanski razvoj planskog područja imao je za posljedicu smanjene površina pod zelenilom i povećanje degradiranih i pejzažno osiromašenih površina. I pored navedenog zanemarivnja i uništavanja vrijednog prostora, pejzaž Sutomora (prirodni i kulturni pejzaž), je i dalje karakterističan i prepoznatljiv i zato se intervencije u prostoru moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja, revitalizacije i što većeg očuvanja postojećeg prostora. Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih i prirodnih karakteristika, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, prije svega turizam. Prioriteti treba da su visoko kvalitetni i održivi turizam, koji zahtjeva temeljno poznavanje prostora kao prostorno-ekološku, turističku i kulturnu cjelinu.*

*Planski koncept je da se „ova urbana aglomeracija sa stalnim stanovanjem i javnim sadržajima razvije kao turističko mjesto ( A kategorije po riješenju Ministarstva za turizam iz 2004.god.), kao satelitski urbani centar Bara“-GUP Bara 2020.*

Koncepcija pejzažnog uređenja Planskog područja usmjerena je na očuvanju prirodnog pejzaža, zaštitnih šuma-autohtonog zelenila, maslinjaka, povećanje urbanih zelenih površina ali i sanacija i revitalizacija postojećih, povezivanjem svih zelenih površina u jedinstven sistem, preko linijskog zelenila.

Cilj planskog pristupa je:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, šumske vegetacije i egzota;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;
- Mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih i postojećih šumskih površina i klizišta, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenila;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju;
- Uvođenje u jedinstven sistem zelenila;
- Povezivanje sa kontakt zonama- prirodnim i kulturnim spomenicima ;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored saobraćajnica, vodotoka, ispod visokonaponskih dalekovoda, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja;

Prostor po namjeni predviđa turističke objekte i komplekse, sve vidove stanovanja i centralne sadržaje u okviru navedenih namjena. U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju planiranja turizam i stanovanja, po načinu intervencija u prostoru, korišćenja i uređenja determinisane su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

#### I URBANO ZELENILO

Površine javnog korišćenja-PUJ

- Zelenilo uz saobraćajnice,
- Park,

- Skver-sad,
- Trg

Površine ograničenog korišćenja-PUO

- Zelenilo individualnih stambenih objekata-okućnice (SM i SG stanovanje),
- Zelenilo stambenih objekata i blokova (SG sa CF i VG stanovanje),
- Zelenilo turističkih objekata-Hotela,
- Zelenilo turističkih naselja,
- Zelenilo poslovnih objekata,
- Zelenilo vjerskih objekata,
- Sportsko rekreativne površine,
- Zelenilo objekata prosvjete.

Površine specijalne namjene-PUS

- Zaštitni pojasevi,
- Zelene površine infrastrukturnih objekata.

II ZAŠTITNO ZELENILO

- Zaštitne šume i zona prirodnog pejzaža,
- Poljoprivredne površine-rasadnik

U zahvatu DUP-a "Sutomore -Centar" površinu od 87ha (872.321m<sup>2</sup>) čini Urbano i Zaštitno zelenilo. Urbano zelenilo ( PUJ+PUO+PUS) je zastupljeno u površini od 26,57ha.

Zaštitno zelenilo (Zaštitne šume i zona prirodnog pejzaža + Rasadnik) je zastupljeno u površini od 60,65ha.

Nivo ozelenjenosti zahvata Plana - 41%.

Stepen ozelenjenosti zahvata DUP-a- 40 m<sup>2</sup>/korisniku

**Smjernice za pejzažno uređenje**

**Zelenilo uz saobraćajnice–**

Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvoređima*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina I služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila.Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoređa* (u dužini od oko 10.000m, odnosno oko 1.000drvoređnih sadnica na javnim površinama) i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoređa. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoređi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, zelenim trakama i gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od min. 2.5m), na parkinzima i na platoima. Medjutim, obavezno unutar urbanističkih parcela, između regulacione i gradjevinske linije, izvrši tzv. linearnu dogradnju.Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvoređ samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoređa izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoređa u postojeći biljni fond.Neophodno je sačuvati I revitalizovati zeleni pojas-koridor duž Jadranskog magistralnog pravca koji prevashodno ima zaštitnu ulogu-zaštitu od aerzagadjenja, klizanje tla ali I dekorativnu jer funkcionalno razdvaja sadržaje različitih namjena.

Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvoređnih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoređu (za sadnju na pločnicima),
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu



prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).

Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren rešiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se mogu omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.

Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Na mjestima sa interesantnim vizurama predvidjeti platoe, vidikovce za kraći odmor, urbani mobilijar. Podržati postojeće pješačke staze. Za popločavanje pješačkih ulica i površina koristiti prirodne materijale (kamen, riječne oblutke, drvo i td.). Pješačke površine urediti kao male pjacete sa vrtno-arhitektonskim mobilijarom.

*Kružni tok* i *skverove* nastale regulacijom saobraćajnica mogu se riješiti :

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm, koje ne ometaju saobraćajne vizure,
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i td) u kombinaciji sa zelenilom.

Površina koja je pod tzv. Zelenilom uz saobraćajnice, čije je uređenje je neohodno da prati dinamiku izgradnje saobraćajnica, u zahvatu Plana zauzima površinu od 12.546m<sup>2</sup>.

**Park-** Površina planirana za park nalazi se u središnjem dijelu Spičanskog polja , gdje se usred ravničarskog dijela polja uzdiže brežuljak sa najvišom kotom od oko 39m.n.v. Na samom vrhu brda nalazi se crkva Sv. Petke. Prostor neposredno oko crkve čine sasojine bora , dok je podnožje livadska vegetacija I vegetacijom oštrica. I pored kulturno isorijskog značaja objekta Crkve cio prostor je zapušten. Velika pejzažna vrijednost ove površine ogleda se u orografskim, vegetacijskim i kulturno-istorijskim elementima. Da bi se površina valorizovala, u smislu podizanje urbanog kvaliteta življenja ali I turističke ponude, a u smislu očuvanja kulturnog i prirodnog nasljedja predlaže se formiranje parka. Površina planirana za Park je 69.219m<sup>2</sup>.

- uređenje ove površine kao spomen-park, sa lait motivom crkve na vrhu brda,
- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera ( sanitarna sječa,proreda,orezivanje, porkresivanje, krčenje i td),
- revitalizaciju postojećih zelenih površina,
- ozelenjavanjem i uređenjem ove površine formirati parkovsku površinu na kojoj je planirani sadržaji za miran odmor i šetnju,
- 70% površine treba da čini zelenilo, 30% staze, platoi i td.,
- formirati šetne staze, stepeništa,leje,
- staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocima,
- na potesima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor ,
- zastori za staze , platoe I vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, I td.),
- staze mora da prate konfiguraciju terena,
- površinu, neposredno oko crkve, riješiti u skladu sa uslovima za zaštićene spomenike kulture,
- na ovim površinama predvidjeti urbanu opremu , hidransku mrežu i rasvjetu,
- obezbediti održavanje planske površine

**Skver-gradski sad** Predstavlja manje parkovske površine koje treba urediti slobodnim-prirodnim stilom. Funkcija skvera je sanitarno higijenska i estetska. Naime, ove površine treba da predstavljaju zelene enklave, nastale usljed regulacijom saobraćaja i parcelacijom..Kategorija zelenila prepoznata kao skver u zahvatu DUP-a nalazi se u površini od 18.215m<sup>2</sup>.

Na većim površinama ove kategorije moguće je organizovati i površine za predah-miran odmor i prostor za igru djece. Planom se predviđje skver poluotvorenog tipa-kombinacija otvorenog parternog tipa sa visokim drvenasto zbudastim vrstama.

Naime, na planiranim površinama neophodno je:

- skverove riješiti, u kompozicionom smislu, parkovski, prirodnim stilom, bez pretpavanja ,
- površina pod zelenilom mora biti 60-65%, 35% pod stazama, platoima, a 0,5% može biti pod pomoćnim objektima ( infrastrukturni, ugostiteljski, trgovački objekat),
- izvršiti taksaciju postojećeg biljnog fonda sa mjerama zaštite i njege,
- postojeće kvalitetno i odraslo zelenilo maksimalno sačuvati i uklopiti i u nova projektna rješenja,
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama,
- koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane,
- karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:  
min. visina sadnice od 2,50-3,00m,  
min. obim stabla na visini od 1m, od 10-15cm ,
- staze i platoe projektovati od prirodnih materijala (kamen, riječni obluci, rizla i td.),
- u okviru platoa moguće je postaviti skulpture, česme, fontane i td.,
- urbani mobilijar (klupe, korpe, svetiljke i td.) mora biti od prirodnih materijala (kamen, drvo, kovano željezo i td.),
- prostor za igru djece predvidjeti na većim sverovima i locirati dalje od saobraćajnica,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

**Trg-** Površine namijenjene za formiranje trgova kao javnih površina iznosi 3.521m<sup>2</sup>.Tgovi su uglavno planirani u već postojećem gradskom jezgru, izmedju blokova. Osnovna uloga trga kao prostorno planske kategorije je estetska. Naime, javne površine za okupljanje i odmor korisnika prostora predstavlja kvalitet urbanog razvoja naselja.Trig u konkretnom slučaju treba da ima sve karakteristike Mediteranske pjacete. Popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama ili žardinjerama, urbani mobilijar, rasvjetu. Moguće je postaviti skulpture, fontane,česme i td. Na ovim površinama je moguće postaviti ugostiteljske i manje trgovačke objekte.Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni. Urbani mobilijar i vrtno-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala. Izbor biljnog materijala svesti na izrazito dekorativne alohtone ili autohtone vrste. Za sadnju na pločnicima osnovni uslov je da biljni materijal ima sljedeće karakteristike:

- sadni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu(za sadnju na pločnicima, trotoarima),
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina,

**Zelenilo individualnih stambenih objekata-okućnice (SM i SG stanovanje)-** DUP-om se planira izgradnja slobodnostojećih individualnih i višeporodičnih stambenih objekata i kuća u nizu. Zbog turističke promocije Sutomora mora se voditi računa o uređenju i ove pejzažne kategorije i predlaže se:

- prednje dvorište, predbašte moraju biti hortikulturno uređene,
- u zadnjem dvorištu formirati baštu, sa ukrasnim biljem i travnjacima, ali je moguće i formiranje povrtnjaka ili voćnjaka,

- *individualni stambeni objekti na strmim terenima* moraju da prate izohipse terena i moraju se inkorporirati u postojeće zelenilo. Denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-suvozidom od prirodno lomljenog kamena,
- preporučuje se formiranje drvoreda obodom parcele uz saobraćajnicu. Karakteristike za drvoredne sadnice date su kroz kategoriju-Zelenilo uz saobraćajnice,
- novoplanirani individualni i višeporodični stambeni objekti, treba da sadrže min. 30% zelenih površina u odnosu na urb. parcelu,
- na zelenim i slobodnim površinama moguće je postaviti nastrešnice i pergole sa puzavicama-za stanovanje na ravnim tereima,
- staze i platoe izgraditi od prirodnih materijala, ali u skladu sa fasadom objekta,
- za *slobodnostojeće individualne objekte*-ogradni zid, parapet max. visine do 50cm, ograda od željeza, drveta, živice ili kombinacija građevinskih materijala sa živom ogradom,
- ogradni zid mora biti od prirodnih materijala –kamena,živica,
- za *kuće u nizu*- moguće je organizovati predbašte bez ograda, sa travnjacima u prvom planu, dok je uz objekat moguća sadnja. Zadnje bašte mogu biti međusobno odvojene ogradnim zidovima,
- prema postojećim i budućim parcelama maksimalno očuvati i uklopiti postojeće vitalno i funkcionalno zelenilo stvarajući biološki zid,

Na ovaj način postigla bi se uniformnost individualnih stambenih naselja, a razlika bi se ogledala kroz različite hortikulture kompozicije.

**Zelenilo stambenih objekata i blokova (SG sa CF i VG stanovanje)-** Predstavlja kompleks stambenih jedinica ili blokova u čiji sastav mogu biti i administrativni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni objekti. Prilikom organizacije objekata voditi računa da vizure blokova budu otvorene prema interesantnim potesima u okviru predmetnog naselja-odnosno voditi računa o perspektivi.

U okviru stambenih objekata tipa kolektivno stanovanje i stambeni blokovi precenat učešća zelenila mora biti min.20%. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata blokova neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama. Sistem zelenila bloka čine sljedeći elementi:

- park blokovskog zelenila,
- trg,
- zelenilo ulica,
- zaštitno zelenilo
- zelenilo poslovnih objekata

*Blokovski park* treba da predstavlja zonu mirnog odmora i šetnje sa platoima za odmor odraslih i prostor za igru djece. Park treba da predstavlja najveći dio teritorije ove kategorije. Ove zelene površine pogoduju stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova i treba ih organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija. Na ovoj površini treba predvidjeti:

- 70% ove površine mora biti pod zelenilom,
- 30% pod stazama i platoima,
- travne osunčane površine koristiti kao prostor za igru djece,
- sprave za igru djece moraju biti od prirodnih materijala i sa sertifikatom za korišćenje,
- staze i platoe projektovati od prirodnih materijala (kamen, riječni obluci, rizla i td.).

*Trg*- U okviru blokova planirati formiranje trgova. Osnovna uloga trga je estetska. Naime, javne površine za okupljanje i odmor korisnika prostora predstavlja kvalitet urbanog razvoja naselja.Trg u konkretnom slučaju treba da ima sve karakteristike Mediteranske pjacete. Popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama ili žardinjerama, urbani mobilijar, rasvjetu. Moguće je postaviti skulpture, fontane,česme, pergole,

kolonade sa puzavicama i td. Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni. Urbani mobilijar i vrtno-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala.

*Zelenilo ulica*-podrazumjeva obavezno linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora, planiranih unutar bloka-uslovi dati u kategoriji Zelenilo uz saobraćajnice

*Zaštitno zelenilo*-ova zona predstavlja površine uz stambene objekte koja treba da obezbjedi najbolje sanitarno-higijenske uslove (izolaciju stanova od saobraćajnica, smanjenje buke i izduvnih gasova).Ove površine se rešavaju tamponom zelenila- masivom zelenila u sva tri nivoa, linearnim zelenilom –jednolinijskim ili dvorednim drvoredom. Postojeće vjetrozaštitne pojaseve sačuvati.

*Zelenilo ispred poslovnih objekata*-uslovi iz katekorije Zelenilo poslovnih objekata.

Karakteristike za blokovsko ozelenjavanje:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;
- min. visina sadnice od 2,50-3,00m,
- min. obim stabla na visini od 1m, od 10-15cm ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu(za sadnju na pločnicima, trotoarima),
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina,
- koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone vrste, rasadnički odnjegovane,
- prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o dekorativnim svojstvima i različitim fenofazama,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

**Zelene i slobodne površine turističkih objekata-Hotela i turističkih naselja-( apartmani, vile, turističko stanovanje, i td.)** Zelenilo u okviru turističkih objekata I kompleksa je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost I kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija I obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Za površine u okviru turističke namjene neophodno je:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika I kategorijom objekta,
- za turističke objekte od 3\*- min. 60m<sup>2</sup> zelenih I slobodnih površina po ležaju, za objekte sa 4\*-min. 80m<sup>2</sup> zelenih I slobodnih površina po ležaju i za objekte sa 5\* mora biti min. 100m<sup>2</sup> zelenih I slobodnih površina po ležaju u objektima, po prepotrukama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05) ili drugim važećim propisom.

- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Zelenilo uz saobraćajnice
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja-za vile ,vikendice i td.,
- površine oko objekta Hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama-na padinama ispod Haja ispod Štita-za vile u šumi,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozida-prirpдно lomljenog kamena-na strmim terenima,
- predlaže se I očuvanje postojećih voćnjaka- kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude-za vile I vikendice,
- planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,platoi I trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera( administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama- perspektivama,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- *Krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja nepochodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- *Vertikalnim ozelenjavanjem* dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim terenima predlažu se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,0-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 20cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , mali sportski tereni,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Za postojeći Hotel Nikšić\*\* neophodna je rekonstrukcija slobodnih i zelenih površina. Naime, površine su u zapuštenom stanju i neprivedene namjeni.

**Zelenilo poslovnih objekata-** (*administrativni, servisni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni*)- Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. *Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadam.* Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

- minimalna površina pod zelenilom 20% u odnosu na urb. parcelu,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Za poslovne objekta servisno, skladišnog tipa: benzinske pumpe, hipermarketi, šoping-molovi, veletržnice, skladišta, veletrgovine, mali proizvodni objekti, osnovna ograničenja se postavljaju u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima. Naime, osnovni uslov je :

- stvaranje povoljnog mikroklimata, odnosno zaštitu od visokih temperatura, dominantnih vjetrova
- zelenilo je dobra protivpožarna prepreka;
- zelenilo u estetskom smislu artikuliše, naglašava značaj objekta ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena;

**Zelenilo objekata prosvjete-škola i vrtić-** Pri rešavanju slobodnih površina školskog dvorišta i vrtića treba imati u vidu dvije osnovne funkcije : prosvjetno-kulturnu I sportsko rekreativnu. Zadovoljenje ovih funkcija zavisi od raspoložive površine školskog kompleksa. Međutim , školski kompleks treba da obezbjedi min. 40% zelene površine. U okviru kopleksa škole neophodno je obezbjediti:

- školsko dvorište
- otvorene sportske terene
- školski vrt i
- slobodne zelene površine

*Školsko dvorište* -je najfrekventniji dio kompleksa. Koristi se pri dolasku u školu I za vreme pauza. Poželjno ga je locirati uz glavni prilaz školi I izolovati ga od ulice. Veličina školskog dvorišta se računa 4m<sup>2</sup>/učeniku. Poželjno je na ovim površinama, na platoima, zastorima predvidjeti sadnju visokog listopadnog drveća, široke krošnje (lipa, javor, kesten, hrast I td.) za zasjenu I zaštitu od vjetrova. Na ovim površinama uz objekat škole predvidjeti skulpture ili biste I površine sa izrazito dekorativnim biljnim vrstama.

*Otvorene sportske terene*-potrebno ih je locirati na pogodnim mjestima gdje se neometna nastava u školi. Za

djecu od 7 do 14 g. - školski uzrast, normativ 6 m<sup>2</sup> po djetetu -sportski tereni, koji mogu biti u okviru objekata obrazovanja. Površine između škole i otvorenih terena izolovati zelenilom. Poželjno je igralište orjentisati u pravcu sjever-jug. Zastori na ovim površinama moraju biti meki npr. meki asfat, tenisit i td.

*Školski vrt*-predstavlja neophodni dio školskog kompleksa i koristi se za dopunsku nastavu. Za organizaciju ove površine neophodno je obezbijediti 4m<sup>2</sup>/učeniku. Na ovim površinama moguće je formirati dendro vrt, povrtnjake, cvjetnjake ali i ljetnje učionice za nastavu na otvorenom.

*Slobodne zelene površine*-najčešće se postavljaju obodom i imaju ulogu izolacije samog kompleksa. Ovaj tampon mora biti dovoljno širok sastavljen o lišćara i četinara, odnosno od masiva u sva tri nivoa. Ove površine imaju prije svega sanitarno higijensku funkciju, smanjuju buku i aerozagađenje.

Pri izboru biljnog materijala voditi računa da one nisu otrovne i da nemaju bodlje.

Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm.

Predvidjeti osvetljenje zelene površine, hidrantsku mrežu i održavanje zelenih površina.



*postojeća Osnovna škola "Kekec"*

Postojeće dvorište Osnovne škole „Kekec“ obavezno rekonstruisati, odnosno, planirati ozelenjavanje prema naprijed datim uslovima.

Ukoliko kompleks škole i vrtića bude organizovan na jednoj urb. parceli, neophodno je fizički i funkcionalno odvojiti ova dva prostora. Planom se predviđa izgradnja školske i predškolske ustanove na UP 674, čija je površina 13.493m<sup>2</sup>, u Zoni B. Da bi zadovoljio očekivane funkcije prostor dječije ustanove mora da pruži uslove za bezbedan boravak u njemu i da zadovolji zdravstveno-higijenske uslove (da je osunčan i ocjedan). Otvoreni prostor vrtića organizovati za kretanje i igru djece svih uzrasta.

Opšti uslovi za uredjenje slobodne površine vrtića:

- U vrtićima za djecu predškolskog uzrasta treba predvidjeti najmanje 15 m<sup>2</sup> po jednom djetetu.
  - Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 djece mora se obezbijediti najmanje 1500 m<sup>2</sup> otvorenog prostora namijenjenog djeci.
  - Otvoreni prostor vrtića organizovati za kretanje i igru djece svih uzrasta.
- Za djecu predškolskog uzrasta - 3 do 7 g. - vrtićki uzrast, normativ 5 m<sup>2</sup> po djetetu i dozvoljeni su svi elementi igrališta. Radijus gravitacije 150 - 250 m, P = 300 do 500 m<sup>2</sup>.

Za organizovanje ovog prostora predvidjeti :

- prostor za igru (trčanje, igru loptom, staze). Zastor mora biti travnjak, zemlja ili meki građevinski materijali.

- o prostor na kom se postavljaju sprave (sprave za ljuljanje, sprave za penjanje i klizanje, sprave za balansiranje). Po pravilu treba izbjegavati sprave od metala. Površina prostora gdje se postavljaju sprave zauzima oko 250m<sup>2</sup>. Zastor gdje se postavljaju sprave može biti travnjak, nabijena zemlja, meki građevinski materijali (tartan, tenisiti i td.). Pored sprava predvidjeti i pješčanik.
- o prostor žive prirode. Ovaj prostor služi za odmor i statičke igre. Ovaj prostor mora biti njegovan, sa kompozicijom drveća koja obezbjeđuje hlad.

Kod dječije ustanove gdje je zajedno organizovan vrtić i jasla, ove površine treba odvojiti. Za organizovanje jasli neophodno je predvidjeti:

- o za djecu od 6-16 mjeseci predvidjeti terase vezane uz sobe za dnevni boravak,
- o za djecu od 16-24 mjeseca predvidjeti 3m<sup>2</sup> otvorenog prostora po djetetu. Ovaj prostor treba da je ravan, veći dio travnat dok 1/3 može biti od čvrstog zastora (meki asfalt, drvo ili ploče). Po ivici tog zastora neophodno je zasaditi nisko rastinje ili drveće,
- o za djecu od 2-3 godine predvidjeti 2-3m<sup>2</sup> po djetetu. 2/3 planiranog prostora treba da je travnat, a 1/3 pod čvrstom podlogom (meki asfalt, drvo ili ploče).

Pri izboru biljnog materijala voditi računa da one nisu otrovne i da nemaju bodlje. Neophodno je da sprave za igru djece budu od prirodnih materijala sa sertifikatom za upotrebu. Igrališta locirati u dijelu dvorišta daljem od saobraćajnice. Cijeli kompleks dječije ustanove ograditi tamponom zelenila.

**Zelenilo vjerskih objekata-** U zahvatu DUP-a „Sutomore–Centar“ evidentirana su dva sakralna objekta, crkva Sv. Petke i crkva Sv. Marije. Crkva Svete Petke je građena u srednjem vijeku, nalazi se na izuzetnoj lokaciji, na brežuljku usred Spičanskog polja kao spomenik kulture i nalazi se pod zaštitom. Međutim, površine oko navede sakralnih objekata nalaze se u zapuštenom stanju.



Crkva Sv. Petke

Naime, DUP-om „Sutomore –Centar“, planira se da se površina oko Crkve Sv. Petke rekultiviše, u smislu očuvanja postojećih pejzanih karakteristika, uz formiranje novih parkovskih sadržaja neposredno ispod crkve. Ova površina imala bi dvojak način korišćenja. Prostor oko crkve bio bi ograničenog korišćenja, a ostale površine-javnog korišćenja.

Površina oko crkve Sv. Marije hortikulturno je uređena, ali nije adekvatno održavana. Obezbeđenjem održavanja, navedena površina dobila bi na kvalitetu.

**Sportsko rekreativne površine-** U zahvatu DUP-a, u Zoni B planirana je izgradnja sportsko rekreativnih sadržaja. Formiranje tzv. sportskog parka podrazumjeva izgradnju otvorenih sportskih terena i parkovske površine, između površina prirodnog pejzaža, novoplanirane škole i stambenih blokova. Zatvoreni sportski objekat planiran je u Zoni A, između postojećih stambenih objekata i budućih objekata stanovanja i turizma.



Planiranje sporta i rekreacije na navedenim površinama omogućuje upućivanje i prožimanje prostornoplanskih sadržaja (sport, stanovanje, turizam, obrazovanje).

Za uređenje slobodnih površina *zatvorenih sportskih objekata i otvorenih sportsko-rekreativnih površina* pod zelenilom mora biti min. 30% od ukupne površine parcele. Uređenje otvorenih terena vršiti pejzažnim-prirodnim stilom, uz maksimalno korišćenje visokog drveća. Zelenilo predvidjeti kao tampon-biološki zid, cijelim obodom parcele u širini od min. 10m. U okviru otvorenih sportskih terena, moguća je izgradnja manjeg ugostiteljskog objekta, svlačionice i kupatila. Staze predvidjeti oko cijelog kompleksa i stazama povezati sportski centar sa Golim Brdom, koja može da predstavlja i zonu za odmor i opštu fizičku pripremljenost. Kompozicija zelenila treba da stvari prijatne mikroklimatske uslove za boravak na sportskim terenima-stvarajući efekte svjetlosti i sjenke i formirati biološke i fizičke barijere prema saobraćajnim koridorima i stambenim objektima. Maksimalno sačuvati postojeće drveće i biljne ansamble na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

*Kod zatvorenih sportskih objekata*- zelenilo treba da je jednostavnih formi i oblika, lako za održavanje. Pored korišćenja visokog drveća za formiranje biološkog zida, predvidjeti ozelenjavanje i na pločnicima, parkinzima, duž saobraćajnica.

Neophodno je planirati održavanje slobodnih površina u okviru sportskih i sportsko-rekreativnih kompleksa.

**Zaštitni pojasevi**- Su najčešće vještački stvoreni pojasevi koji se postavljaju prema izvoru buke, aero zagađivačima, dominantnim vjetrovima, pored vodotokova, ispod dalekovoda I služe za sanaciju prostora, umanjenje negativnih efekata urbanizacije, sprečavanje erozije, popravljaju ukupne slike predjela. Njihova uloga je prvenstveno sanitarno-higijenska .



*postojeći vjetrozaštitni pojas*

Zaštitni pojasevi u zahvatu Plana planirani su :

- uz kanale i potoke u širini 10 m ,
- ispod visokonaponskih dalekovoda u širini od 9m-15m,
- uz Jadranski magistralni pravac

Na ovim površinama veoma je značajna rekultivacija i regeneracija postojećeg biljnog fonda kroz pošumljavanje, ozelenjavanje ili formiranje obradivih I travnih površina. Ovi sanitarno-higijenski pojasevi imaju i estetsku funkciju jer stvaraju zelene prstenove oko infrastrukturnih I prirodnih objekata. Poslovi oko formiranja ovih pojaseva su najčešće dugotrajni, ali posljedice neformiranja navedenih pojaseva su dalokosežnije. Pojasi ispod dalekovoda podrazumjevaju zelene najčešće travne površine, poljoprivredne površine, odnosno biljne vrste koje ne mogu svojom visinom da ometaju koridor.

Zeleni pojas oko vodotoka u širini od 10 m., u urbanoj zoni naselja, podrazumjevaju uredjenje pojasa oko regulisanog Djurića potoka kao kej uz formiranje travnih površina I korišćenje grupacija šiblja I soliterna sadnja drveća. Naime, ovaj pojas se pruža duž saobraćajnica-Put za Maljevik i Ulce „26“.

Dio zaštitnog pojasa uz navedeni potok koji se oslanja na Ulicu „2“ urediti parkovski, što znači da 70% navedene površine mora biti zelenilo, 30% staze, platoi, dječije igralište i td. Na taj način se kroz naselje stvara zeleni koridor, a postojeći vodotok treba da postane centralna osa, kičma budućeg razvoja sistema zelenila.

Postojeće vjetrozaštitne pojaseve, u zahvatu plana neophodno je sačuvati I uklopiti ih u novoplanirana urbanistička I projektna rješenja. Intervencije u okviru navedenih pojaseva predstavljaju sanitarno higijenske mjere uz predhodnu taksaciju (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, porkresivanje i td).

**Zelenilo infrastrukture**-Zelenilo u okviru komunalnih funkcija podrazumjeva travni pokrivač u sklopu crpnih postrojenja i trafostanica. Ovo su namjene gdje nije preporučljivo saditi drvenaste i žbunaste vrste zbog opterećenosti podzemnom infrastrukturom.

**Zaštitne šume i zona prirodnog pejzaža**- podrazumjeva prirodni predio u okviru Zone C i D, na padinama ispod Haja i Štita i djelom u Zoni B. Na površini od 54ha( 541.379m<sup>2</sup>) zastupljena je u najvećoj mjeri makija i niske šume na skeletnim zemljištima. Naime, ove sastojine se kao enklave pojavljuju i u izgrađenim djelovima naselja kao gradske šume. Takođe se fragmentisano javljaju monokulture alepskog bora-Pinus halepensis, naročito na padinama prema Maljeviku. Usljed neplanske gradnje došlo je do degradacije, krčenja vegetacije i menjanje slike reljefa. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno *pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta*. U uslovima lošeg opšteg stanja šumskog fonda i u prirodnim uslovima gdje je obnavljanje šuma veoma otežano (skeletna zemljišta, strmi nagibi, nedostatak vlage u vegetacionom periodu i slično), pitanje očuvanja postojećeg šumskog fonda, rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđja ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost. Iz ovog razloga na ovim površinama moguće je samo:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera ( sanitarna sječa, proreda, orezivanje, porkresivanje, krčenje i td),
- pošumljavanje autohtonom florom i introdukcijom drugih flornih elemenata npr. Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sp. i td
- podržati postojeće pješačke staze i formiranje nove,
- staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocim ali i da budu najkraći put između planskih zona i kontaktnih zona na kojima se nalaze prirodne posebnosti-plaže (plaže se tretiraju kao prvorazredni element prirodnog pejzaža) i spomenici kulture (tvrđava Nehaj na Haj Nehaju, tvrđava Haj Tabija na Golom Brdu, crkva Sv. Petke).Ove prirodne i kulturne vrijednosti ne zaklanjati objektima već prema njima otvarati vizure.
- izgradnja žičare do tvrđave Nehaj na Haj Nehaju, koja je koti od 239m.n.v i čija gradnja treba da upotpuni turističku ponudu Sutomora,
- na potesima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor,
- zastori za staze, platoe I vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, I td.),
- staze mora da prate konfiguraciju terena,

- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu ( oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu( nastrešnice i pergole),
- zona prirodnog pejzaža uključuje i postojanje poljoprivrednih površina na terasama, voćnjaka, maslinjaka i td.,
- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.

Na potesu koji je Planom označen kao turističko stanovanje, rasadnik i zaštitna šuma u Zoni B-podzona B2 blok 3, prirodnu površinu maksimalno sačuvati u prirodnom obliku uz mogućnost nešto većih intervencija radi unošenja sadržaja koje bi je valorizovale, a u cilju dopune turističke ponude. Naime, ova brežuljkasta površina sa očuvanom prirodnim elemenata uz unošenje turističko-ugostiteljskih i vrtno-arhitektonskih sadržaja (vidikovac, restoran, plato, infrastrukturni sadržaji) u pravoj mjeri bi omogućilo valorizaciju i promociju novog Sutomora.

**Zelenilo stambenih objekata i blokova** (zelene i slobodne površine kolektivnog stanovanja-stanovanja velikih gustina), predstavlja kompleks stambenih jedinica ili blokova u čiji sastav mogu biti i administrativni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni objekti. Prilikom organizacije objekata voditi računa da vizure blokova budu otvorene prema interesantnim potesima u okviru predmetnog naselja-odnosno voditi računa o perspektivi. Na površinama koje su GUP-om Bara 2020 i DUP-om „Sutomore-Centar“, naznačene kao stanovanje velikih gustina i turističko stanovanje, na potesu Rasadnik, konstatovano je postojanje mladog maslinjaka. *Za intervencije u maslinjacima za planiranje stanovanja velike gustine neophodna je saglasnost nadležnog Ministarstva-Zakon o maslinarstvu.*



maslinjak

### Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td.

## 8. DEMOGRAFSKO-EKONOMSKA ANALIZA

Prostor koji se razrađuje ovim Planom je ograničen sa zapada padinom brda Haj-Nehaj, sa sjevera i istoka magistralnim putem Petrovac-Bar-Ulcinj i sa juga obodom Golog brda i morskom obalom. Postojeće naselje se razvijalo longitudinalno između obale i Jadranskog puta da bi se kasnije proširilo na naselja Mirošica i Zagrađe. Prilaz zoni zahvata je omogućen Jadranskom magistralom koja prolazi obodom. U zahvatu Plana su naselja Staro Sutomore, Mirošica I i II, Spičansko polje područje ispod Haj Nehaja, Đuričine Vode i Zagrađe. Prostor pripada prostornoj zoni Sutomore. Najveći dio zahvata Plana nalazi na relativno ravnom terenu, dok su obodne zone zahvata na nešto strmijim padina okolnih brda, Haj Nehaja, Štita i Golog Brda.

Zahvat Plana u veliko mjeri je opterećen građevinskim i infrastrukturnim objektima. Najveća koncentracija stambenih objekata i objekata turističkog stanovanja smještena je ispod Magistralnog puta Budva-Bar i uz Zonu „Morskog dobra“- staro Sutomore, ali i na padinama ispod Haja i Štita. Naime, na površinama ispod Haja i Štita objekti su u najvećoj mjeri namjenjeni stanovanju, stihijski raspoređeni, nezavršeni, oblikovno i materijalno neprilagođeni ambijentu i u suprotnosti su sa pejzažnim karakteristikama predjela. Ova naselja nastala su na strmim terenima, krčenjem postojeće vegetacije i degradacijom terena.

Planskom podjelom na prostorne cjeline, područje planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Sutomore, koja treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa planiranim značajem turističkog centra opštine Bar i gradskog centra.

U okviru prostora koji je predmet ovog Plana ima dovoljno neizgrađenih površina, odnosno prostornih mogućnosti za razvoj naselja, međutim zbog stihijske nelegalne izgradnje objekata mimo urbanističkih principa i pravila, planiranje infrastrukture u naselju i racionalnog korišćenja tog zemljišta je otežano. Centralne površine zahvata DUP-a, Spičansko Polje i Zagrađe nalaze se oko brežuljka na čijem je vrhu crkva Sv. Petka i u najvećoj mjeri su građevinski neopterećene

Ova urbana aglomeracija, sa stalnim stanovanjem i javnim sadržajima razvila se kao turističko mjesto (A kategorije po rešenju Ministarstva za turizam iz 2004. godine), kao satelitski urbani centar Bara i sekundarni centar opštine, te će nadalje tako biti i tretiran. Sutomore je ostvarilo pozitivan populacioni rast u svim međupopisnim periodima. U 2003. godini u Sutomoru je živjelo 1827 stanovnika (naselje gradskog karaktera)

sa prosječnim brojem članova po domaćinstvu 3,2. Povećan je broj nastanjenih stanova i broj nenastanjenih i napuštenih stanova, a evidentirano je smanjenje stanova za odmor. U posljednjem međupopisnom periodu migracije su u odnosu na prirodni priraštaj imale nešto veći uticaj na populacioni rast, doselilo se mnogo više lica u odnosu na broj odseljenih lica, tako u Sutomoru se doselilo 8,1% više

Najvažniji zadaci za dalji turistički razvoj Sutomora su u sanaciji, rekonstrukciji, modernizaciji i komunalnom opremanju postojećih fizičkih sadržaja radi podizanja njihovog standarda i izgradnji novih objekata visokog standarda.

U cilju definisanja urbanističkih kriterijuma i parametara, a u skladu sa namjenom prostora i objekata formirane su tri zone ( A, B, C, D ) , a u okviru zona definisane su podzone, blokovi i urbanističke parcele .

U okviru zona i podzona definisane su javne površine, proširenja i skverovi, a unutar blokova i urbanističkih parcela velike površine dati uslovi za izgradnju blokova objekata sa trgovima, pjačetama, blokovskim zelenilom i ostalim parternim sadržajima.

### Bilans površina na nivou Plana

Namjena	oznaka	m <sup>2</sup>
Turizam	T	282093
hoteli	T1	36173
centralne funkcije sa stanovanjem CFs		149076
Stanovanje velikih gustina sa centralnim funkcijama	SVcf	253823
Stanovanje srednje gustine	SS	225459
Stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama	SScf	156516
Stanovanje malih gustina	SMG	20203
Stanovanje srednje gustine	ŠS	22265
Zdravstvo	Z	1445
Sport i rekreacija	SR	29473
Vjerski objekti	VO	1384
Zelene površine javne namjene	PUJ	68831
Zelene površine specijalne namjene	PUS	20756
Zaštitne šume	ŠZ	361888
Površinske vode	VPS	26352
Kolsko-pješačke saobraćajnice		59070
Ostalo		231324
<b>Ukupno</b>		<b>1946131</b>

### Kapaciteti na nivou Plana

Površina Plana 194 ha a61 a 31m2(19446131m2)

Za obračun je uzeta površina od 150 m2 po stanu i 200 m2 po apartmanu,zajedno sa svim pratećim prostorima,računajući i zajedničke sadržaje,a broj članova po stanu 2,8(popis iz 2003 god) i 3,2 po apartmanu. 22 448 stanovnika /turista (od toga stalni stanovnici 2783 ,a turisti 19 665 )

Površina neizgrađenih urbanističkih parcela (A+B+C ).....	532 544 m2
Površina pod objektima.....	248 905m2
GBP objekata na neizgrađenim urbanističkim parcelama .....	930 854 m2
Ukupan broj novih stanova i apartmana .....	5 238

Površina svih urbanističkih parcela .....	966 948 m2 ( 96,7 ha)
Površina pod objektima .....	373 470 m2
Građevinska bruto površina objekata.....	1 603 584 m2
Stanovi/apartmani	10 181

S obzirom na kratak period I faza realizacije GUP-a Bar 2020 god., ovim planskim dokumentom se ne definišu etape realizacije,nego se ukazuje na prioritet utvrđivanja preciznih trasa planiranih saobraćajnica kroz izradu projektne dokumentacije i regulaciju potoka.

Riječ je o potencijalno značajnim sredstvima namjenjenim komunalnom opremanju građevinskog zemljišta koja bi trebalo usmjeriti kroz Program uređenja prostora Opštine Bar.

Skupština opštine Bar usvojila je Srednjoročni program uređenja građevinskog zemljišta za period 2006 -2010.godina koji će se realizovati kroz godišnje programe uređenja građevinskog zemljišta.

Planirana sredstva za realizaciju Programa: 60.649.000€ u 2009.god. i to:

- priprema za izgradnju .....	4.000.000,00€
- komunalno opremanje .....	53.849.000,00€
- održavanje komunalnih objekata	
I infrastrukture .....	2.800.000,00€

---

Ukupno .....	60.649.000,00€
--------------	----------------

Sem sredstava planiranih budžetom Program će se realizovati iz sredstava kredita od KfW banke,sredstav donacije GTZ,sredstva donacije Evropske banke za rekonstrukciju i razvoj,sredstva od Vlade Crne Gore namijenjena za izgradnju saobraćajnica i projektovanje saobraćajnica,koja se realizuju preko Direkcije za saobraćaj.U realizaciji projekta hidrotehničkih instalacija planirano je učešće i J.P."Regionalni vodovod".Za očekivati je da se ostvari priliv sredstava i po osnovu uskalađivanja objekata sa donošenjem Detaljnog urbanističkog plana.

#### IZVOR SREDSTAVA

	IZNOS(€)
1.Sredstva planirana budžetom Opštine za 2009.godinu	33.700.000
2.Kredit od KfW banke	10.229.000
3.Kredit od KfW banke	2.000.000
4.Kredit od KfW banke	300.000
5.Kredit svjetske banke (WB)	3.600.000
6.Kredit Direkcije javnih radova za OŠ „Anto Đedović“	4.700.000
7.Elektroprivreda	980.000
8.Sredstva donacije GTZ	190.000

9.Sredstva donacije Evropske banke ra rekonstrukciju i razvoj (EBRD)	250.000
10.Učešće državnih javnih preduzeća Željeznice Crne Gore, Direkcijedržavnih puteva, Direkcije javnih radova, Monte puta, Javno preduzeće zaupravljanje Morskim dobrom, Javno preduzeće Regionalni vodovod i drugi izvori prihoda	2.000.000
11.Učešće JP „Vodovod i kanalizacija“	2.250.000
12.Učešće JP „Komunalne djelatnosti“	250.000
13.Učešće građana preko MZ	200.000
U K U P N O	60.649.000

Programom uređenja prostora za 2009.godinu opštine Bar,u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Sutomore-centar“ predviđeno je :

- izgradnja saobraćajnice od ulice Iva Novakovića do Golog Brda u dužini saobraćajnice 200 m.
- asfaltiranje saobraćajnice pored Golog Brda u dužini od 350 m.
- izgradnja parking mjesta = 60 mjesta;
- rasvjeta duž saobraćajnice prema Maljeviku;
- izgradnja objekta sportske dvorane i M.Z.Sutomore;
- trafostanica IDTS 10/04kV;
- izgradnja distributivnog cjevovoda duž magistralnog puta ;
- izgradnja cjevovoda Golo brdo-Maljevik;
- sanacija stanica u distributivnoj mreži Suvi potok,Zagrađe,Haj-Nehaj;
- sanacija detektovanih gubitaka u vodovodni sistem ;
- izgradnja atmosferske kanalizacije duž saobraćajnice;
- izgradnja kanalizacione mreže OŠ „Kekec“ do priključka na glavni kolektor;
- izgradnja kanalizacione mreže u Zagrađu;
- glavni kanalizacioni kolektor u Sutomore;
- potisni cjevovod za južni krak glavnog kanalizacionog kolektora u Sutomore;
- projektovanje i izgradnja novog podmorskog ispusta u Sutomore;
- izvođenje havarijskog i podmorskog ispusta u Sutomore;
- T – stanice i vodovi ;
- rekonstrukcija i adaptacija lokalnih puteva po programu i prioritetima koji odrede MZ i održavanje vodotokova: trotoari na gradskom području,pješačke staze i parkirališta;asfaltiranje priključaka na Jadransku magistralu;asfaltiranje saobraćajnica prema programu MZ;regulacije kanala po vodotocima u MZ;čišćenje bujičnog korita Suvi potok;regulacija potoka uz saobraćajnicu za Maljevik-gornji dio.

Gruba procjena troškova za elektroenergetske objekte DUP-a "Setomore-centar"						
R.br	Objekat	j.mj.	Kol.		Cijena (€)	Iznos(€)
<b>Trafostanice 10/0,4kV</b>						
1	MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA	kom	4	x	35.000,00	140.000,00
2	MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA	kom	10	x	65.000,00	650.000,00
3	MBTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA	kom	3	x	80.000,00	240.000,00
<b>Ukupno nove trafostanice 10/0,4kV</b>						<b>1.030.000,00</b>
1	Trafostanice 10/0,4kV rekonstrukcija sa 400kVA na 630kVA	kom	5	x	12.000,00	60.000,00
2	Trafostanice 10/0,4kV rekonstrukcija sa 630kVA na 2x630kVA		1		20.000,00	20,00
3	Trafostanica 35/10kV rekonstrukcija sa (8+4)MVA na (2x8) MVA	kom	1	x	30.000,00	30.000,00
<b>Ukupno trafostanice</b>						<b>1.140.000,00</b>
<b>Mreža 10 kV u zoni DUP-a</b>						
1	Izgradnja podzemne 10 kV mreže kablom 3 x (XHE 49-A 1x240 mm <sup>2</sup> , 6/10 kV.)	m	10100	x	80	808.000,00
<b>Ukupno mreža 10 kV</b>						<b>808.000,00</b>



Javna rasvjeta						
1	Obračun po metru dužnom saobraćaj-nice	m	120 00	x	40	<b>480.000,00</b>
<b>Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa</b>						
1	Prema radnom materijalu EPCG <i>Metodologija pravedne participacije u priključku potrošača</i> , zbog angažovane snage na naponu 10 kV biće potrebno uložiti u povećanje kapaciteta objekata na višem naponskom nivou, 100 €/1kW	kW	218 80	x	100	<b>2.188.000,00</b>

REKAPITULACIJA		
1	Trafostanice	<b>1.140.000,00</b>
2	Mreža 10 kV u zoni DUP-a	<b>808.000,00</b>
3	Javna rasvjeta	<b>480.000,00</b>
4	Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa	<b>2.188.000,00</b>
<b>SVEGA</b>		<b>4.616.000,00</b>

**Troškovi komunalnog opremanja podrazumevaju troškove izgradnje saobraćajnica I komunalne infrastrukture i to:**

**A.) SAOBRAĆAJNICE**

Troškovi izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture:

	m <sup>2</sup>	cijena(€)	ukupno(€)
- Lokalni put za Maljevik (rekonstrukcija) trotoar	13848,90 x 5688,70 x	70 = 30 =	969 423,00 170 661,00
- ulica 1 (rekonstrukcija) trotoar	8187,10 x 3037,10 x	80= 30 =	654 968,00 91 113,00
- ulica 9 (rekonstrukcija) trotoar	8225,80 x 2523,00 x	60 = 30=	493 548,00 75 690,00
- ulica 10 (rekonstrukcija) trotoar	2964,40 x 830,50 x	60= 30=	177 864,00 24 915,00
- ostale ulice trotoar	82406,30 x 48158,00 x	60 = 30 =	4 944 378,00 1 444 740,00
parking	4535,00 x	30 =	136 050,00
- tunel Rutke prilazna saobraćajnica trotoar	528.70 x 138.00 x	60= 30 =	31 722,00 4 140,00

**UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE: 9 219 212,00€**

U troškove izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture su računati svi djelovi ulica, trotoara i parkinga koji pripadaju zahvatu plana. U troškove izgradnje saobraćajne infrastrukture nijesu uzimane u obzir ulice i djelovi ulica koje su izgrađene. Takođe nije računato rekonstrukcija postojećih kolsko pješakih ulica kao i uređenje postojećih pješačkih staza

PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA ZA  
IZGRADNJU TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

A/ MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE

1. Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 25200x 12,00=302400,00 €
2. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom	kom 637x120,00= 76440,00 €
	<b>U K U P N O A : 378840,00 €</b>

B/ GRAĐEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

1. Izrada tk kanalizacije sa 6 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,40x0,80m u zemljištu IV/V kategorije, komplet rad i materijal)	met 7200x 15,00=108000,00 €
2. Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu IV/V kategorije, komplet rad i materijal)	met 27500x 12,00=333000,00 €
3. Izrada tk okna un.dim. 1,80x1,50x1,90m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu IV/V kategorije, komplet rad i materijal )	kom 630x500,00=315000,00 €
	<b>U K U P N O B : 753000,00 €</b>

**U K U P N O A+B: 1131840,00 €**

PRVA FAZA - PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA ZA  
IZGRADNJU TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

A/ MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE

1. Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 18000x 12,00=216000,00 €
2. Isporuca lakih tf poklopaca sa ramom	kom 450x120,00= 54000,00 €
	<b>UKUPNO A : 270000,00 €</b>

B/ GRAĐEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

1. Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu IV/V kategorije, komplet rad i materijal)	met 27500x 12,00=330000,00 €
2. Izrada tk okna un.dim. 1,80x1,50x1,90m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu IV/V kategorije, komplet rad i materijal )	kom 450x500,00=225000,00 €
	<b>UKUPNO B : 555000,00 €</b>

**UKUPNO A+B: 825000,00 €**

DRUGA FAZA - PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA ZA IZGRADNJU TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

A/ MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE

1. Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 7200x 12,00= 86400,00 €
2. Isporuca lakih tf poklopaca sa ramom	kom 187x120,00= 22440,00 €
	<b>UKUPNO A : 108840,00 €</b>

B/ GRAĐEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

1. Izrada tk kanalizacije sa 6 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,40x0,80m u zemljištu IV/V kategorije, komplet rad i materijal)	met 7200x 15,00=108000,00 €
2. Izrada tk okna un.dim. 1,80x1,50x1,90m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu IV/V kategorije, komplet rad i materijal )	kom 180x500,00= 90000,00 €
	<b>UKUPNO B : 198000,00 €</b>

**UKUPNO A+B: 306840,00 €**

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA-ekonomska analiza-troškovi realizacije

Aproksimativni predračun hidrotehničkih instalacija

- Instalacije vodovoda

1. Komplet izgradnja vodovodne mreže uključujući ugradnju potrebnog broja požarnih hidranata i svih drugih armatura na cjevovodima

PEHD	DN 65	m	2370.00	x	3.5	=	8.295,00
PEHD	DN 110	m	2200.50	x	7.0	=	15.403,50
PEHD	DN 160	m	3790.55	x	12.0	=	45.486,60

---

Ukupno vodovodna mreža 69.185,10

- Fekalna kanalizacija

1. Izgradnja nove kanalizacione mreže od PEHD kanalizacionih cijevi profila 200 mm

DN 200	m	1350	x	7.00	=	9.450,00
DN 250	m	4600	x	13.00	=	59.800,00
DN 300	m	370	x	19.00	=	87.400,00
DN 350	m	520	x	23.00	=	11.960,00
DN 400	m	510	x	27.00	=	13.770,00

2. Nabavka, montaža i puštanje u pogon pumpi za prepumpavanje kanalizacije

kom 1 x 2.000 = 2.000,00

Ukupno fekalna kanalizacija 184.380,00

• Atmosferska kanalizacija

1. Komplet izrada atmosferskih kanala od PVC cijevi uključujući slivnike, okna i sve druge radove.

DN 250	m	2810	x	12.0	=	33.720,00
DN 300	m	5630	x	19.0	=	106.970,00
DN 350	m	1050	x	24.0	=	25.200,00
DN 400	m	3060	x	29.0	=	88.740,00

Ukupno atmosferska kanalizacija 254.630,00

**SVE UKUPNO 1 + 2 + 3 508.195,10**

Realizacija PPOV na način kako je to predloženo (gabaritski sažeto postrojenje, smješteno u stijenskom masivu Golog Brda) ima niz prednosti i zato se ta varijanta ovdje predlaže.  
S Obzirom da se radi o posebnoj investiciji čije su aktivnosti u toku, izgradnja PPOV ne ulazi u obračun.

**Procjena radova na uređenju zelenih i slobodnih površina**

APROKSIMATIVNA VRIJEDNOST NA PEJZAŽNOM UREĐENJU JAVNIH POVRŠINA I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA					
Red. br.	Opis	Jed. mjere	površina	jed.cijena€	Ukupna cijena/€
URBANO ZELENILO					
Površine javnog korišćenja-PUJ					
1	Zelenilo uz saobraćajnice (drvoredi, razdjelan ostrva-trake, kružni tokovi , drvoredi i td.)	m <sup>2</sup>	12.546	15	188.190
2	Park	m <sup>2</sup>	69.219	20	1.384.380
3	Skver-gradski sad	m <sup>2</sup>	18.215	20	364.300
4	Trg	m <sup>2</sup>	3.521	25	88.025
Površine specijalne namjene-PUS					
5	Zaštitni pojas		20.233	20	404.660
ZAŠTITNO ZELENILO					
1	Zaštitne šume i zona prirodnog predjela	m <sup>2</sup>	541.379	1	541.379
<b>Ukupno</b>					<b>2.970.934</b>

**Napomena:** Ovom procjenom su obuhvaćeni samo poslovi koje se odnose na objekte javnog korišćenja ili koji su od javnog interesa.

<b>REKAPITULACIJA:</b>	<b>Ukupna cijena (€)</b>
Saobraćajna infrastruktura	<b>9 219 212,00</b>
Hidrotehnička infrastruktura	<b>508 195,10</b>
Elektroenergetska infrastruktura	<b>4 616 000,00</b>
Pejzažno uređenje javnih površina	<b>2 970 934,00</b>
Telekomunikaciona infrastruktura	<b>306 840,00</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>17 621 181,10</b>

**Prilog :**  
**Bilans površina po zonama**

## Zona A

### A1

namjena	P u m2
T-tur-izam	19255
PUJ	137
kols.-peš.i staze	783
ostalo	3686
ukupno	<b>23861</b>

### A2

namjena	P u m2
T-tur-izam	6541
T1-hotel	13165
PUJ	1448
kols.-peš.i staze	467
ostalo	3386
ukupno	<b>25007</b>

### A3

namjena	P u m2
---------	--------

T-tur-izam	5298
ŠS-školstvo	8923
Z-zdravstvo	1445
CFs	135580
VO-vjers.objekat	1384
PUS	10061
PUJ	24
kols.-peš.i staze	2379
VPŠ	6733
ostalo	28163
ukupno	<b>199990</b>

### A4

namjena	P u m2
T-tur-izam	147349
SVcf	6823
PUS	1235
PUJ	7319
kols.-peš.i staze	10250
VPŠ	3460
ostalo	36117
ukupno	<b>212553</b>

### A5

namjena	P u m2
---------	--------

SScf	128363
PUJ	1941
kols.-peš.i staze	10636
VPŠ	1145
ostalo	21410
ukupno	<b>163495</b>

**A6**

namjena	P u m2
SS	42905
PUJ	751
kols.-peš.i staze	4188
ostalo	9449
ukupno	<b>57293</b>

**A7**

namjena	P u m2
SS	4514
SVcf	111069
PUS	9026
PUJ	2555
kols.-peš.i staze	3015
VPŠ	8797
ostalo	20164
ukupno	<b>159140</b>

T	45371
SS	2497
PUJ	3437
ŠZ	2843
kol.peš.st.	4167
VPŠ	3633
ostalo	8798
ukupno	93754

**B2**

namjena	P u m2
T	33440
SVcf	91068
ŠS	13342
PUJ	2471
VPŠ	1045
ostalo	23238
ukupno	164604

**B3**

namjena	P u m2
T	24839
SVcf	44863
PUS	434
PUJ	47139
ostalo	15699
ukupno	132974

**B4**

namjena	P u m2
CFs	13496
SR	29473
PUJ	270
ostalo	7432
ukupno	50671

**Zona B**
**B1**

namjena	P u m2
T1	23008

**Zona C**
**C1**

namjena	P u m2
SS	120329
ŠZ	60570

VPŠ	227
Kol.peš.st	11897
ostalo	26616
ukupno	219639

**C2**

namjena	P u m2
SMG	20203
ŠZ	111672
Kol.peš.st	3020
ostalo	7120
ukupno	142015

**C3**

namjena	P u m2
ŠZ	116206

**C4**

namjena	P u m2
SS	22370
SScf	1766
ŠZ	18153
PUJ	298
Kol.peš.st	4072
ostalo	2978
ukupno	49637

**C5**

namjena	P u m2
SS	5670
SScf	26387
ŠZ	32501
PUJ	288
VPŠ	1312
Kol.peš.st	3636
ostalo	6396
ukupno	76190

**C6**

namjena	P u m2
SS	27174
ŠZ	19943
PUJ	753
Kol.peš.st	560
ostalo	5026
ukupno	53456