

NARUCILAC PLANA  
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*TOPOLICA-I\* BAR  
IZMJENE I DOPUNE

FAZA

NACRT PLANA

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl. ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

\*BASKETING\* doo-BAR

Bar, mart, 2009. god.

Projekat broj 191-03/09

NARUCILAC PLANA  
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

**DETALJNI URBANISTICKI PLAN**  
**\*TOPOLICA-I\* BAR**  
**IZMJENE I DOPUNE**

FAZA

**NACRT PLANA**  
**TEKSTUALNI DIO**

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl. ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

\*BASKETING\* doo-BAR

Bar, mart, 2009. god.

Projekat broj 191-03/09

NARUCILAC PLANA  
OPSTINA BAR

PLANSKI DOKUMENT

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*TOPOLICA-I\* BAR  
IZMJENE I DOPUNE

FAZA

**NACRT PLANA  
GRAFICKI PRILOZI**

ODGOVORNI PLANER

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl. ing.

NOSILAC IZRADE PLANA

\*BASKETING\* doo-BAR

Bar, mart, 2009. god.

Projekat broj 191-03/09

DETALJNI URBANISTICKI PLAN  
\*TOPOLICA-I\* BAR IZMJENE I DOPUNE

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

NOSILAC IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA  
\*BASKETING\* doo-BAR

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER  
I RUKOVODILAC RADNOG TIMA

Arh. MILOSEVIC NEBOJSA, dipl.ing.

RADNI TIM

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

Bar, mart, 2009.god.

\*basketING\* doo-BAR  
izvršni direktor

Nebojsa MILOSEVIC, dipl.ing.

# SADRŽAJ

## I DIO - OPŠTI DIO

- Rješenje o registraciji, licence, potvrde, radni tim
- odluka o izradi  
izmjena i dopuna DUP-a TOPOLICA-I
- programski zadatak  
za izradu izmjena i dopuna DUP-a Topolica-I
- 1.1. - pravni osnov za izradu plana
- 1.2. - povod i cilj izrade plana
- 1.3. - površina i granice zahvata plana

## II DIO - OSVRT NA GENERALNI URBANISTICKI PLAN

- 2.1. - uslovi Generalnog Urbanistickog Plana
- 2.2. - položaj Topolice-I
- 2.3. - uloga Topolice-I u privredi Bara
- 2.4. - karakteristike područja
- 2.5. - organizacija po GUP-u
- 2.6. - orijentacija
- 2.7. - osvrt na realizaciju postojećeg DUP-a
- 2.8. - posebni uslovi GUP-a
- 2.9. - projekcija uređenja prostora po GUP-u

\*\*\* grafički dio :     IZVOD IZ GUP-a  
                          NAMJENA POVRŠINA     R 1:10000

## III DIO -GEODETSKI PLANOVI

- 3.1. - geodetska podloga
- 3.2. - geodetske mreže
- 3.3. - prenošenje detaljnog plana na teren

\*\*\* grafički dio:-TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN   R 1: 1000

## IV DIO - POSTOJEĆE STANJE

- 4.1. - namjena prostora
- 4.2. - granice i površina
- 4.3. - izgrađenost prostora
- 4.4. - kvalitet objekata
- 4.5. - spomenici kulture
- 4.6. - opremljenost prostora
- 4.7. - zaključak

\*\*\* grafički dio:- POSTOJEĆE STANJE                     R 1: 1000

## V DIO - PRIRODNI USLOVI

- 5.1. - uvodne napomene
- 5.2. - klimatski uslovi
- 5.3. - geološki sastav terena
- 5.4. - inženjersko-geološke karakteristike
- 5.5. - hidrološke karakteristike
- 5.6. - seizmički uslovi
- 5.7. - zaključak

*** grafički dio:- INŽENJERSKO-GEOLOŠKA KARTA	R 1:10000
- HIDROLOŠKA KARTA	R 1:10000
- KARTA SEIZMIČKE MIKROREONIZACIJE	R 1:10000

## VI DIO - PLAN

- 6.1. - područje TOPOLICE-I
- 6.2. - TOPOLICA-I u sistemu GUP-a Bara
- 6.3. - funkcija TOPOLICE-I u izgradnji Bara
- 6.4. - koncepcija
- 6.5. - organizacija
- 6.6. - stanovanje
- 6.7. - prateći objekti i sadržaji
- 6.8. - konstruktivni sistem
- 6.9. - rekreacija i sport
- 6.10. - saobraćaj
- 6.11. - parcelacija
- 6.12. - nivelacija i regulacija
- 6.13. - pejzazna arhitektura
- 6.14. - urbanističko tehnički uslovi
- 6.15. - rezultati Plana
- 6.16. - zaključak

*** grafički dio: - GRANICE, PARCELACIJA I ZONE	R 1:1000
- NAMJENA POVRŠINA I SPRATNOST	R 1:1000
- SAOBRAĆAJ	R 1:1000
- REGULACIJA I NIVELACIJA	R 1:1000
- PEJZAZNA ARHITEKTURA	R 1:1000

## I DIO - OPŠTI DIO

- RJEŠENJE O REGISTRACIJI
- LICENCA
- POTVRDE I OVLAŠĆENJA
- RADNI TIM
- ODLUKA O IZRADI  
IZMJENA I DOPUNA DUP-a \*TOPOLICA-I\*
- PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU  
IZMJENA I DOPUNA DUP-a \*TOPOLICA-I\*

### I.1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA

### I.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

### I.3. POVRSINA I GRANICE ZAHVATA PLANA

### I.1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Izmjene i dopune DUP-a \*Topolica-I\* urađene su na osnovu sledećih akata :

- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana \*Topolica-I\* Bar broj 031-124, od 22.januara, 2009.g. donešena od strane Predsjednika opštine Bar i objavljena u \*Sl CG-opštinski propisi\*, broj 3/2009. od 22.01.2009. god.
- Ugovor o izradi Izmjena i dopuna DUP-a potpisanog od strane Naručioca-Opštine Bar i Obradivača-\*Basketing\*doo-Bar, broj 031-415, od 16.februar, 2009.god.
- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata Sl.list Crne Gore broj-51/2008 od 22.08.2008.g.
- Prostorni plan Republike Crne Gore, od juna 2007.god.
- Generalni Urbanistički Plan Bara, Revizija plana iz decembra, 2007.godine.
- DUP "Topolica-I" izmjene i dopune, iz decembra, 2005.godine.

### I.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Prostor zahvata DUP-a \*Topolica-I\* u smislu namjene površina i koncepcije uređenja prostora Generalnim urbanističkim planom Bara je namijenjeno za centralne i javne funkcije, stanovanje visokih gustina i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije gradjevinskog zemljišta u zahvatu plana.

Postojeći DUP \*Topolica-I\* je u velikoj mjeri realizovan, sa izuzetkom nekoliko stambeno-poslovnih i poslovnih objekata planiranih prethodnim izmjena i dopuna plana donesenog 2005. godine.

Izrada Izmjena i dopuna postojećeg DUP-a predložena ovim planom je namjenska, uz poštovanje i zadržavanje većeg dijela lokacija i objekata za izgradnju planiranih prethodnim izmjenama plana.

Definisani povod i cilj izrade Plana je da se prvenstveno definisu lokacije :

- U Zoni-A lokacije Poslovnih i Stambeno-poslovnih Objekata
- U Zoni-E, postojeće lokacije objekta centar bezbjednosti, dječiji vrtić, dom učenika
- U Zoni-G lokacije objekata osnovne škole i dječijeg vrtića

Saobraćajnu mrežu, u najvećoj mjeri, treba zadržati po prethodnom planu, uz korekciju određenih saobraćajnica i povećanje broja parking mjesta, koje uskladiti sa GUP-om i planiranom gradskom saobraćajnom mrežom.

### I.3. POVRŠINA I GRANICE ZAHVATA PLANA

Po odluci Predsjednika opštine Bar, broj 031-124, od 22.januara, 2009.g. izmjene i dopune DUP-a \*Topolica-I\* zahvataju područje oivičeno Sportsko-rekreativnim centrom \*Madžarica\*, Bulevarom Revolucije, Bulevarom 24. novembar, Bulevarom JNA, Lučkim gatovima broj III i broj V, gradskom marinom i gradskom plažom.

Površina zahvata Izmjena i dopuna plana je utvrđena digitalno i iznosi cca 51,34 ha.

Sve katastarske parcele u granicama plana pripadaju katastarskoj opštini Novi Bar.

Granica plana ucrtana je u grafičkom prilogu Geodetska podloga sa granicom plana.



### \*\*\* II DIO-OSVRT NA GENERALNI URBANISTICKI PLAN

- 2.1. USLOVI GENERALNOG URBANISTICKOG PLANA
- 2.2. POLOŽAJ TOPOLICE-I
- 2.3. ULOGA TOPOLICE I U PRIVREDI BARA
- 2.4. KARAKTERISTIKE PODRUČJA
- 2.5. ORGANIZACIJA PO GUP-U
- 2.6. ORIJENTACIJA
- 2.7. OSVRT NA REALIZACIJU VAŽAĆEG DUP-a
- 2.8. POSEBNI USLOVI GUP-a BARA, IZMJENE I DOPUNE 2007.G.
- 2.9. PROJEKCIJA UREDJENJA PROSTORA PO GUP-U

### \*\*\* GRAFIČKI DIO

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| - IZVODI IZ GUP-a BARA | R 1:10000 |
| - NAMJENA POVRŠINA     | R 1:10000 |
| - SAOBRAĆAJNA MREŽA    | R 1:10000 |

### 2.1. USLOVI GENERALNOG URBANISTICKOG PLANA

Dosadašnjim Generalnim Urbanističkim planovima grada Bara, koji su radjeni u prethodnih 40 godina, formiranje grada planirano je u ravničarskom dijelu Bara.

Područje lokalnog planskog dokumenta \*Topolica-I\* je namijenjeno za stanovanje velikih gustina, turističke komplekse, centralne i javne funkcije (obrazovanje, zdrastvo, kultura) i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu. Područje lokalnog planskog dokumenta pripada prostornoj zoni Novi Bar, koja treba da se u planskom periodu razvija u skladu sa postojećim značajem gradskog centra opštine. Okosnicu razvoja očekujemo kroz privođenje namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta prema smjernicama Generalnog urbanističkog plana Bara do 2020.god.

Centralne aktivnosti obrađene su na nivou GUP-a sa koncentracijom u gradskom dijelu, programirane da podmiru potrebe Bara i šire okoline.

Stanovanje po GUP-u organizovano je, prema vrsti naselja, sa malim gustinama od 60 do 120 stanovnika po hektaru, srednjim gustinama od 120 do 200 stanovnika po hektaru i visokim gustinama do 350 stanovnika po hektaru.

Standard stanovanja u Baru treba da dostigne 22-25 m<sup>2</sup> po stanovniku.

Saobraćajni, proramski i organizacioni uslovi za izradu detaljnih urbanističkih planova dati su u Generalnom Urbanističkom Planu Bara.

### 2.2. POLOŽAJ TOPOLICE-I

Topolica-I čini dio gradskog područja sa zahvaćenom površinom od 51,34 hektara sa izraženim specifičnostima i naglašenom ulogom u sadašnjem i budućem razvoju Bara. Prostor Topolice-I je blago nagnut od istoka prema zapadu sa srednjom nadmorskom visinom oko 4,50 m, bez karakteristika izraženih u konfiguraciji terena. Područje Topolice-I je relativno male nadmorske visine, sa visokim nivoom podzemnih voda, što otežava gradnju podzemnih etaža, naročito skloništa.

### 2.3. ULOGA TOPOLICE-I U PRIVREDI BARA

Izgradnjom Luke, industrije i razvojem turizma, Bar postaje jak privredni centar.

Razvojem Bara rastu potrebe za stambenim i pratećim prostorima.

Izgrađeni i planirani stanovi i izgrađeni i planirani poslovni prostori, odigrati će značajnu ulogu u razvoju grada Bara.

U prvoj fazi razvoja grada Topolica-I, vrši ulogu gradskog centra, sa podmirivanjem potreba šireg područja.

## 2.4. KARAKTERISTIKE PODRUČJA

Ravan teren sa malim nagibima prema jugozapadu, visok nivo podzemnih voda i izloženost jakim vjetrovima su osnovne karakteristike područja Topolice-I. Povoljan položaj, oslanjanje na Luku i budući gradski centar, čine Topolicu-I atraktivnom. Dosadašnja izgradnja objekata i infrastrukture na ovom području omogućavaju kvalitetnu i racionalnu gradnju.

## 2.5. ORGANIZACIJA PO GUP-U

Gradska saobraćajna mreža diferencira kolski saobraćaj na saobraćajnice I-reda, saobraćajnice II-reda i sabirne saobraćajnice.

Tranzitni saobraćaj riješen je obilaznim putem M-24.

Putnička željeznička stanica i autobuska stanica riješene su u sklopu putničkog terminala.

Pješački saobraćaj je organizovan uz ulice i kao slobodan pješački saobraćaj sa formiranjem pješačkih zona uz more i trgova u gradskom tkivu.

Gradsko područje organizovano je po namjeni koju čine centralne aktivnosti i stanovanje. Sadržaji definisani namjenom određeni su GUP-om programski i normativno.

## 2.6. ORIJENTACIJA

Područje zahvata plana Topolica-I pruža se po širini u pravcu sjever-jug, a po dubini u pravcu istok-zapad.

Prirodne karakteristike i položajni uslovi omogućavaju organizaciju prostora korišćenjem najpovoljnije orijentacije.

Pri projektovanju objekata, zbog specifičnosti mikroklimatskih i drugih uslova, posebnu pažnju posvetiti organizaciji, orijentaciji i vizurama objekta.

## 2.7. OSVRT NA REALIZACIJU VAŽEĆEG DUP-a

Prema do sada izgrađenim stambenim, stambeno-poslovnim i pratećim objektima, realno je zaključiti da je važeći detaljni urbanistički plan realizovan cca-90,0 %, sa neznatnim izuzecima. Izgrađeni prateći objekti i sadržaji dostigli su visok stepen razvijenosti i uglavnom zadovoljavaju sadašnje potrebe.

Dosadašnja gradnja, na području Topolice-I, praćena je gradnjom infrastrukture, uređenjem slobodnih površina, gradnjom kolskog saobraćaja, parking prostora, pješačkog saobraćaja i pješačkih prostora.

Topolica-I će za duži period razvoja grada Bara, svojim položajem i do sada izgrađenim sadržajima obavljati funkciju servisnog centra Bara.

Izgrađenost i opremljenost, područja Topolice-I, stvara uslove za nova kvalitetna ulaganja u gradnji novih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

## 2.8. PROJEKCIJA UREDJENJA PROSTORA PO GUP-u

### GENERALNI USLOVI

#### PRAVILA I POKAZATELJI

Uredjenje prostora obuhvata izgradnju i rekonstrukciju objekata i komunalno opremanje zemljišta u okviru lokacije. Lokacija je mjesto uredjenja 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 uredjenje prostora utvrđuju se na osnovu pravila i pokazatelja.

Pravila su: površina lokacije, regulacioni pojas i visina objekta, a pokazatelji indeks zauzetosti (Iz) i indeks izgradjenosti (Iiz).

Pravila i pokazatelji primjenjuju se kumulativno. Ukoliko zbog karakteristika stanja, oblikovanih i drugih razloga, dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je Iiz.

Gustina naseljenosti, odnosno gustina zaposlenosti se koriste kao kreativni kriterijum u pojedinim oblicima namjene. Kriterijumi se primjenjuju na nivou urbanističke zone. Kriterijumi se primjenjuju i na parceli, unutar odgovarajućeg oblika stanovanja, vrste centra, djelatnosti, 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, igralista (djecija, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi (polu) ukopanih garaza koji nijesu visi od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena ne ulaze u obracun pokazatelja. Svaka od generalnim planom utvrđenih namjena ima i specificne uslove za izgradnju i uredjenje.

Osnov za uredjenje prostora na podrucjima osnovne namjene je detaljni urbanistički plan i urbanistički projekat. Podrucja mjesovite namjene zelenila i stanovanja i zelenila i turistickog stanovanja mogu se uredjivati i na osnovu lokalnih studija lokacije, kao i preostala podrucja (poljoprivredno zemljište, maslinjaci, sume, makije, garig i drugo).

#### CENTRALNE FUNKCIJE

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

Uprava i pravosudje,	Sport, rekreacija, zabava i odmor,
Udruzenje gradjana i nevladine organiz.	Zdravstvo i socijalna zastita,
Politicke stranke i druge organizacije	Finansijske i druge slicne uslužne djelat.
Vjerske zajednice	Saobracajne usluge
Prosvjeta (obrazovanje, skolstvo)	Trgovina i ugostiteljstvo
Kultura, umjetnost, i tehnicka kultura	Komercijalne i druge usluge

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.

Ekonomican, racionalan i funkcionalan razvoj, razmjestaj i struktura centralnih 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 snabdijevanja, servisa i dr.usluga, kao i rekreacije i odmora. Razmjestaj i razvoj centralnih funkcija bice blize 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 područja i broja stanovnika koji gravitira i koristi te usluge u cilju ostvarivanja približno jednakih uslova zivota, kvaliteta i standarda zivljenja. Orientacioni normativi za planiranje nekih centralnih funkcija:

	Bruto gradjevinska površina (m <sup>2</sup> )	Po
Osnovno obrazovanje	5,00	Uceniku
Srednje obrazovanje	6,50	
Djacki domovi	15,00	
Domovi zdravlja	15,00	Stanovniku
Ambulante	0,04	
Trgovina (prod. prostor)	0,60	
Trgovina (sklad. prostor)	0,25	
Zanati	0,10	
Ugostiteljstvo	0,40	
Domovi za stare	15,00	Korisniku

Visoko obrazovanje prema naucno-nastavnim programima odnosnih studija, a socijalna zaštita prema odgovarajucim programima socijalnog staranja u Opštini.

Centri, kao prostori na kojima gravitirajuca naselja ostvaruju svoju ulogu u sistemu naselja i kojima se najznacajnije utice na stvaranje i ocuvanje identiteta i njegove urbane slike, realizuju se na osnovu detaljnih urbanističkih planova, urbanističkih projekata i konkursa za pojedine djelove. U postojećim, vec formiranim, centrima programi investitora se prilagodjavaju planiranim volumenima, nacinu izgradnje i uslovima oblikovanja. U centrima cija realizacija tek predstoji programi investitora mogu uticati na rjesenja u lokalnim planskim dokumentima, a u okvirima datim generalnim urbanističkim planom. Specijalizovani centri kojima grad Bar ostvaruje svoju ulogu regionalnog centra, ili centra sereg znacaja kao sto su fakulteti, bolnicki centar, sportski i poslovni centar i dr., izgradjuju se i uredjuju na osnovu detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata pribavljenih putem konkursa, a prema programima razvoja odnosnih institucija. Objekti javnih sluzbi i drugi koji se grade u namjenama stanovanja i gradskim centrima prilagodjavaju se tim preovladjujucim namjenama, a prema normativima i programima koje donose institucije nadlezne za njihov razvoj. Mreza (prostorni raspored) ovih objekata je sastavni dio generalnog plana i predstavlja minimum koji finansira drzava. Izgradnja objekata javnih sluzbi koje finansira privatni sektor moguca je i izvan utvrdjene mreze, a u skladu sa detaljnim urbanističkim planovima i urbanističkim projektima. Ostali objekti i površine koji su generalnim urbanističkim planom definisani kao prostori za srednje skole, parkove, sportske, obrazovne i zdravstvene institucije koje se razvijaju u okviru specijalizovanih centara grade se i uredjuju prema posebnim programima.

Kako ovi objekti znatno uticu na morfologiju grada ne samo svojom površinom vec najcesce i položajem, oblikovanje objekata i uredjenje kompleksa uslovljava se razradom urbanističkim projektima.

## PROJEKCIJA STANOVNIŠTVA

Na osnovu analize dosadasnjih demografskih promjena na podrucju Plana i opstine Bar, uradjene su projekcije stanovništva u dvije varijante. Prva varijanta je uradjena kombinacijom matematickog i analitickog metoda. Druga varijanta je uradjena zbog velikog broja nepoznanica (nepotpuna evidencija interno raseljenih lica, koja nijesu obuhvacena popisom 2003.g. kao stalno stanovništvo, a izvjesno je da ce dio ovog stanovništva ostati da zivi na ovom podrucju; nepredvidivosti migracionih kretanja-doseljavanje mladnjih kontigenata i naseljavanje starijeg stanovništva u zonama sa objektima koji se koriste kao turisticka ponuda u ljetnjoj sezoni; i visokog populacionog rasta stanovništva u opstini Bar datom u PPCG.

Prema projekcijama do 2021. god. broj stanovnika na podrucju Plana ce se povecati na oko 44.000, odnosno na oko 49.300 prema drugoj varijanti, sto ce u odnosu na 2003. godine (34.818) predstavljati povecanje za oko 9.300 lica tj. oko 14.500 (prosječno godišnje za 520, odnosno 800 lica).

Podrucje / naselje	Broj stanovnika po popisu			Broj stanovnika 2021.	
	1981	1991	2003	I varijanta	II varijanta
Opstina	32.535	37.321	40.037	47.100	53.170
podrucje Plana	22.417	28.328	34.818	44.134	49.293
gradska naselja	9.021	14.062	17.410	21.466	23.271
ostala naselja	13.396	14.266	17.408	22.668	26.022

## STANOVANJE

Ciljevi razvoja stanovanja se mogu sazeti u dva ključna:

- povecanje kvaliteta stambenog fonda i komunalne opremljenosti naselja; i
- definisane minimalnih standarda kvaliteta obavezujućih za cijelo podrucje GUP-a.

Unapredjenje kvaliteta stanovanja i gradjene sredine na podrucju Plana podrazumijeva postizanje saglasnosti izmedju lokalne uprave, gradjana i drugih zainteresovanih aktera za poboljsanje kvaliteta zivljenja, podizanje ekonomske efikasnosti stambenih objekata, njihove okoline, rezima odrzavanja i koriscenja, rekonstrukcije i sanacije i sl.

## ZDRAVSTVENA I SOCIJALNA ZASTITA

Unaprijedjenje osnovne zastite, narocito za ranjive i ugrozene drustvene grupe (djeca, trudnice, stari, siromasni, lica sa smetnjama u razvoju...). Jednak pristup uslugama u sistemu socijalne zastite za svu djecu, narocito za djecu iz siromasnih porodica; Sveobuhvatna zastita djece lisene roditeljskog staranja i djece sa smetnjama u razvoju i potpuni pristup svim oblicima zastite, sa smjestajem u institucije kao krajnjom mjerom; i Integrisanje djece sa smetnjama u razvoju u standarde drustvene institucije i omogucavanje pristupa svim uslugama (socijalna zastita, obrazovanje i zdravstvo); i osnivanje sluzbi za dnevni boravak i podrsku i pomoc starim licima u njihovim stanovima. Umrezavanje privatnog sektora u primarnoj/preventivnoj zdravstvenoj zastiti, sto ce na jednoj strani podici konkurentnost i poboljsati kvalitet usluga javnog i privatnog sektora, a na drugoj strani stimulisati bolju prostornu disperziju osnovne zdravstvene zastite. Pored planirane dogradnje objekta Doma zdravlja nuzno je pojacati kapacitete ambulanti (prostor, broj i struktura zaposlenih, uvodjenje redovnih i periodicnih specijalistickih usluga) u naseljima u kojima se povecava broj stanovnika, narocito starije dobi. Unapredjenje zdravstvene zastite moze se postici i organizacijom mobilnih medicinskih sluzbi kao i ostvarivanjem prioriternih programa za zbrinjavanje i zastitu starih i nemocnih lica, na komercijalnoj i neprofitnoj osnovi u okviru treceg sektora.

## PROJEKCIJA ORGANIZACIJE I UREDJENJA REKREATIVNIH I SPORTSKIH PROSTORA

Rekreacija, fizicka kultura i sport za potrebe stanovništva Barske rivijere bice na odgovarajuci nacin integrisani sa turistickom ponudom rivijere, radi racionalnosti izgradnje i korisćenja, ali i zbog prijateljskog zblizavanja izmedju gostiju i domacina. Znacajnije unaprijedjenje rekreacije domaceg stanovništva treba poceti sa uredjenjem osnovnih rekreativnih sadržaja u okviru stambenih blokova, parkova, radnih organizacija i ustanova, udaljenijih djelova grada i dr. (djecija igralista i tereni za male sportive), uz uredjenje i rentiranje skolskih igralista i sala kad se ne koriste za fizicku kulturu ucenika. Rekreacija ce imati mjesta i u rentiranju postojećih i planiranih sadržaja glavnog javnog gradskog sportskog centra (Topolica - rijeka Zeljeznica) i manjih javnih sportskih centara po turistickim naseljima. Naravno, domaci stanovnici ce koristiti i sve rekreativne sadržaje koje koriste turisti (kupanje, rekreativne manifestacije, izleti i dr.). Fizicka kultura bice unaprijedjena obnavljanjem i izgradnjom sportskih sala i terena za male sportove, sa rentiranjem ovih sadržaja samo kad nijesu zauzeti nastavnim i vannastavnim aktivnostima ucenika. U odredjenim terminima ucenici bi koristili i sadržaje javnih sportskih centara (fudbalski teren, atletsko boriliste, bazen i dr.).

Sportska tradicija Bara bice podrzana izgradnjom javnog gradskog sportskog centra na potezu Topolica-rijeka Zeljeznica sa otvorenim i zatvorenim borilistima i trenaznim sadržajima svih kopnenih sportova koji su tradicionalno zastupljeni u Baru (uz bazene). Slobodni termini centra bili bi rentirani za pripreme sportskih ekipa sa strane (posebno u zimskom periodu), rekreativcima - turistima (preko ljeta) i domacim (preko cijele godine), uz organizovanje skola raznih sportova. Terminale i poligone sportova na vodi koristice odgovarajuci klubovi za trening i takmicenje, kao i za skole sportova na vodi.

### OPSTI CILJEVI I OPREDJELJENJA

Razvoj rekreacije, fizicke kulture i sporta, odnosno organizacija i uredjenje rekreativnih i sportskih prostora na podrucju Barske rivijere i neposredne okoline zasnivace se na sledecim opstim i posebnim opredjeljenjima, ciljevima i zadacima:

- Drzavno stimulisanje socijalne funkcije rekreacije i sporta, posebno u oblasti zdravstvene i sportske rekreacije, sporta i edukacije djece i omladine;
- Unapredjenje uslova za rekreaciju stanovništva, prvenstveno u gradskim naseljima i njihovom neposrednom okruzenju, izgradnjom sadržaja za sportove na vodi, i dr.;
- Omogucavanje uslova za opstu rekreaciju stanovništva, prvenstveno u funkciji zdravlja i obrazovanja mladih, radi ostvarivanja zdravstvenih uslova u zdravoj zivotnoj sredini i formiranja etickih normi i standarda ponasanja na javnim prostorima;
- Stimulisanje uslova za selekciju mladih u sportskim aktivnostima, od rekreativnih i skolskih do vrhunskih, koje mogu da afirmisu lokalnu sredinu, region i drzavu, ukazujući na vitalnost sredine i nacije i cineći znacajne uzore za dalje sportsko-rekreativne aktivnosti mladih;
- Uskladjivanje sadržaja i strukture rekreacije i sporta sa karakteristikama geografskog podrucja, etno-mentaliteta i izgradjene i prirodne sredine, stvaranjem originalnih aktivnosti i sadržaja koji odgovaraju lokalnom stanovništvu i mogu predstavljati posebno privlacne motive, kako za regionalnu i nacionalnu, tako i za inostranu turisticku klijentelu; i
- Ukljucivanje rekreacije i sporta lokalne sredine u turisticku ponudu radi racionalizacije ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima.

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (sirine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od znacaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i prilagodjavaju naslijeđenom stanju, a osnov za realizaciju su lokalni planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom. Izgradnja i rekonstrukcija saobraćajnica i infrastrukturnih sistema od znacaja za jednu ili više prostornih zona realizuje se na osnovu Generalnog urbanističkog plana. Poseban znacaj imaju ulice u zasticeenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju opsteogradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duz njih oblikovati. Ovi prostori se obavezno razradjuju urbanističkim projektima, a za pojedine djelove pozeljno je raspisivanje konkursa. Postojeće trgove u skladu sa njihovom namjenom (manifestacioni, porte, saobraćajni i dr.) uređivati na osnovu konkursa. Formiranje novih trgova obezbjedice se kroz urbanisticke projekte. Znacajne raskrsnice, karakteristicni prostori na saobraćajnicama koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razradjuju se urbanističkim projektom, a za znacajne objekte (prema položaju, sadržaju, volumenu) obavezno je raspisivanje konkursa.

Javni parkinzi se obrazuju ili u profilu saobraćajnica ili na posebnim površinama koje iziskuju specificno uređivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionisu se prvenstveno za korisnike javnih sadržaja, prema normativima za vrste objekata. Lokalnim planskim dokumentom se utvrđuje razmjestaj javnih garaza, cija je realizacija obavezna zbog funkcionisanja pojedinih djelova grada. Parkiranje i garaziranje putnickih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjedjuje 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 u profilima ulica ili u samostalnim koridorima, prema standardima za odredjeni vid infrastrukture i uz mjere zastite koje iziskuje svaki od njih. Na prostoru obuhvacenom zastitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte i vrsiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zastitni pojas.

---

#### KOMUNALNI OBJEKTI I POVRSINE

Pijace, kupalista, rekreativne i druge površine unutar namjena stanovanja, centara i drugih, realizuju se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom. Na osnovu generalnog urbanističkog plana mogu se vrsiti samo radovi privremenog uređenja zelenih i rekreativnih površina i rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata ako su u funkciji osnovne namjene.

---

#### PJESACKI I BICIKLISTICKI SAOBRAĆAJ

Prostorni razmjestaj objekata javnih namjena, kao i pitomost barske obale, definisali su glavne pravce razvoja pjesackih i biciklistickih staza.

Pjesacke koridore je potrebno formirati u uskom gradskom centru, pored javnih sadržaja koji su veoma aktivni u turistickoj sezoni i uz morskou obalu. Pojedini djelovi koridora vec postoje. Potrebno je nastaviti sa kompletiranjem ovih koridora kako bi se oni svojom funkcionalnoscu u potpunosti odgovorili namjeni.

Biciklisticke staze je potrebno locirati u blizini morske obale. Vodila bi od luckog kompleksa u Baru pa sve do kraja sutomorskog zaliva. Radi uštede prostora potrebno je obezbjediti pjesacke i biciklisticke koridore, ali sa jasnom fizickom odvojenoscu kako se ne bi dovela u pitanje bezbjednost odvijanja oba vida saobraćaja.



## 2.9. POSEBNI USLOVI GUP-a BARA, IZMJENE I DOPUNE 2007.G.

### PROSTORNE ZONE

#### NOVI BAR

U Baru se očekuje najveći demografski prirastaj (prirodni i migracioni). Glavni pravac prostornog razvoja stanovanja i centralnih funkcija ove zone je dolina rijeke Zeljeznice od Mora do Zubaca i Tudjemila u zaleđu.

Bulevar JNA je i dalje čvrsta fizička granica koja dijeli primarni centar i radnu zonu. Područje primarnog centra je omeđeno, osim Bulevarom JNA i željezničkom prugom, rijekom Zeljeznicom i Jadranskim morem. Razvoj primarnog centra vidimo kroz razvoj preteznih namjena turističkog kompleksa i centralnih funkcija uz obalu do velike gustine stanovanja u zaleđu do pruge.

Turističko stanovanje, turistički kompleks i mješovita namjena zelenila i turističkog stanovanja su pretezne namjene priobalnog područja od hotela \*Princess\* do Ratca.

### STANOVANJE I STAMBENA GRADNJA

Stanovanje, koje je generalnim urbanističkim planom planirano kroz dva osnovna vida, porodično i više porodično 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 djelove gradske teritorije koji su tradicionalna ili nova cjelina koja se tek formira i gdje se zadovoljava znatan dio svakodnevnih i povremenih potreba stanovnika.

### VIŠEPORODIČNO STANOVANJE - VELIKE GUSTINE

U okviru višeporodičnog stanovanja velikih gustina moguća je izgradnja slobodno-stojećih, 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. Pretezna spratnost objekata je 10 (deset) nadzemnih etaža. Indeks zauzetosti zemljišta (Iz) iznosi 40-75 %. Indeks izgradjenosti (Iiz) 1,50-4,20.

### POSLOVANJE

Prostori za poslovne djelatnosti gradice 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 skladistima, 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, utvrđivace se u saglasnosti sa karakteristikama prostora i značajem saobraćajnice. U područjima centralnih funkcija moguće je i stanovanje u funkciji tih djelatnosti. U radnim zonama locirace se preduzeća čija djelatnost zahtijeva veće prostore i koja svojim radnim procesom mogu negativno uticati na okolinu. Realizovace se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom, uz obavezu izrade analize uticaja na životnu sredinu za potencijalne zagadjuvace. Razvoj različitih djelatnosti u zonama stanovanja moguć je uz postovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma.

## OBJEKTI U CENTRIMA

Objekti koji se grade u opstegradskom centru mogu biti poslovni, poslovno-stambeni ili stambeni. Iz i liz se odredjuju na nivou parcele i na nivou homogenih cjelina u odredjenim djelovima centra. Po pravilu se kreću do 75,0 %, odnosno 4,20. U novim djelovima centra u kojima je stanovanje u dužem periodu preovladjujuća namjena, uslovi uredjenja se prilagodjavaju odredjenom vidu stanovanja. Pri izgradnji novih objekata u centru mora biti istovremeno obezbjedjen 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 uredjenje manjih trgova, pjaceta i slobodnih blokovskih površina.

*U područjima pretežno namjene centralnih funkcija i turističkih kompleksa, spratnost objekata, indeks zauzetosti i indeks izgradjenosti mogu biti i veći od propisanih, ali na osnovu uslova utvrdjenih urbanističkim projektom, pribavljenim po pravilu putem konkursa.*

Pri rekonstrukciji objekata u centrima voditi računa o sledecem: moguće je pretvaranje nizih etaža pa i cijelih objekata iz stambene u poslovnu namjenu; poželjno je i potrebno aktivno koriscenje suterenskih etaža i potkrovlja; dvorisne pomocne objekte treba koristiti za zanate i druge aktivnosti koje ne smetaju drugim namjenama.

## OBJEKTI TURISTICKIH USLUGA

Turistické usluge obuhvataju pružanje usluga ishrane i smjestaja u ugostiteljskim objektima. Ugostiteljski objekat je funkcionalna prostorna i gradjevinska cjelina u kojem se pružaju usluge smjestaja 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 min. standarde za kategoriju usluga koje se u njemu pružaju.

### OBJEKTI ZA PRUZANJE TURISTICKIH USLUGA SMJESTAJA --- HOTEL

Hotel je objekat za pružanje usluge smjestaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smjestajnih jedinica za nocenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba, klasifikuju se kao mali hoteli.

Hotel može imati dependans. Dependans je gradjevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smjestaja u smjestajnim jedinicama. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smjesteni u glavnoj zgradi.

GRAND HOTEL je hotel sa 100 i više soba u kategoriji 5 zvjezdica.

GARNI-HOTEL je objekat za pružanje usluge smjestaja, koji pruža samo uslugu doručka.

APART-HOTEL je objekat za pružanje usluge smjestaja, po pravilu sa najmanje 7 potpuno opremljenih apartmana za turiste. Ovi hoteli moraju imati recepciju i hol, apartmane sa dnevnim boravakom, rucavanje i spavanje, opremljenu kuhinju i pristup kapacitetima za pranje veša. Može imati i restoran i dependans.

## OBJEKTI ZDRAVSTVA

Zdravstvena zaštita stanovnika opštine Bar u planskom periodu će se odvijati na nivou vanbolničke zaštite. Danasnja bolnica kapaciteta 157 kreveta zauzima 2,90 ha što daje 185 m<sup>2</sup>/postelji što je manje od zahtijevanog minimuma 200 m<sup>2</sup>/postelji. Sa ovim brojem postelja, a prema očekivanoj populaciji Opštine u 2021. godine (između 47.100 i 53.170 stanovnika), ostvario bi se normativ od 3,0 odnosno 3,30 postelje na 1.000 stanovnika, što znači da postojeći kapacitet zadovoljava opštinske potrebe. S obzirom da ova bolnica u Baru opslužuje i stanovništvo susjednih opština, gdje će do 2021. godine biti oko 100.000 stanovnika, trebalo bi obezbijediti znatno povećanje broja ležaja i površine bolničkog kompleksa od oko 10 ha.

U segmentu vanbolničke-preventivne zdravstvene zaštite na gradskom području treba očekivati sledeće promjene:

- proširenje, odnosno dogradnja/nadogradnja postojećeg objekta doma zdravlja sa 1.880 m<sup>2</sup> na minimalno 3.500 m<sup>2</sup> do 5.000 m<sup>2</sup>;

## PREDSKOLSKO OBRAZOVANJE

Opšti cilj obuhvata kontingenta predškolskog uzrasta od 35,0 % u predškolskim ustanovama na nivou naselja može da varira od 20-70,0 % u zavisnosti od tipa porodice-domacinstva, profesionalnih obilježja i zaposlenosti roditelja. Uspostavlja se obaveza lokalne zajednice da obezbijedi mjesto u predškolskoj ustanovi za svako dijete bilo u predškolskim ustanovama u državnom vlasništvu, bilo davanjem koncesija ili podsticanjem organizovanja privatnih obdaništa. Prostorna dimenzija ostvarivanja ovog cilja uključuje: (1) obezbjeđivanje novog prostora-otvaranje područnih jedinica pri osnovnim školama i u mjesnim zajednicama; (2) obezbjeđivanje uslova za uključiva-nje djece sa razvojnim teskocama u predškolske ustanove-uklanjanje prostornih prepreka za kretanje djece u invalidskim kolicima ili slabije pokretne djece, obezbjeđi-vanje specijalizovanog prevoza od kuće do škole i nazad; (3) smanjivanje administra-tivenih i urbanističkih prepreka za korišćenje montažnih objekata za ove potrebe.

U naseljima gdje ne postoje odgovarajući objekti i mogućnost zakupa privatnog prostora za potrebe organizovanja predškolske zaštite djece predvidjeti korišćenje montažnih objekata na parcelama odgovarajuće površine u vlasništvu opštine/države. Neophodno je u svakom naselju prioritarno rezervisati odgovarajuću površinu u opštinskom-državnom vlasništvu za organizovanje predškolske zaštite djece

## OSNOVNO OBRAZOVANJE

Postojeća mreža osnovnih škola predstavlja osnov daljeg razvoja obaveznog obrazovanja. Ostvariti potpuni obuhvat kontingenta učenika osnovnog obrazovanja, tj. preko 98 %; Radno vrijeme osnovnih škola uskladiti sa radnim vremenom roditelja, što podrazumijeva prelazak na rad u jednoj smjeni sa organizovanim cjelodnevnim i/ili produženim boravkom u svim školama;

Predvidjeti i ostvariti participaciju roditelja u troškovima produženog boravka;

- Planirati povećanje prostornih kapaciteta osnovnih škola, odnosno rekonstrukciju postojećih zbog očekivanog povećanja broja zaposlenih, naročito žena, što će povećati potrebu za cjelodnevnom nastavom, uskladjenom sa radnim vremenom roditelja i niskih raspoloživih prostornih kapaciteta u osnovnim školama, koji su ispod standardnih 6,0 m<sup>2</sup> bruto po učeniku;
- rekonstrukcija objekata osnovnih škola treba da obezbijedi relativno ujednačene standarde i kvalitet osnovnog obrazovanja za sve učenike na području Plana; i
- uklanjanje prostornih prepreka radi nesmetanog kretanja i korišćenja prostora škole za učenike sa smetnjama u kretanju.

Prema demografskim projekcijama 2021. godine na području Opštine kontigent lica 15-19 godina starosti će brojati između 3.480 i 3.950 lica. S obzirom na intencije u Evropskoj Uniji za uvodjenje srednjeg obrazovanja kao obaveznog vida obrazovanja, cio ovaj kontigent treba uzeti u obzir za planiranje potreba srednjeskolskog obrazovanja. U odnosu na stanje 2005/2006 skolske godine, kada je srednjo-skolskim obrazovanjem bilo obuhvaceno 1.730 učenika (gdje ima i učenika sa strane tj. drugih opština) do kraja planskog perioda formirace se dodatni kontigent od 1.750, odnosno 2.220 učenika samo sa područja Opštine. Postojeći skolski prostor nije dovoljan da prihvati kontigent ove djece, a pri tom postojeći centri već danas oskudijevaju u skolskom prostoru (oko 5,80 m<sup>2</sup> BGP po učeniku). Racunajući sa 8,0 m<sup>2</sup> skolskog prostora po učeniku, za potrebe srednjeg obrazovanja treba planirati od 27.840 m<sup>2</sup> - 31.600 m<sup>2</sup> skolskog prostora i između 87.000 m<sup>2</sup> i 98.750 m<sup>2</sup> skolskog kompleksa.

Povećati obuhvat kontingenta populacije srednjoskolskim obrazovanjem, sa sadašnjih 65,0 % na 80,0 % a perspektivno racunati na potpuni obuhvat generacija 14 do 18 godina srednjim obrazovanjem, i tom cilju prilagoditi prostorni kapacitet objekata srednjeg obrazovanja; U skladu sa intencijama u Evropskoj Uniji racunati sa relativno brzim uvodjenjem srednjeg obrazovanja kao obaveznog vida obrazovanja; Programe srednjih skola uskladjivati sa prioriternim razvojnim pravcima Opštine (poljoprivreda, turizam, ludo-industrijske djelatnosti itd.); i Obezbijediti adekvatan prostor za rad Gimnazije i Ekonomsko-ugostiteljske skole (koje sada koriste istu zgradu), kroz odgovarajuću adaptaciju i proširenje.

Razvoj obrazovanja do 2021. godine treba da prati organizovanje komplementarnih sadržaja. Ovdje se prije svega misli na smjestaj učenika. Postojeći dom učenika "Dusan Marovic" sa raspolozivim kapacitetima ne zadovoljava sadašnje potrebe i nije funkcionalan. Takodje, u okviru postojećeg kompleksa nema uslova za proširenje ovog objekta. S obzirom da se javlja potreba za izgradnjom novih objekata srednjeg obrazovanja, trebalo bi novu lokaciju doma učenika vezati za buduću lokaciju srednjo-skolskog centra. Objekat dimenzionisati za 700 do 800 korisnika (racunato 20,0 % kontigenta). Racunajući sa najmanje 30,0 m<sup>2</sup> BGP po korisniku potrebno je obezbijediti između 21.000 i 24.000 m<sup>2</sup>. Ovaj objekat se može koristiti u ljetnjoj sezoni za potrebe studentskog, djackog i drugog turizma.

*Povećanje dostupnosti srednjih skola može se ostvariti organizovanjem internata, djackih domova (\*koledza\*) uz skole, ili kroz organizovanje i umrežavanje smjestaja u privatnom sektoru (ugovori sa skolama) koji bi učenici koristili tokom pohađanja skole.*

## VIŠE I VISOKO OBRAZOVANJE

Na lokalnom nivou ostvariti republike ciljeve u ovoj oblasti, naime, da će visim i visokim obrazovanjem biti obuhvaceno između 30 % i 40 % generacije uzrasta 20-24 godine odnosno oko 80 % svrsenih srednjoskolaca; i pored ponude odgovarajućeg prostora za visoko obrazovanje za postojeće fakultete, predvidjeti odnosno rezervisati prostor/ponudu za otvaranje novih visoko-skolskih ustanova komercijalnog tipa na području Opštine.

### DOMOVI

Nedostatak prostora za smjestaj učenika/studentata rješavati partnerskim odnosom i podsticanjem (poreske olaksice i sl.) stanodavcima da izdaju stanove studentima po povoljnijim uslovima; i Racunati na selektivno koriscenje turističkih kapaciteta za smjestaj učenika i studenata.

### POSEBNI CILJEVI I ZADACI

- Radikalno unapredjenje i obogacivanje aktivnosti i sadržaja rekreacije, fizičke kulture i sporta za potrebe stanovnika Bara, zavisno od specifičnih lokalnih uslova;
- Kompletiranje gradskih rekreativnih i sportskih sadržaja za zadovoljenje potreba gradskih stanovnika i turističkih posjetilaca u pogledu opšte i sportske rekreacije;
- Formiranje manjih sportsko-rekreativnih sadržaja u stambenim blokovima (tereni malih sportova za omladinu i odrasle, djecija igralista); i
- Kompletiranje svih skola neophodnim zatvorenim i otvorenim terenima za male sportove, namijenjenim redovnoj fizickoj kulturi učenika i studenata, posebnim sportskim aktivnostima dijela učenika i uključivanju u sportsko-rekreativnu ponudu grada (iznajmljivanje spoljnim korisnicima, pod uslovom da su zadovoljene sve redovne i vanredne potrebe skola).

### STRATESKI PRIORITETI ZA SREDNJOROCNI PERIOD

Prioriteti medju rekreativnim i sportskim aktivnostima i sadržajima na barskoj rivijeri :  
izgradnja sportske hale u Baru;  
izgradnja glavnog sportskog centra Topolica-rijeka Zeljeznica;  
obnova postojećih i izgradnja novih otvorenih sportskih terena u gradu, skolskih sala i terena, kao i dječijih igralista.

### PARKIRANJE

Problem parkiranja je veoma izrazen pogotovo u uzem gradskom centru uz objekte javne namjene. Postojeće površine su nedovoljne da prihvate cjelokupan stacionarni saobraćaj koji gravitira javnim sadržajima. Površine za parkiranje uz javne centralne sadržaje iznose, na kontinuirano izgrađenom području grada Bara, 1,37 ha, odnosno 0,09 % površine posmatranog područja. Nepostojanje većeg broja javnih garaza i parkirališta čini ovaj problem još većim. Iz ovih razloga se za parkiranje koriste površine koje po svojoj namjeni to nijesu. Široki bulevari u užoj gradskoj zoni su jednim svojim dijelom postali parkirališta. Na njima se obavlja koso parkiranje i na taj način onemogućava normalno i bezbjedno odvijanje saobraćaja na preostalom dijelu kolovoza. Ovaj problem se više ispoljava u ljetnje sezone kada je povećan broj vozila u gradu. Potrebe za parkiranjem utvrđene su za centralne gradske aktivnosti, dok su za ostale oblike korišćenja prostora predložene normativne vrijednosti. Problem parkiranja razmatran je na prostoru koga zahvata kontinuirano područje grada Bara, a posebno u njegovoj centralnoj zoni koja je približne površine 32,25 ha (2,20 % površine kontinuiranog područja).

Prema prognozama prethodnog Plana ukupan broj parking mjesta vezanih za centralne sadržaje trebalo bi da dostigne 950. Međutim ovaj broj neće biti dovoljan, imajući u vidu postojeće stanje i porast stepana motorizacije u planskom periodu. Ovaj broj je potrebno uvećati za 200 mjesta kako bi u ljetnjoj sezoni bilo dovoljno kapaciteta za stacionarni saobraćaj. Problem funkcionisanja parkiranja u periodu turističke sezone, koji se ispoljava u centralnoj gradskoj zoni manje je posljedica ukupnog deficita parking mjesta, već razlozi leže u neadekvatnom prostornom rasporedu kapaciteta. O ovome je potrebno voditi računa prilikom lociranja novih kapaciteta, što će biti detaljno urađeno prilikom dalje izrade plana.

### \*\*\* III DIO - GEODETSKI PLANOVI

3.1. - GEODETSKA PODLOGA

3.2. - GEODETSKE MREŽE

3.3. - PRENOŠENJE DETALJNOG PLANA NA TEREN

### \*\*\* GRAFIČKI DIO

- TOPOGRAFSKO KATASTARSKI PLAN R-1 : 1 000

#### 3.1. GEODETSKA PODLOGA

Topografsko - katastarski plan, za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana urađen je sa aero-fotogrametrijskog snimanja, obavljenog 1990. godine, sa dopunama urađenim 2008. godine.

Matrica topografsko-katastarskog plana dobijena je spajanjem topografsko-katastarskih planova, razmjere 1:1000.

#### 3.2. GEODETSKE MREŽE

U Baru je razvijena trigonometrijska, poligometrijska i nivelmanska gradska geodetska mreža, koja je utvrđena i na području zahvata plana.

- Trigonometrijska mreža ima dovoljnu potrebnu gustinu sa dovoljnom tačnošću.
- Poligometrijska mreža je oslonjena na gradsku trigonometrijsku mrežu sa dovoljnom tačnošću za praktične geodetske radove.
- Nivelmanska mreža je osnov za precizna mjerenja pomjeranja tla, slijeganja objekata, izgradnje kanalizacije i slično.
- Nivelmanska mreža Crne Gore vezana je za nivelmansku mrežu Hrvatske.

#### 3.3. PRENOŠENJE DETALJNOG PLANA NA TEREN

Pri realizaciji detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata čine se greške u vertikalnom i horizontalnom postavljanju planiranih objekata.

Da bi greške bile minimalne, potrebno je, po usvajanju detaljnog urbanističkog plana, izvršiti prenošenje plana na teren.

Prenošenjem detaljnog plana na teren potrebno je utvrditi:

- Namjenu površina, sa površinom zahvata i koordinatama graničnih tačaka projekta.
- Saobraćaj sa koordinatama i kotama osovinskih tačaka i elementima uzdužnih i poprečnih profila ulica.
- Urbanističke parcele sa površinama i koordinatama graničnih tačaka, sa građevinskim linijama i visinskim kotama.
- Geodetsku mrežu za realizaciju projekta.

Za kvalitetno utvrđivanje položaja objekata u vertikalnom i horizontalnom smislu, koristiti koordinatama utvrđene osovinske tačke saobraćajnica i utvrđene planom, građevinske i regulacione linije.

### \*\*\* IV DIO - POSTOJEĆE STANJE

- 4.1. NAMJENA PROSTORA
- 4.2. GRANICE I POVRŠINA
- 4.3. IZGRADJENOST PROSTORA
- 4.4. KVALITET OBJEKATA
- 4.5. SPOMENICI KULTURE
- 4.6. OPREMLJENOST PROSTORA
- 4.7. ZAKLJUČAK

### \*\*\* GRAFIČKI DIO

- POSTOJEĆE STANJE      R- 1: 1000



## IV DIO – POSTOJEĆE STANJE

---

### 4.1. NAMJENA PROSTORA

Generalnim i detaljnim urbanističkim planovima, područje Topolica-I, namijenjeno je gradnji stambenih objekata, stambeno-poslovnih objekata, poslovnih objekata i pratećih sadržaja, a u cilju formiranja gradske cjeline.

Gradnja na Topolici-I odvijala se prema detaljnim urbanističkim planovima i izmjenama i dopunama detaljnih urbanističkih planova.

### 4.2. GRANICE I POVRŠINA

Odlukom Predsjednika opštine Bar o izradi Izmjena i dopuna DUP-a \*Topolice-I\* broj 031-124 od 21. januara, 2009. god. definisane su granice zahvata Plana.

Područje, koje plan obuhvata, omeđeno je Sportsko-rekreativnim centrom "Madžarica, Bulevarom Revolucije, Bulevarom 24 novembar, Bulevarom JNA, lučkim gatovima broj III i broj V, gradskom marinom i gradskom plažom.

Površina zahvata detaljnog urbanističkog plana, određena je granicama koje su utvrđene digitalno i iznosi 51,34 hektara.

### 4.3. IZGRADJENOST PROSTORA

Gradnja na području Topolica-I počinje šezdesetih godina, izgradnjom nekoliko stambenih objekata.

Pojedinačna gradnja objekata odvija se do izrade detaljnog urbanističkog plana Topolica-I, u sadašnjim granicama, decembra 1973. godine.

Izradom i usvajanjem detaljnog urbanističkog plana, intenzitet gradnje naglo raste.

Gradnja na području Topolica-I od 1974. godine, dobija karakter kvalitetnije pripreme i organizovane gradnje čiji intenzitet i razvoj je prekinut 15. aprila 1979. god., dogođenim zemljotresom.

Zemljotresom je veliki broj objekata značajno oštećen i srušen. Nakon rasčišćavanja i sanacije objekata nastavlja se izgradnja područja Topolica-I, tako da dosadašnjom izgrađenošću Topolica-I, vrši ulogu centra grada Bara.

Topolica-I će za duži period razvoja grada Bara, svojim položajem i do sada izgrađenim sadržajima obavljati funkciju servisnog centra Bara.

Prema do sada izgrađenim stambenim, stambeno-poslovnim i pratećim objektima realno je zaključiti, da je detaljni urbanistički plan, sa neznatnim izuzetcima, realizovan.

Spratnost izgrađenih objekata je P+1, P+4 do P+10 spratova.

Objekti sa 10 spratova su veoma rijetki i predstavljaju akcente u pojedinim grupacijama objekata.

Prateći izdrađeni objekti dostigli su visok stepen razvijenosti i zadovoljavaju sadašnje potrebe grada Bara.

#### 4.4. KVALITET OBJEKATA

Skoro svi izgrađeni objekti na području Topolice-I su novijeg datuma, čija starost ne prelazi 30 godina.

Objekti građeni do trećeg novembra 1968. godine su slabijeg kvaliteta i bili su znatno oštećeni zemljotresom 1968. godine.

Objekti građeni od novembra 1968. god do 15. aprila 1979. god. su kvalitetnije građeni, jer su primjenjivani važeći seizmički propisi za projektovanje i gradnju.

Objekti građeni do 1968. godine u zemljotresu 15. aprila, 1979. godine, pretrpjeli su velika oštećenja, a objekti građeni od 1968. do 1979. godine takođe su bili oštećeni uz zaključak, da su zemljotres dobro izdržali.

Nakon zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, gradnja u Baru odvija se od konstrukcija otpornih na seizmičke uticaje, uz primjenu seizmičkih propisa.

Postojeći objekti, područja Topolice-I, su dobrog kvaliteta sa završenim rušenjem i sanacijom oštećenih objekata pogođenih zemljotresima.

#### 4.5. SPOMENICI KULTURE

Na području Topolice-I nalaze se spomenici kulture koji su pod zaštitom države.

Trikonhalna građevina iz IV vijeka, je najstariji arheološki spomenik kulture u Baru, čiji su zidovi sačuvani iznad temelja.

Dvorac Kralja Nikole-I građen je 1875. godine i zgrada Malog dvorca izgrađena nešto kasnije, značajni su spomenici kulture.

#### 4.6. OPREMLJENOST PROSTORA

Dosadašnja gradnja, na području Topolice-I, praćena je gradnjom infrastrukture, uređenjem slobodnih površina, gradnjom kolskih saobraćajnica, parking prostora, pješačkih saobraćajnica i pješačkih prostora.

Visok stepen izgrađenosti i visok stepen opremljenosti područja Topolice-I, stvaraju uslove za nova kvalitetna ulaganja.

#### 4.7. ZAKLJUČAK

Izgrađenost prostora Topolice-I predstavlja kvalitetnu podlogu za organizovan i kvalitetan nastavak gradnje sa zaokruživanjem gradnje po pojedinim zonama.

Daljoj izgradnji objekata i uređenju lokacija treba prići sa većim stepenom pripremljenosti i opremljenosti građevinskog zemljišta.

### \*\*\* V DIO - PRIRODNI USLOVI

- 5.1. UVODNE NAPOMENE
- 5.2. KLIMATSKI USLOVI
- 5.3. GEOLOŠKI SASTAV TERENA
- 5.4. INŽINJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE
- 5.5. HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE
- 5.6. SEIZMIČKI USLOVI
- 5.7. ZAKLJUČAK

### \*\*\* GRAFIČKI DIO

- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| - INŽINJERSKO GEOLOŠKA KARTA       | R- 1:10000 |
| - HIDROLOŠKA KARTA                 | R- 1:10000 |
| - KARTA SEIZMIČKE MIKROREONIZACIJE | R- 1:10000 |

### 5.1. UVODNE NAPOMENE

Posebni uslovi obrađuju klimatske uslove, geološki sastav terena, inženjersko geološke karakteristike terena, hidrološke karakteristike i seizmičke karakteristike.

Pri projektovanju i građenju objekata, posebni uslovi moraju biti detaljnije proučeni i adekvatno primjenjeni.

U sklopu ovog plana posebni uslovi su načelno obrađeni, sa namjerom da budu prisutni, a njihova primjena i poštovanje regulisana je tehničkim propisima i zakonima.

### 5.2. KLIMATSKI USLOVI

Klima planskog i sired 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 1.959 mnv (Rumija). Teritorija barske opštine zahvata prostor između 41°51'48" i 42°18' 36" sjeverne geografske širine sa otvorenoscu za maritimne uticaje sa zapada i kontinentalne sa istoka i sjeveroistoka.

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

Osnovne karakteristike ovog klimatskog područja su sledeće :

- srednja godišnja temperatura 15,6 °C
- najvisa srednja mjesečna /juli/ 23,4 °C
- najniza srednja mjesečna /februar/ 8,3 °C
- mala dnevna i godišnja temperaturna kolebanja,
- srednja godišnja vlažnost vazduha 70,0 %
- srednja godišnja količina padavina 1.400,0 mm  
maksimum u novembru 433,0 i minimum u julu 0,0
- intenzivna insolacija, prosjecno 7,0 casova dnevno
- vjetrovi : hladna bura, vlažni jugo i osvježavajući maestral.

#### Vjetrovitost

U primorskom dijelu Opštine najveću jačinu i cestinu javljanja ima *levant*, vjetar iz sjeveroistočnog pravca. Znatno manju cestinu 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 cestinom javljanja vjetra iz pravca sjeveroistoka i istok-sjeveroistoka (oko 39,0 %), tisuina-bez vjetra (5,2 %), zapadnog i zapad-jugozapadnog vjetra (15,0 %) i sjevernog i sjever-sjeveroistočnog vjetra (14,0 %), dok su najredji vjetrovi iz pravca sjeverozapad i sjever-sjeverozapad ( 1,30 % ).

## Temperatura vazduha

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

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

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

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

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

## Vlazičnost vazduha

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

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

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

## Padavine

U prosjeku godišnje se u primorskom dijelu Opštine do oko 200 metara apsolutne visine izlucuje do oko 1.400 do 1.500 mm padavina (Bar, Sutomore). Ovo su prostori gdje se izlucuju najmanje količine padavina u okviru opštine Bar. Sa povećanjem visine povećavaju se i količine padavina, tako da se 1.500 do 1.750 mm padavina izlucuje iznad priobalja Jadranskog mora na visinama od oko 200 do 600 metara apsolutne visine, uključujući i južne dijelove Opštine i naselja Kurje, Mala i Velja Gorana, Velje Selo. Od 1.750 do 2.000 mm padavina izlucuje se u primorskom dijelu Opštine na visinama između 600 i 800 mnv. Još veće količine padavina (2.000 do 2.500 mm) izlucuju se u Krajini do oko 400 mnv (Ostros), kao i u Crmnici do istih visina (Virpazar) i u primorskom dijelu Opštine od 800 do 1.000 mnv. Od 2.500 do 3.000 mm padavina izlucuje se na većim visinama do oko 1.200 mnv, a preko 3.000 mm padavina izluci se u zoni Rumije iznad visine od 1.200 mnv. U toplijem periodu godine (april-septembar) izluci se 400 do preko 800 mm padavina, a u hladnijem periodu (oktobar-mart) 1.000 do 2.000 mm padavina.

Mali broj dana sa sniježnim padavinama uz veliki uticaj toplijih maritimnih vazдушnih struja utice na trajanje sniježnog pokrivača visine od 1,0 cm (ili više). Na terenima od oko 200 do oko 500 metara u primorskom dijelu Opštine, srednji godišnji broj dana sa sniježnim pokrivačem većim ili jednakim 1,0 cm kreće se između 1,0 i 5,0 u Ostrosu i Virpazaru i na terenima do oko 600 metara u Krajini i Crmnici od 5,0 do 10,0 a preko 10,0 na terenima iznad 800 metara apsolutne visine. Na najvišim djelovima Rumije ovakvih dana može da bude i oko 80,0 godišnje.

Na osnovu dosadašnjih meteoroloških osmatranja utvrđeno je da se sniježni pokrivač svake godine javlja samo na terenima iznad 800 (1.000) mnv, a prosječno svake druge godine na terenima od 500 (600) do 800 (1.000) mnv i to (u prosjeku) od 15. januara do 15. februara, u nizim djelovima terena i od 15. novembra do 15. aprila na terenima iznad 1.200 odnosno 1.300 mnv.

## Osuncanost

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, od početka jula do kraja septembra. Zimski mjeseci imaju najviše oblačnih 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 mjesec bio je decembar 1969. sa 8,7 desetina, a najvedriji mjesec bio je avgust 1962. sa samo 0,9 desetina prekrivenosti neba oblacima (tog mjeseca nije palo ni kapi kise). Vednih dana ima najčešće u julu i avgustu, čak 25-28.

Osuncanost je u suprotnosti sa oblačnošću i za opštinu Bar prosječan godišnji broj sunčanih sati iznosi 2.500 časova (oko 7 časova dnevno). Ekstremno najosuncanija godina bila je 1961. sa više od 2.800 sunčanih sati (oko 7,7 sati dnevno). Godina sa najmanje sunca bila je 1963.g. sa samo oko 2.350 sunčanih sati (oko 6,5 sati dnevno). Ovakvi uslovi, koji omogućavaju da se trajanje osuncanosti kreće preko 2.500 sati (odnosno dnevno oko 7 sati) utice na stasanje usjeva i na povećanje kvaliteta vocarskih plodova i povrtarskih usjeva.

## Ocjena klimatskih uslova

Osnovne odlike mediteranske klime su blage zime, dugotrajna topla ljeta, jeseni prijatne, duge i toplije od proleca. U toku 300 dana godisnje ovdje vladaju srednje mjesečne temperature iznad 10°C, a u toku 6 mjeseci, temperature su vise od 15°C. Crnogorsko primorje po svakom kvadratnom kilometru dnevno, tokom ljeta, primi oko 7,0 miliona kilovat casova, sto je ogroman toplotni potencijal koji u uslovima dugog vegetacionog perioda i drugih cinilaca omogucava uzgoj raznovrsnih poljoprivrednih kultura. Medjutim, ogranicavajuci faktor u pogledu poljoprivrednih aktivnosti jeste nedostatak padavina u vegetacionom periodu, te je neophodno navodnjavanje mnogih kultura. Isto tako, jedan od ogranicavajucih faktora za uzgoj citrusa, pored hladnih i jakih vjetrova, je i pojava temperatura ispod 0 °C (prosjecno godisnje 4-9 dana). Konfiguracija terena barskog podrucja utice da se na razlicitim podrucjima grada Bara javljaju odredjene mikro-klimatske razlike, odnosno mikroklimatske odlike pojedinih zona u planskom podrucju.

### 5.3. GEOLOŠKI SASTAV TERENA

Teren Bara najvećim dijelom sačinjavaju mezozojski sedimenti, položeni u brojnim prekidima od srednjeg trijasa do gornje krede. Najveća raznolikost geološkog sklopa, javlja se na priobalnom pojasu, pa su tu i najčešće deformacije stenskih masa. Složeni geološki sastav, tektonska poremećenost, hidrološki, klimatski i drugi uslovi, daju specifičnost geološkim karakteristikama. Geološki sastav terena Topolice-I je aluvijalno-glinoviti šljunkoviti sedimenti, sa dijelom u zoni "A" i "C", nasutog materijala. Ujednačenost geološkog sastava čini prostor Topolice-I relativno ocjedlyvim.

#### ALUVIJALNO-GLINOVITO-SLJUNKOVITI SEDIMENTI

Ovi sedimenti izgradjuju centralne predjele Barskog polja, podrucja Topolice, Bjelisa, Donjeg polja i Ronkule. Prema podacima busotina, nalaze se i u dubini ispod vjestackog nasipa u podrucju Luke sto se vidi iz inzinjersko-geoloskih presjeka terena. Granice sa drugim poluvezanim ili nevezanim naslagama su postepeni prelazi, odnosno isklinjavanja jednih u druge zbog cega se mogu smatrati dosta fleksibilni. Po sastavu su to gline, sljunkovi, pjeskovi, prasina i u manjoj mjeri sitna drobina. Ove frakcije se medjusobno cesto nepravilno izmjenjuju zbog cega postoji veliki broj varijeteta ovih naslaga. Prema podacima busotina, do dubine 3-14 m, zastupljene su pretežno gline i prasine. Ispod njih su sljunkovito-pjeskovito-prasinaste i glinovito-sljunkovite naslage. Debljina im iznosi od 9,0 m (B-35) do 9,30 m (BP-70), a odložene su preko fliseva. Donji horizonti u busotini BP-70 vjerovatno pripadaju nanosu Rikavca.

Geomehanicke karakteristike sedimenata su vrlo razlicite. Geomehanicke analize su vrsene na uzorcima u zoni temeljenja, najvise do dubine 13,7 m sa izuzetkom busotine B-55 gdje su analizirani uzorci do dubine 24,8 m. Prirodna vlaznost je u granicama 15-36 %, prirodna zapreminska tezina 18,3-23,0 kN/m<sup>3</sup>, poroznost 38-48 %, indeks konsistencije 0,44-1,50, ugao untrasnjeg trenja 13-29°, kohezija 30-240 kPa i jednoosna cvrstoca 50- 480 kPa. Nosivost, uzimajuci u obzir i stisljivost koherentnih materijala, iznosi 75-200 kPa.

Poroznost je intergranularna-kapilarna, vodopropusnost varira od nepropusnih glina do vrlo slabo propusnih zaglinjenih sljunktova. Postoje ovi sedimenti izgrađuju djelove Barskog polja na kojem se vrši intenzivna urbanizacija, odnosno gradnja, treba reći da je nivo podzemne vode na velikom dijelu terena blizu površine (0,50-1,50 m) i da su moguća nejednakomjerna slijevanja tla ispod objekata. Kao građevinski materijal su neupotrebljivi. Po GN200 pripadaju u II-III kategoriju.

---

## SLJUNKOVITO-PJESKOVITI SEDIMENTI

Sljunktovito-pjescoviti sedimenti izgrađuju ravninarske predjele terena duž površinskih vodotoka i djelove morske obale. Među njima, najveće prostranstvo zauzimaju aluvijalni sljunktovi u Barskom polju, a najmanje savremeni sedimenti vodotoka. *Savremeni nanosi rijeka Zeljeznice i Rikavca*, nalaze se u kontinuitetu rijeka u nereguliranim djelovima tokova. Po sastavu su to pretežno krupnozrni sljunktovi sa pijeskom i krupnim valjcima-samcima. Ovdje spadaju i proluvijalni nanosi aktivnih bujica u gornjem toku Zeljeznice.

*Morski, sljunktovito-pjescoviti sedimenti* izgrađuju zone uz morsku obalu široke najviše do 100m. U Barskom polju vjerovatno prodiru dublje u unutrašnjost ispod odnosno između aluvijalnih nanosa. Izgrađuju područja poznatih plaza i uvala od Canja do Veljeg pijeska. Po sastavu su to srednje do krupnozrni sljunktovi sa pijeskom. Na većoj udaljenosti od obale je sadržaj sitnih (pjescovitih i prasinastih) frakcija nešto veći što je posljedica djelovanja morskih talasa. Zrna su od krecnjaka, roznaca i pjescara. Debljine naslaga nijesu poznate, a po podacima busotina na kopnu u Barskom polju prelaze 25 m. Značajno za njih je da su u priobalnim djelovima slabo zbijeni i pod uticajem morskih talasa. Dobro su vodopropusni, a upotrebljivi su i u građevinarstvu. Iskoristavanjem ovih naslaga unistavali bi plaze zbog čega se isključuju kao bilo kakva sirovina. Tim prije, jer je njihovo obnavljanje regulacijom površinskih vodotoka, svaki dan manje.

*Ostali aluvijalni sljunktovito-pjescoviti nanosi* ispunjavaju usku dolinu između Misica i mora, Sutomorsko polje, depresiju uz more u Donjoj Brci, Barsko polje duž rijeka Zeljeznice i Rikavca i dolinu potoka u zaleđu uvala Velji pijesak. Istraživanja u ovim naslagama vršena su u Barskom i Sutomorskom polju. Sutomorsko polje izgrađuju slabo zaobljeni sljunktovi, pjeskovi i prasina sa proslojcima glinovitih sljunktova i glina. Razlika od drugih im je zaobljenost zrna sljunktova. Debljina im je od 10 do 15,3 m, što je ustanovljeno busotinama B-13, 14 i 15. Geotehničke osobine im zavise od sastava. Geomehničke analize su bile izvršene na uzorcima uzetim iz glinovitih partija. Dobyjeni su ovi rezultati: prirodna vlažnost 20,3-27,4 %, prirodna zapreminska težina 20,1-20,8 kN/m<sup>3</sup>, ugao unutrašnjeg trenja 12,8-15°, kohezija 4-35 kPa i indeks konsistencije 0,97-1,04. Opišom standardne penetracije utvrđeno je da su ove naslage srednje do dobro zbijene. Vodopropusnost im je vrlo promjenljiva po horizontali i po vertikali. Uopšte su slab do srednje vodopropusni. Partije glina su vodopropusne. Za vrijeme busenja je voda bila registrovana samo u busotini B-15 u dubini 3,7 m.



Aluvijalne nanose Zeljeznice i Rikavca sacinjavaju sljunkovi, pjeskoviti i prasinasti sljunkovi, zaglinjeni sljunkovi, glina i prasina. Na površini je obično 2-3 m deo pokrov pjeskovite prasine i humusa. Debljina naslaga je bila ustanovljena sa nekoliko busotina (prilozi u knjizi 1) i sve su one bile u području Rikavca. Prema njima naslaga varira od 5,20 m u busotini B-77 do 106,5 m u busotini B-59. u nanosu Zeljeznice je bila izbusena busotina B-37 m do 25 m dubine i nije nabusila osnovne stijene. Na osnovu te i susjednih busotina pretpostavljamo da nanos Zeljeznice nije deblji od 40 m, od čega je većina slabo glinoviti sljunak sa socivima i proslojcima gline i prasine. U području Rikavca su takodje, često horizontalne i vertikalne izmjene, a heterogenost je još izrazitija, U dubljim djelovima preovladjuju zaglinjeni sljunkovi koji su od osnovne stijene obično odvojeni slojem glinovite drobine ili gline. Nabusena je bila busotinama koje su izbusene do stjenovite osnove. Između sljunktovito-pjeskovitih i glinovitih slojeva, u području Donjeg polja, pojavljuju se tamno plavi jako muljeviti pjeskovi sa morskom travom. Njihova mocnost odnosno cesce javljanje narasta u smjeru ka obali. Debljine su im (5,8-16,0 m) bile ustanovljene busenjima u području luke i dubinarna između 6,0 i 25,60 m. Takodje je bilo ustanovljeno da u tom području završavaju tipični aluvijalni nanosi Rikavca pa su nosivi materijali protstavljani manje ili više zaglinjenim drobinama i podredjeno jako glinovitim sljunktovima.

Geotehnicke karakteristike aluvijalnih nanosa Zeljeznice i Rikavca su slicne. Dobro su nosivi, od 200-400 kPa i dobro zbijeni. Slijezanja su moguća u površinskom prasinasto- glinovitom pokrovu, a daleko izrazitija i veca su u djelovima terena (Donje polje-Topolica-obala Volujice) gdje u sastavu nanosa ucestvuju pjeskovito muljeviti i glinoviti sedimenti. U tim područjima (luka) su moguće i pojave nestabilnosti, posebno u seizmickim uslovima, zbog pojava tecenja, pjeskovito-muljevitih materijala ispod temelja objekata. Dubina do nivoa vode je, po zadnjim mjerenjima, u nanosu Zeljeznice do najviše 4 m, a u nanosu Rikavca do 10 m. Sljunktovito-pjeskoviti sedimenti su intergranularne poroznosti, a vodopropusnost im je na istrazivanom području vrlo razlicita-slaba do dobra. Najbolje vodopropusni su sljunktovito-pjeskoviti nanosi Zeljeznice i Rikavca. U gradjevinarstvu su upotrebljivi za nasipanje. Po GN200 spadaju u I do II kategoriju. Slicne geotehnicke osobine mozemo ocekivati i na drugim, do sada neistrazivanim terenima slicnog sastava.

#### 5.4. INŽINJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Ravnomjernost geološkog sastava, čini teren relativno stabilnim sa malim slijezanjima. Na uskom priobalnom pojasu, poželjno je, izbjegavati teške objekte, dok se ostali tereni mogu smatrati pogodnim za gradnju. Na području Topolice-I, preporučuje se plitko temeljenje, preko tamponskog sloja granuliranog šljunka, debljine 60,0 cm.

#### 5.5. HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Područje Topolice-I je ravno, sa blagim nagibom prema moru, okruženo velikim slivnim područjem, sa visokim nivoom podzemne vode. Podzemna voda javlja se na oko 1,0 metar od površine terena. Regulacijom atmosfere vode, može se smanjiti nivo podzemne vode, što bi povoljno uticalo na povećanje stabilnosti terena.

## STABILNOST TERENA

Pri kategorizaciji stijena po stabilnosti, u obzir se uzimaju činioci kao što su morfometrijske karakteristike terena, učestalost inženjersko-geoloških procesa i pojava, litološki sastav terena, fizičko-mehaničke i vodnofizičke osobine stijena i stjenjskih kompleksa, hidrogeološke karakteristike, klimatski uslovi, vegetativni pokrivač, a u slučaju Bara i stanje terasasto uređenih zemljišta na pretežno flisnim sedimentima dr. U okviru inženjersko-geoloških i seizmoloških istraživanja za potrebe izrade GUP-a Bara izdvojene su tri osnovne kategorije terena: stabilni tereni, uslovno stabilni tereni i nestabilni tereni, čije je kartiranje izvršeno na Karti stabilnosti terena (knjiga III) pomenutog elaborata.

U kategoriju Stabilnih Terena uvršteni su oni tereni na kojima destruktivno djelovanje egzogenih ili endogenih sila nije dovelo do takvih deformacija koje bi poremetile stabilnost terena. Za ove terene je značajno i to da promjene prirodnih faktora i ljudska djelatnost ne mogu poremetiti stabilnost terena, izuzev pri usjecima u stabilnim flisevima, kada se ne vodi računa o zaleganju slojeva, hidrogeološkim prilikama, klimi, seizmičkoj aktivnosti i slično. U stabilne terene na istraživanom području spadaju različiti dijelovi teritorije, po litološkom sastavu i po morfometrijskim osobinama, isključujući uski pojas uz obalu mora i korita Rijeka (Canjska depresija, Sutomorsko polje, Barsko polje i dr. ravni tereni), blage padine bez pojava nestabilnosti i pretežni dio terena izgrađen od karbonatnih silikatnih stijena.

## NOSIVOST TERENA

Nosivost terena izgrađenih iz poluvezanih stijena, među kojima su i brece, je vrlo različita. Najveću nosivost imaju tereni izgrađeni iz breca (nosivost čvrstih stijena, obično preko 30 MPa) i zbijenih drošina, a najmanju tereni na padinama pokriveni glinovitom flisnom raspadinom. Nosivost flisne raspadine na padinama manja je od nosivosti proluvialne, glinovite drošine u perifernim dijelovima Barskog polja gdje iznosi 75-250 kPa. Nosivosti ravnicaških terena izgrađenih iz nevezanih i poluvezanih naslaga računane su za trakaste temelje dubine 1,50 m i širine 1,0 m. Pri tome, u obzir su uzimani geomehanički parametri za dubine do najviše 15,0 m ispod temelja. Dobyjeni rezultati, u Canjskom, Sutomorskom i Barskom polju, kreću se između 75 i 400 kPa. Barsko polje je moguće razdijeliti, prema nosivosti na šest zona sa nosivostima 75 do 400 kPa, a ovdje se prezentiraju neke od njih. Područja u donjim tokovima Željeznice i Rikavca, izgrađena iz aluvijalnih sljunkovito-pjeskovitih nanosa tih Rijeka imaju najveće nosivosti koje iznose 200 do 400 kPa. Područje pokriveno vjestačkim nasipima, obično iz krečnjake drošine, u području luke i okolini, ima nosivost 120 do 250 kPa. Centralni dio Barskog polja kojeg izgrađuju aluvijalne i proluvijalne gline sa prošlogjima zaglinjenih sljunkova (Topolica, Bjelisi) i periferni dijelovi polja (između Starog Bara i Novog naselja) izgrađeni iz proluvijalnih glinovitih naslaga imaju nosivosti 75-200 kPa. Za istočni dio polja (Donje Zaljevo) kojeg izgrađuju aluvijalne i proluvijalne gline ne postoji dovoljno podataka za tačniju procjenu nosivosti. Na osnovu podataka busotina B-85 i 86 nosivosti tog dijela polja iznosi 100-200 kPa. Granice između ovih zona nijesu jasne ni oštre nego su to postepeni prelazi slični litološkim, lateralnim granicama sematiziranim u inženjersko-geološkim presjecima terena. Navedeni brojevi podaci o nosivostima su samo orijentacionog karaktera i nemogu se upotrijebiti za temeljenje pojedinih objekata. To znači da je za temeljenje zahtjevanih objekata na ovim terenima potrebno izvršiti odgovarajuće geomehaničke analize i izračunati nosivost temeljnog tla.

## 5.6 SEIZMIČKI USLOVI

Crnogorsko primorje i neposredno zaleđe je izloženo rušilačkom dejstvu zemljotresa, IX-tog stepena seizmičkog intenziteta po skali MSC.

Broj dogođenih zemljotresa, u periodu od pet vjekova, je 70, što ukazuje na visoku seizmičku aktivnost terena, koja je rezultat tektonskih procesa u zemljinoj kori.

Destruktivni zemljotresi događaju se u intervalima od 8-10 godina, a oni jači sa intenzitetom većim od 8 stepeni u intervalima od 15-20 godina.

Ovakvi procesi ukazuju na vrlo veliku seizmičku opasnost, koja zahtjeva široku primjenu savremenih dostignuća inženjerske seizmologije, zemljotresnog inženjstva i srodnih nauka u planiranju, projektovanju i građenju seizmički otpornih građevina.

Projektom treba definisati seizmičke uticaje koji treba da obezbjede seizmičku stabilnost osnovnog konstruktivnog sistema objekata, uzimajući u obzir nelinearno ponašanje objekata dopuštajući neznatna konstruktivna oštećenja.

Područje Topolice-I izloženo je dejstvu IX-tog stepena seizmičkog intenziteta po skali MCS, a prema karti mikroseizmičke rejonizacije.

Dejstvo jakih zemljotresa na određenoj lokaciji, zavisi od položaja žarišta zemljotresa, mehanizma generisanja seizmičkih talasa u žarištima, veličine dogodjenih i očekivanih magnituda zemljotresa, zakonomjernosti seizmičke aktivnosti terena, tektonske anizotropije sredine kroz koju prolaze seizmički talasi i geotehničkih osobina lokacije.

Rezultati izvršenih ispitivanja u regionu pokazuju, da će i u buduće prostor Bara biti izložen zemljotresima. Očekivane vrijednosti max. ubrzanja kreću se od 0,20-0,38 g, kojim vrijednostima odgovara seizmički intenzitet IX stepena skale MCS, iz čega proizilaze zakonske obaveze primjene principa zemljotresnog inženjstva pri urbanističkom planiranju i arhitektonsko-gradjevinskom projektovanju objekata.

Gustina izgrađenosti i stanovanja je povoljna sa aspekta zaštite od zemljotresa, jer ne prelazi 350 stanovnika po hektaru.

Primjenjen je otvoreni sistem gradnje, sa dosta zelenih površina, različitom spratnošću maksimum do deset spratova, koji čine akcente u prostoru. Primjenjeni konstruktivni sistemi su okvirni ukrućeni platnima i panelni armirano-betonski sistem.

Pri projektovanju aseizmičkih objekata, posebnu pažnju posvetiti dopuštenom stepenu oštećenja objekata za različita seizmička dejstva.

Polazeći od opšteprihvaćeg nivoa seizmičkog rizika i principa u zemljotresnom inženjstvu, konstrukcije treba projektovati tako:

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

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

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

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

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

Potrebno je posvetiti posebnu pažnju međuspratnim konstrukcijama, koje moraju biti sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na noseće elemente.

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

Temeljenje objekata vršiti na plitkim pločastim temeljima, postavljenim na nabijenom šljunčanom tamponu, ili na krutom temeljnom roštilju, gdje je poželjno izvesti krute armirano-betonske podne ploče. Iskustva događanjem zemljotresa 1979.g. pokazuju da su i relativno slabi objekti fundirani na ovaj način imali zadovoljavajuće ponašanje.

Visoka seizmičnost nalaže potrebu posebne pažnje kod projektovanja infrastrukture, električnih, vodovodnih i kanizacionih instalacija, parovoda, rezervoara za gorivo i sl. Smanjivanjem oštećenja infrastrukturnih objekata, stvaraju se uslovi za efikasno pružanje pomoći nastradalima, kao i otklanjanje posledica zemljotresa.

#### SEIZMICKA POVREDIVOST I SEIZMICKI RIZIK

Prema rezultatima Studije prirodnih karakteristika opštine Bar radjene za potrebe izrade GUP-A Bara, kao i seizmoloških istraživanja na kojima se ona zasniva (Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore-Titograd, OOUR Inženjerska geologija i hidrologija i Geološki zavod Ljubljana-TOZD Geologija, geotehnika, geofizika, Sektor za geotehničko i hidrogeologiju: Seizmološke podloge i Seizmicka Mikororejonizacija Urbanog Područja Opštine Bar, Ljubljana, Titograd, 1981, kao i IZIS Skopje - Seizmološke podloge i Seizmicka Mikororejonizacija Urbanog Područja Bara, Skopje, 1980, Institut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju - Univerzitet "Kiril i Metodije", Skopje, 1981.g. Seizmološke podloge i seizmicka mikororejonizacija urbanog područja Bara, knj. II, inženjersko-seizmološki radovi. IMS Beograd, Zavod za izgradnju Bara-Studija Seizmicke Povredljivosti (Vulnerabiliteta) Objekata i Prihvatljivog Seizmickog Rizika na Području Bara i Ulcinja, Beograd, Bar, 1984.god.

#### SEIZMOLOSKE KARAKTERISTIKE TERITORIJE OPŠTINE

Na osnovu podataka iz navedenih izvora, kao prema podacima o zemljotresima koji su praćeni nekoliko stotina godina u nazad, 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 zabeleženih potresa govori o izuzetnoj seizmickoj 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 zarista koja imaju značajan uticaj na ukupnu seizmicku opasnost ovog prostora. Ove (dvije) seizmogene zone mogu izazvati zemljotrese sa magnitudama do 7,0 stepeni. Nesto su udaljenije seizmogene zone Dubrovnika i Draca, koje mogu izazvati zemljotrese sa magnitudom i do 7,5 stepeni (Rihterove skale). Područja Titograda, Danilovgrada, Berana i Bileca, su nesto udaljenija, imaju nizi magnitudni nivo potencijalnih potresa i zato su to zone od sekundarnog značaja za ukupnu seizmicku ugroženost teritorije opštine Bar. Osnovni stepen seizmickog inteziteta na teritoriji barske Opštine kreće se između 6° i 9° po MKS skali (Merkali-Kankani-Ziberg).

Na osnovu do sada zabiljezenih podataka o zemljotresima u zoni opštine Bar, najjaci zemljotres na ovom prostoru je zabiljezen 15. aprila 1979. godine, sa intezitetom od 9,0° MKS skale. Prema navedenim istrazivanjima (vjerovatnoća pojava zemljotresa za stogodisnji period sa maksimalnim mogućim intezitetom na ovom području je 9,0° po MKS skali i sa magnitudom od 7,4° (po Rihteru), za teritoriju planskog područja i opštine Bar iznosi 63,0 %.

Analizom učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla, kod zemljotresa koji su do sada zabiljezeni, može se očekivati u sljedećih 100 godina maksimalno ubrzanje (na osnovnoj stijeni) od 0,177 g (ubrzanje sile zemljine teže), što odgovara intezitetu zemljotresa od 8,3° MM skale (Americka modifikovana Merkalijeva skala, 1931.g.).

Analizirajući seizmološke karakteristike teritorije opštine Bar, dolazi se do sljedećih konstatacija: a) Tereni sa najvećom opasnosti od pojave jacih (oko 9° MKS skale) zemljotresa nalaze se u zoni grada Bara-između Rumije, Lisinja i Sutormana, od Susnja do Volujice. Praktično, najveća opasnost od jacih zemljotresa može se očekivati na prostoru Barskog polja i obodnih padina pomenutih planina, odnosno na prostoru koji je istvremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život. Cijelo barsko primorje je ugroženo pojavom zemljotresa sličnog očekivanog inteziteta i b) visi dijelovi barske Opštine (planinski vijenci), ali i zona ka Skadarskom jezeru, ugroženi su pojavom zemljotresa jacine do oko 8,0° MKS skale. Na osnovu prethodnih konstatacija, neophodno je u građevinarstvu, preduzimati antiseizmicke mjere zaštite, kako se ne bi ponovile negativne posljedice zemljotresa iz 1979. godine, ne samo na teritoriji planskog područja, već i na teritoriji cijele opštine Bar.

#### SEIZMICKA MIKROREJONIZACIJA PLANSKOG PODRUČJA

Za ove potrebe koriste se rezultati realizovanih seizmoloških istraživanja i mikroseizmicke rejonizacije terena na području GUP-a Bara, jer se ovo područje smatra najugroženijim. U okviru ovih istraživanja izvršena je mikrorejonizacija urbanog područja i predložene preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje. Mikroseizmicnim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmicke mikrorejonizacije izdvojeno više seizmickih zona i podzona i u okviru VIII-og i IX-og stepena seizmickog inteziteta MKS skale sa koeficijentima seizmicnosti  $k_s = 0,04$  do  $k_s = 0,14$ .

- Zona 8a ( $k_s = 0,04$ ) obuhvata terene izgrađene od karbonatnih kristalastih i kriptokristalastih stijena-manjeviše ispucalih dolomita, dolomitnih krečnjaka, terene izgrađene od kompleksa raspucalih karbonatnih i slikatnih stijena-krečnjaka sa roznacima i čistih roznaca, terene od kompleksa silicijskih masivnih stijena vulkanogenog porijekla-profinita sa kompaktnom stijenom na površini i terene izgrađene od konglomerata.
- Zonu 8b ( $k_s = 0,05$ ) sacinjavaju tereni izgrađeni iz kompleksa karbonatnih karbonatno-silikatnih jako ispucalih i izdijeljenih stijena-krečnjaka i krečnjaka sa roznacima i tereni izgrađeni iz takodje jako ispucalih i pri površini promijenjenih vulkanskih stijena-porfinita.
- Zonu 8c ( $k_s = 0,06$ ) sacinjavaju tereni izgrađeni iz kompleksa zdravih, na površini vrlo malo promijenjenih flisnih stijena i tereni iz breca dobro cementovanih karbonatnim, redje glinenim vezivom čija je debljina ocijenjena na 10-15 m.
- Zonu 9a ( $k_s = 0,08$ ) predstavljaju tereni izgrađeni iz fliseva koji su tektonski jako porušeni, atektonski pokrenuti ili izrazitije izmijenjeni odnosno degradirani u površinskim dijelovima. U ovu zonu spadaju i tereni izgrađeni iz izdijeljenih (zdrobljenih) karbonatnih breca i breca sa drobinom sa velikim udelom glinenog veziva, te tereni izgrađeni iz nevezanih sljunkovito-pjeskovitih i iz poluvezanih sljunkovito-glinovitih sedimenata i glinovitih drobinna debljina naslaga do 15 m, bez stalnog horizonta podzemne vode ili je (u predjelima polja) dublja od 4 m.

- Zonu 9b ( $k_s=0,10$ ) sacinjavaju padinski ili ravninarski tereni izgradjeni iz kompleksa glinovitih drobina-sitne drobine pjescarskog ili karbonatnog (pretežno) sastava debljine 3-6 m i sitne, glinovite drobine sa proslojcima (u ravnini) glinovitog sljunka debljine do 15 m, dalje tereni izgradjeni iz poluvezanih do nevezanih, aluvijalnih glinovito-sljunkovitih sedimenata debljine 5-15 m, bezvodni ili sa dubinom do vode preko 4,0 m i tereni izgradjeni iz nevezanih sljunkovito-pjeskovitih naslaga debljine do 95,0 m i sa podzemnom vodom u dubini 1-10 m.

- Zonu 9c ( $k_s=0,12$ ) sacinjavaju tereni izgradjeni iz nevezanih, sljunkovito-pjeskovitih sedimenata debljine 10-20 m i dubinom do podzemne vode 1-4,0 m, tereni iz poluvezanih do nevezanih glinovito-sljunkovitih naslaga debljine 10-30 m i dubinom do do podzemne vode 0-4,0 m i tereni izgradjeni iz glina i glinovitih naslaga debljine do 25 m bez vezanog horizonta podzemne vode koja se moze nalaziti u vecim dubinama u tankim zaglinjenim sljunkovito-pjeskovitim proslojcima.

- Zona D ( $k_s=0,14$ ) je zadnja, odnosno seizmicki najneugodnija zona u okviru IX-og stepena MKS skale. Sacinjavaju je tereni izgradjeni iz poluvezanih, proluvijalnih i aluvijalnih glinovitih naslaga dubine 30-65 m i tereni nevezanih, sljunkovito-pjeskovito-prasinastih naslaga preko 15-20 m debljine i dubinom podzemne vode 0-4,0 m.

- Zona N obuhvata podrucja sa terenima nestabilnim u seizmickim uslovima, izgradjenim iz stijena svih inzinjersko-geoloskih grupa vrlo razlicitih fizicko-mehanickih osobina. Pretežno su to tereni nestabilni u prirodnim-statickim uslovima sa aktivnim nestabilnostima koju su i opisani kao izrazito nestabilni tereni. Kod planiranja ovi tereni su izrazito nepovoljni i treba ih izbjegavati (zaobilaziti, premostiti i slicno).

- Podrucja sa oznakama 8a, 8b, 8c, 9a, 9b, 9c i D predstavljaju podzone odgovarajucih zona u kojima su moguće pojave nestabilnosti u seizmickim uslovima. To su uslovno stabilni i nestabilni tereni. Potrebno je prethodno izvršiti odgovarajuca geotehnicka istrazivanja, za odredjivanje stabilnosti i eventualnih sanacionih mjera.

*Istrazivanja seizmo-geoloskih odlika terena obuhvatala su detaljna geofizicka i inzinjersko-geoloska istrazivanja, te je za pojedine geoloske strukture zavisno od lokacije, hidrogeoloskih, inzinjersko-geoloskih odlika i dr, kao i istraznih radova i analiza utvrdjen prirastaj seizmicke intenzivnosti, brzine prostiranja i ubrzanje talasa i dr. Rezultati ovih istrazivanja se obavezno moraju koristiti pri detaljnim istrazivanjima, planiranju i projektovanju za potrebe izgradnje objekata na planskom podrucju.*

Vrijednosti ocekivanih maksimalnih ubrzanja krecu se u intervalu  $a(\max)g=0,14-0,28$ , a vrijednosti koeficijenata seizmickog intenziteta odgovaraju  $k_s=0,07-0,14$ , za povratni period od 50 god. kao mjerodavan za projektovanje uobicajenih konstruktivnih sistema. U okviru proucavanog prostora utvrdjene su zone razlicite seizmicke stabilnosti:

- Zone definisane kao nestabilne na dinamicke dejstva izazvana zemljotresima su nepovoljne zone koje se isklucuju iz planiranja izgradnje uobicajenih gradjevinskih objekata. Oblici nestabilnosti u okviru ovih zona koji se mogu ocekivati pri zemljotresima, su pojave nestabilnosti, npr. na rastresitim nekoherentnim pjeskovima.

- Zone u okviru kojih pojave dinamicke nestabilnosti u pojedinim njegovim djelovima nijesu isklucene. Ovo su zone u kojima se, u principu, mogu planirati uobicajeni gradjevinski objekti. Planiranje i projektovanje uslovljava se prethodnim odgovarajucim detaljnim istrazivanjima pojedinih lokacija kojima treba blize definisati mogucnosti i uslove izgradnje. Oblici nestabilnosti u okviru ovih zona koji se mogu ocekivati prilikom zemljotresa su parcijalne površinske nestabilnosti rastresitih nekoherentnih slojeva.

- Zone koje se oznacavaju kao dinamicke stabilne. Ovo su tereni koje treba planski angazovati za razvoj grada Bara. S obzirom na to da dinamicke stabilni tereni imaju ogranicenu površinu treba ih sto je moguće racionalnije koristiti.

## PREPORUKE GUP-a ZA PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE

S obzirom da dejstvo zemljotresa na građevinski fond zavisi, između ostalog, i od lokacije (kompleks uslova terena), koncentracije i gustine izgrađenosti, namjene pojedinih površina, primjena tehničkih propisa i preduzimanje preventivnih, zaštitnih mjera predstavljaju veoma važan faktor minimiziranja šteta prouzrokovanim eventualnim zemljotresima. Stoga urbanističko planiranje i projektovanje i arhitektonsko-gradjevinsko planiranje i projektovanje i izgradnja moraju biti u skladu sa seizmičkim uslovima koji vladaju na terenu, kako bi se u svim uslovima sprovela ekonomičnost funkcionisanja urbanog sistema. Cilj preporuka za planiranje i projektovanje je da se postigne što racionalnija namjena površina, veća seizmička stabilnost, ekonomičnija gradnja i smanjenje šteta koje bi nastale u slučaju eventualnih zemljotresa.

*Osnovna preporuka je da se pri urbanističkom planiranju i projektovanju koriste rezultati seizmo-geoloških i inženjersko-geoloških istraživanja urađenih za potrebe GUP-a Bara. Preporuke sadrže osnovne principe aseizmičkog planiranja i projektovanja pojedinih urbanih zona i objekata.*

Pri izradi urbanističkih planova i u projektovanju objekata izbjegavati prevelike gustine izgrađenosti i težiti dobroj međusobnoj povezanosti pojedinih zona:

U procesu urbanističkog planiranja i projektovanja treba težiti da se koliko je moguće usaglasi namjena površina, odnosno distribucija pojedinih elemenata, sa intezitetom očekivane seizmičke pobude po pojedinim zonama. U tom smislu treba nastojati da se objekti odnosno urbani elementi osjetljiviji na seizmičke uticaje distribuiraju po zonama sa nižim vrijednostima ubrzanja. Treba nastojati da se gustina izgrađenosti, stanovanja i dr. usaglasi koliko je moguće sa očekivanim uticajima po pojedinim zonama u smislu smanjenja sa porastom tih uticaja, što vazi i za zone urbane rekonstrukcije. Zone koje su definisane kao nestabilne treba svakako isključiti kao moguće zone izgradnje, ali one koje su potencijalno, odnosno parcijalno nestabilne mogu se koristiti za planiranje uobicajenih objekata i drugih urbanih elemenata, uz obaveznu detaljnog ispitivanja konkretne lokacije u svrhe utvrđivanja uslova i mogućnosti izgradnje, posebno fundiranja, pri čemu je moguće i odbacivanje pojedinih lokacija za izgradnju.

Pri određivanju planiranog rasporeda namjene površina i određenih uslova obavezno koristiti podatke i Kartu mikroseizmičke rejonizacije rađenu za potrebe izrade GUP-a Bara. Dimenzionisanje slobodnih i zelenih površina i rekreativno-sportskih terena može biti i veće od uobicajenih urbanističkih normative, a njihov raspored treba uskladiti sa seizmičkom mikrorejonizacijom.

Prosječna gustina izgrađenosti, posebno stanovanja, treba da je manja od one koja se predviđa uobicajenim urbanističkim normativima. Preporučuje se primjena otvorenog sistema gradnje. Na razmatranom području mogu se graditi objekti različite spratnosti, uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala i postovanje urbanističkih pokazatelja. Gabariti u osnovi objekta treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme (najpovoljnije su one simetrične u odnosu na glavne ose objekta, kao što su pravougaona, kvadratna i slično). Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi a čiji pojedini dijelovi imaju različite spratnosti (npr. turistički objekti tipa hotela sa restoranima i sličnim funkcijama) treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini dijelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omoguće projektovanje zasebnih konstruktivnih jedinica.

Nacin projektovanja objekata prilagoditi zahtjevima da se manja povredljivost objekata i štete od zemljotresa minimiziraju. Kod nadgradnje i adaptacije izbjegavati one koje mijenjaju konstruktivni sistem objekata.

## PROJEKTOVANJE INFRASTRUKTURE

Pri projektovanju vodova infrastrukture, a narocito glavnih vodova, potrebno je posebnu paznju posvetiti inzinjersko-geoloskim i seizmoloskim uslovima terena tla. Mjere zastite namecu potrebu na potpuno ili djelimicno snabdijevanje vodom pomocu gravitacionog sistema ako za to postoje uslovi obzirom da ovaj sistem ne zahtijeva drugi izvor energije. Potrebno je obezbijediti mrezu zatvaraca, pomocu kojih u svakom momentu biti iskljucen bilo koji dio vodovodne mreze. Preporucuje se primjena cirkulacionih sistema sa vecim brojem medjusobnih veza.

Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbestno-cementne cijevi i slicno) za izradu vodova infrastrukture. Izbjegavati nasipe, mocvarne i nestabilne terene za uspostavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. Elektricne instalacije treba snabdjeti sa uredjajima za brzo prikljucivanje elektricnih masina u slucaju potrebe. Podzemne elektricne instalacije obezbijediti sa uredjajima za iskljucivanje pojedinih reiona.

U sistemu saobracajnica kroz podrucje pozeljno je obezbijediti paralelne veze tj. paralelne saobracajnice tako da u slucaju da jedna postane neprohodna, postoji mogucnost da se preko druge obezbijedi nesmetano odvijanje saobracaja, prilaz razrusenim zgradama i pruzanje pomoci. U svakom slucaju obezbijediti povezivanje podrucja sa raznim granama saobracaja sto je veoma pozeljno radi rasterecenja saobracaja u post –zemljotresnim kritinim momentima, kao u slucaju kada je jedna grana saobracaja u prekidu. Voditi racuna o kapacitetu i sistemu saobracajnica kako bi se obezbijedile povecane potrebe i nemetan saobracaj i u najkriticnijim momentima.

Projektovanje i izgradnju obala, gatova i nasipa uskladiti sa geoloskim, seizmoloskim, hidroloskim i drugim uslovima i potrebama: primjenjivati sisteme gradje koji obezbjeduju vecu sigurnost i trajnost objekata.

*Aseizmicko projektovanje objekata obavezno sprovoditi u skladu sa propisima o aseizmickoj gradnji sto znaci da se svi objekti moraju projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehnickim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmickim podrucjima, vazecim pravilima i standardima i principima zemljotresnog inzinjerstva.*

### 5.7. ZAKLJUČAK

Projektovanjem objekata obezbijediti njihovu stabilnost na seizmické uticaje prema karti mikroseizmické rejonizacije Bara i prema važećim zakonskim propisima.

Za potrebe projektovanja izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji definišu geološki sastav terena, inzinjersko geološke i hidrološke karakteristike terena.

Prirodni i posebni uslovi, prilikom projektovanja i realizacije objekata moraju biti u dovoljnoj mjeri proučeni i primjenjeni, kako bi objekti, u što većoj mjeri, kroz primjenu propisa i uslova dobili adekvatan kvalitet i stabilnost.

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



### \*\*\* VI DIO- PLAN

- 6.1. PODRUČJE TOPOLICE-I
- 6.2. TOPOLICA I U SISTEMU GUP-a BAR
- 6.3. FUNKCIJA TOPOLICE-I U IZGRADNJI BARA
- 6.4. KONCEPCIJA
- 6.5. ORGANIZACIJA
- 6.6. STANOVANJE
- 6.7. PRATEĆI OBJEKTI I SADRŽAJI
- 6.8. KONSTRUKTIVNI SISTEM
- 6.9. REKREACIJA I SPORT
- 6.10. SAOBRAĆAJ
- 6.11. PEJZAZNA ARHITEKTURA
- 6.12. NIVELACIJA I REGULACIJA
- 6.13. PARCELACIJA
- 6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- 6.15. REZULTATI PLANA
- 6.16. ZAKLJUČAK

### \*\*\* GRAFIČKI DIO

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| - GRANICE, PARCELACIJA I ZONE        | R 1:1000 |
| - NAMJENA POVRŠINA SPRATNOST         | R 1:1000 |
| - SAOBRAĆAJ, NIVELACIJA I REGULACIJA | R 1:1000 |
| - PEJZAZNA ARHITEKTURA               | R 1:1000 |

### 6.1. PODRUČJE TOPOLICE-I

Izgrađenost Topolice-I, servisna opremljenost, obim izgrađenih infrastrukturnih objekata i sistema, kvalitet izgrađenih objekata, položajni i drugi uslovi čine dobru osnovu za planiranje i gradnju novih objekata.

Topolicu-I, obuhvaćenu planom, čini površina od 51,32 hektara, bez marine, sa planiranim brojem stanovnika od cca 12.000.

Prema rezultatima popisa 2003. godine, prosječna porodica na području Topolice-I je 3,20 članova, dok je za obračun planiranog broja stanovnika računato 3,50 člana po jednom domaćinstvu.

Pored stambenih i stambeno-poslovnih objekata, planirana je gradnja pratećih sadržaja, programiranih za potrebe Plana, grada Bara i šireg područja a zavisno od vrste objekta. Područje Topolice-I, definisano je digitalno, granicama, u skladu sa odlukom o izradi izmjena i dopuna plana.

Dosadašnjim aktivnostima i gradnjom objekata, na području Topolice-I, stvoreni su uslovi kvalitetne izmjene i dopune DUP-a.

### 6.2. TOPOLICA-I U SISTEMU GUP-a BARA

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

Topolica-I je područje Bara, sa naglašenim područnim centrom i poslovnim objektima, programirana kao zasebna cjelina.

S obzirom da razvoj Bara prelazi lokalne okvire, to interes za stambenim, poslovnim i drugim objektima stalno raste.

Planirana gradnja novih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih objekata i objekata pratećih sadržaja, omogućit će praćenje potražnje.

Završavanjem izgradnje, Topolica-I će moći da funkcioniše samostalno podmirujući svoje potrebe i potrebe šireg okruženja.

Izgrađeni i planirani prateći sadržaji područja Topolice-I su šireg značaja i treba da zadovolje potrebe šireg okruženja.

Izgrađeni i planirani objekti na području plana stvaraju uslove formiranja funkcionalnog naselja sa potrebnim sadržajima.

### 6.3. FUNKCIJA TOPOLICE-I U IZGRADNJI BARA

U narednom periodu razvoja grada Bara, planirani broj stanova, planirana površina poslovnog prostora i pratećih sadržaja razrješit će znatan broj potreba, kako u stanovima tako i u pratećim sadržajima.

U razvoju Bara, završavanjem izgradnje planiranih objekata, sa već izgrađenim objektima, Topolica-I, će pružati kvalitetne servisne usluge stanovništvu.

Mogućnost organizovane izgradnje, koju pruža Topolica-I, treba iskoristiti za kvalitetnu, racionalnu i sadržajnu izgradnju.

Organizovana gradnja i uređenje prostora Topolice-I omogućava stvaranje zaokruženog gradskog područja.

Uvođenjem nove opreme, gradnjom stambenih i poslovnih objekata i gradnjom pratećih sadržaja stvaraju se uslovi bržeg razvoja, povećanja standarda i povećanja aktivnosti stanovništva.

Završavanjem izgradnje područja Topolice-I, formira se zaokružena gradska cjelina koja će u narednom periodu, svojim sadržajima i kapacitetima vršiti ulogu gradskog centra.

#### 6.4. KONCEPCIJA

Plan posebnu pažnju posvećuje programskom i prostornom organizovanju planiranih sadržaja sa ciljem dobre međusobne povezanosti i funkcionisanje naselja kao cjeline.

Planirani kapaciteti programirani su prema urbanističkim normativima i prema GUP-u, uz poštovanje izgrađenih objekata.

Stambeni, stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti i objekti pratećih sadržaja, organizonizovani su tako, da sa pješačkim saobraćajem i parternim uređenjem omogućiti formiranje prospekata.

Izgradnja područja Topolice-I, praćena je gradnjom servisa, čiji nivo prevazilazi lokalne potrebe i služi širem gravitacionom području.

Centar područja Topolice-I, formiran je uz ulice Vladimira Rolovića i Jovana Tomasevica, sa prodorom na obalu, gdje se u zonama "C" i "D" formiraju pješačke zone, sa planiranom gradnjom novih objekata i povezivanjem sa gradskom Marinom.

U okviru postojeće i već formirane urbanističke matrice područja Topolica-I, vršene su određene intervencije u kolskom i pjesackom saobraćaju, u pratećim objektima, programskom i prostornom organizovanju, u cilju formiranja prospekata kao integralnog dijela parternih rješenja i fizičkih struktura.

Kolski saobraćaj organizovan je prema GUP-u, sa rješavanjem unutrašnjeg kolskog saobraćaja i parking prostora.

Pješački saobraćaj prati kolski i slobodno se razvija unutar zona.

Uz obalu je formirana pješačka zona u \*zoni D\* plana, sa osloncem na Marinu i pružanjem pored dvorca Kralja Nikole prema sportskom rekreativnom centru Madžarica.

Slobodne površine uređene su prostorima za igru djece i ozelenjene u skladu sa planom pejzazne arhitekture.

U granicama prostornih mogućnosti, težilo se postizanju optimalnih rješenja međusobne povezanosti i optimalnom organizovanju zona područja Topolice-I.

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

#### 6.5. ORGANIZACIJA

Područje Topolice-I organizovano je po zonama, međusobno vezanih namjenom, sadržajem i organizaciono.

Namjena površina, saobraćaj i program rađeni su prema GUP-u, programskom zadatku i odluci o izradi izmjena i dopuna DUP-a Topolice-I.

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

Stanovanje je riješeno u stambenim i stambeno-poslovnim objektima spratnosti P+4, P+7-8 sa maksimalnom spratnošću od 10 spratova /u zoni-A do 17/.

Centralne aktivnosti i prateći sadržaji riješeni su u stambeno-poslovnim i poslovnim objektima i raspoređeni su u svih osam zona plana.

- Zona "A" je stambeno-poslovna zona, stanovanje i apartmansko stanovanje sa poslovnim prostorom i pratećim sadržajima i katolička crkva.
- Zona "B" je stambeno-poslovna zona sa pratećim sadržajima.
- Zona "C" je stambeno-poslovna zona sa objektima centra.
- Zona "D" je stambeno-poslovna zona sa objektima centra.
- Zona "E" je stambeno-poslovna zona sa objektima centra.
- Zona "F" je stambeno-poslovna zona sa pratećim sadržajima.
- Zona "G" je stambeno-poslovna zona sa školskim objektima, dječijim vrtićem, telekomom, robnom kućom, pravoslavnom crkvom i pratećim sadržajima.
- Zona "K" je poslovna zona sadrži dom kulture, muzejske objekte, galeriju i hotel \*\*\*\* /kategorije četiri zvjezdice/.

Organizacija centra izvršena je duž ulice Vladimira Rolovića, sa dobrim vezama sa zonama i njenim sadržajima. Topolica-I je dobro povezana sa ostalim područjima grada i vrši ulogu gradskog centra.

## 6.6. STANOVANJE

Prema podacima popisa stanovništva 2003.g., prosječna porodica na području Topolice-I je 3,20, a za potrebe urbanističkog planiranja kapaciteti naselja računati su sa prosječnom porodicom od 3,50 člana.

Ukupan broj planiranih i izgrađenih stanova je 3.100 - 3.300, u kom broju učestvuje 2.100 izgrađenih stanova.

Ukupan broj stanova računat je kao planski broj, koji se može mijenjati u zavisnosti od strukture stanova, koja je planom tretirana fleksibilno.

Postojeći broj stanovnika je računat na 8.800, sa gustom od 160 stanovnika/ha.

Planirani broj stanovnika je 12.000, koji je računat sa 3,5 stanovnika po porodici, što daje bruto gustinu 220 stanovnika po hektaru.

Bruto građevinska površina postojećih i planiranih stanova je cca-550.000 m<sup>2</sup> što daje 45,00 m<sup>2</sup> po stanovniku bruto građevinske površine.

Karakteristike stambene izgradnje su unutrašnja organizacija, smještajne mogućnosti, racionalnost i mogućnost promjene strukture.

Kako je struktura stanova tretirana fleksibilno, potrebno je pri realizaciji plana vršiti kontrolu strukture, koja treba da se kreće u sledećim okvirima:

- 20 % stanova od dvije do tri postelje
- 65 % stanova od tri do pet postelja
- 15 % stanova preko pet postelja

Primjenjeni stambeni gabariti su projektantski provjereni i omogućavaju zadovoljenje različite strukture stanova, koji u krajnjoj fazi realizacije, treba da bude u skladu planiranih normi.

Struktura stanova bazira na broju postelja, kao mjerilu veličine stana, sa mogućnošću studionijeg rješavanja veličine i sadržaja stana.

Novi stambeno-poslovni objekti planirani su na slobodnim lokacijama.

## 6.7. PRATEĆI OBJEKTI I SADRŽAJI

Programskim analizama i prostornim rješenjima težilo se postizanju jedinstva pratećih objekata u pogledu njihovog razmještaja, organizacije i međusobne povezanosti.

Prateći i poslovni objekti su programirani prema potrebama i normativima GUP-a.

Distribucija i organizacija pratećih i poslovnih objekata izvršena je prema principima prostorne organizacije i prema prostornim mogućnostima.

Na području Topolice-I prateći sadržaji, poslovni objekti i prostori male privrede su naglašeni sa namjerom da podmire lokalne potrebe i potrebe šire okoline.

Prateći objekti i sadržaji raspoređeni su po zonama, a grupisanje i lociranje vršeno je prema namjeni, sadržaju i vrsti objekta ili prostora.

Prateći objekti i sadržaji obrađeni su programski, sadržajno i organizaciono.

## 6.9. KONSTRUKTIVNI SISTEM

Na osnovu dosadašnjih iskustava i ponašanja konstruktivnih sistema, posebno ponašanje konstruktivnih sistema na dan katastrofalnog zemljotresa, od 15. aprila 1979. godine, preporučuje se primjena panelnog sistema armirano betonskih platana, raspoređenih u dva ortogonalna pravca, da prime vertikalni teret i horizontalne seizmičke sile sa međuspratnom konstrukcijom od pune armiranobetonske ploče ili polumontažne armirano-betonske, fert-tavanice, sa dodatnom armaturom u ploči.

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

Konstruktivni elementi objekata moraju se pružati od temelja do krova, bez miješanja različitih konstruktivnih sistema.

Primjena jedinstvenog konstruktivnog sistema objekata, omogućava racionalnu, brzu i ekonomičnu gradnju.

Panelni sistem, armirano-betonske konstrukcije je praktičan i racionalan u seizmičkom, arhitektonskom i tehnološkom pogledu.

## 6.8. REKREACIJA I SPORT

Pješački saobraćaj i sportski tereni u okviru školskih objekata i Madžarice, površine za igru djece i zelene površine pružaju mogućnost svakodnevne rekreacije.

Zahvaćena površina detaljnim urbanističkim planom prožeta je pješačkim saobraćajem, rješenjem pješačkih površina i uređenjem pješačke zone, što omogućava rekreativnu šetnju i zadovoljenje pravaca interesovanja korisnika.

U neposrednoj blizini stambenih objekata planirana je gradnja površina za igru djece i odraslih dim. 15,0 x 15,0 m i 36,0 x 18,0 m. Površinama za igru djece treba posvetiti posebnu pažnju, kako organizaciji i obradi tako i u pogledu opremanja i tipizacije.

U okviru školskih objekata, planirana je gradnja sportskih terena namijenjenih učenicima, koje može koristiti i vanškolska omladina.

Za aktivnije bavljenje sportom služi sportsko rekreativni prostor Madžarica.

Slobodne površine su obrađene i ozelenjene sa uređenim prostorom za boravak i odmor korisnika.

## 6.10. SAOBRAĆAJ

### 6.9.1. POSTOJEĆE STANJE

Područje izmjena i dopuna DUP-a\*Topolica-I\* obuhvata površinu od 51,32 ha.

Površina pod saobraćajnicama, trotoarima i pješačkim stazama iznosi 240.000 m<sup>2</sup>.

Kolski saobraćaj, pristupni kolski saobraćaj sa parkiranjem, parkinzi, pješački saobraćaj i pješačke zone čine saobraćaj zone zahvata plana Topolica-I.

Kolski saobraćaj organizovan je prema saobraćajnoj šemi i uslovima GUP-a Bara.

Bulevar revolucije, Bulevar 24. Novembar, Bulevar JNA, saobraćajnice prvog reda, sabirne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice formiraju kolski saobraćaj.

Širine saobraćajnica regulisane su prema GUP-u i vrsti saobraćajnica.

Parkinzi su organizovani uz pristupni kolski saobraćaj i na većim parking prostorima.

Saobraćajnice Bulevar 24. Novembar, Bulevar Revolucije i Bulevar JNA po svom geometrijskom i funkcionalnom karakteru pripadaju saobraćajnicama primarne putne mreže sa definisanom horizontalnom, vertikalnom i svjetlosnom signalizacijom, omogućavaju dobru povezanost sa svim magistralnim pravicima i strukturama grada i oslanjaju se na saobraćajnice regionalnog dometa.

U ljetnjim mjesecima postojeće saobraćajnice imaju veću frekventnost koja se u tom periodu postiže, ali svojim kapacitetima omogućavaju nesmetano odvijanje saobraćaja.

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

Stepen motorizacije prema GUP-u iz 2007.g. je 1,50 putničkih automobila po domaćinstvu, tako da se problem parkiranja mora se ozbiljnije rješavati.

Pješački saobraćaj je riješen kao prateći saobraćaj uz kolski, slobodni pješački saobraćaj, pješačka proširenja i pješačke zone. Pješačke staze su izvedene u zoni izgrađenih objekata kolektivnog stanovanja kao i u zonama škola, vrtića i opštine.

Pjesacke saobraćajnice, trotoari i pješačke staze su izvedene od betona, behaton i betonskih ploca. Jedan dio staza i trgova je izveden od kamena, mermera i granita.

Površina pod trotoarima, pješačkim stazama i stazama oko objekata iznosi 111.000 m<sup>2</sup>. Sve ulice su asfaltirane i u prilično dobrom stanju a parking prostor je izveden sa podlogom od asfalta ili betonskih raster ploca.

Parkinzi su organizovani uz pristupni kolski saobraćaj i na većim parking prostorima.

Stacionarni saobraćaj se uglavnom svodi na površinsko parkiranje vozila u zoni kolektivne izgradnje i centralnih funkcija i utisak je da u ovom obimu izgradnje jedva zadovoljava potrebe zahvata plana.

Površina pod parkinzima iznosi cca-26.000 m<sup>2</sup> (2.000 PM).

Postojeća saobraćajna mreža u zahvatu plana je realizacija prethodnih planova i odlikuje se jakim obodnim saobraćajnicama (tri navedena bulevara) sekundarnim saobraćajnicama u srednjem dijelu plana /ulice V.Rolovica i J.Tomasevica/ i servisnim saobraćajnicama unutar zona uz koje su organizovani parking prostori. Poprečni profili ovih saobraćajnica su zadovoljavajući i mogu biti okosnica daljeg planiranja saobraćaja u bloku.

Kvalitet bulevara, ulica i pripadajućih servisnih ulica je veoma dobar.

Diferenciranost postojećeg i planiranog saobraćaja zaslužuje pažnju doslednog sprovođenja kroz faze realizacije plana.

Imajući u vidu nepogodne karakteristike trase magistralnog puta kroz Sutomore, planirana je poprecna, paralelna saobraćajnica u Sutomoru iznad magistrale. Ova saobraćajnica bi preko denivelisanog ukrstaja sa magistralom ostvarivala vezu sa autoputem. Od Sutomora bi se dalje vodila, prateći karakteristike terena i plan razvoja grada, sve do Susnja. Mostom preko rijeke Željeznice dalje bi se vodila kroz naselje Bjelisi, maksimalno koristeći koridore postojećih saobraćajnica kako bi se izbjeglo rusenje objekata. Odgovarajućim vezama ostvarilo bi se adekvatno povezivanje određениh naselja na ovu saobraćajnicu, a preko nje i sa ostalim djelovima grada.

Izgradnjom brze saobraćajnice trasa postojećeg magistralnog puta M-2.4, bi se rasteretila i dobila bi lokalni karakter na dijelu kojim prolazi kroz Sutomore i Bar. Koridor drumske veze I razreda, koji je planiran i Planom iz 1985, godine, treba voditi uz sam nasip postojeće pruge. Širina ovog koridora ne bi trebalo da prelazi 15-20 metara. Ovim bi se u mnogo manjoj mjeri pribjeglo rusenju ili izmještanju objekata koji su nelegalno izgrađeni u zoni planiranog koridora.

Ova saobraćajnica, pored funkcije vođenja tranzitnog saobraćaja (kao rješenje u periodu dok se ne realizuje izgradnja obilaznice iznad grada), imala bi i funkciju prikupljanja saobraćajnih tokova iz naselja iznad gradskog centra (Bjelisi). Istu funkciju, ali sa suprotne strane imala bi saobraćajnica koja ide paralelno sa prugom.

Ovim rješenjem bi se broj prelaska preko pruge redukovao na jedan, u zoni uzeg gradskog centra, što bi sa već postojećim nadvoznjakom kod Biskupade omogućavalo nesmetanu komunikaciju ova dva dijela Bara. Naravno, putni prelaz bi bio dimenzionisan tako da u potpunosti prihvati saobraćajne tokove sa obje strane. Na ovaj način moglo bi se realizovati denivelisano ukrstanje pruge i puta, budući da bi to bilo racionalno sa stanovišta odnosa troškova izgradnje i efekata (veći broj prelaza sa manjim obimom saobraćaja sakupio bi se u jednu-dvije tačke a tako dobijen obim saobraćaja zadovoljio bi principe ekonomičnosti izgradnje relativno skupog denivelisanog ukrstanja). Konfiguracija terena, kao i visinski položaj željezničke pruge nameću izgradnju podvoznjaka ispod pruge. Tip denivelisanog prelaza, kao i tehnički detalji povezivanja postojeće i planirane saobraćajne mreže, predmet je dalje razrade plana.

#### SISTEM SEKUNDARNIH DRUMSKIH SAOBRAĆAJNICA

Ulicu, koja se vodi sa sjeverne strane željezničke pruge, treba shvatiti kao intermodalni koridor koji bi mogao da posluži za vođenje infrastrukturne mreže. Nasip pruge trenutno djeluje kao brana atmosferskim i otpadnim vodama. Izgradnjom kolektora za atmosferske padavine, kao i za otpadne vode, iste bi se sakupljale na jednom mjestu i putem ovog koridora, sistemom cijevi, sprovodila direktno u more ili u sistem za preradu otpadnih voda. Koridor ove saobraćajnice bi se dalje vodio trasom iznad postojeće pruge sve do željeznickog tunela kod Rta Ratac, gdje bi se spojio sa postojećim magistralnim putem M-2.4. Bulevar Revolucije se proizvoda saobraćajnicom iste kategorije do željezničke pruge, koju prelazi denivelisano, i kasnije se nastavlja saobraćajnicom iste kategorije do novoplanirane u Bjelisima. Sistem ove dvije saobraćajnice predstavljace glavni ulazni pravac ovog naselja u sam centar grada.

Od planiranih saobraćajnica kao bitnija se izdvaja saobraćajnica prvog reda planirana lijevom obalom rijeke Željeznice. Ova saobraćajnica se odvaja od brze saobraćajnice, prelazi prugu denivelisano i vodi do marine planirane lijevo od usca rijeke.

Do gradskog centra tj do Bulevara, saobraćajnica bi bila prve kategorije, dok bi se do marine vodila kao saobraćajnica nize kategorije.

Sa druge strane, Bulevar Revolucije bi se takodje spustio do planirane marine i na taj nacin bi se ostvario izlaz na more cjelokupnog uzeg gradskog jezgra. Saobraćajnica koja se planira dolinom rijeke Zeljeznice bice glavni ulazni pravac za putnicke automobile u grad, jer se njom ostvaruje veza brze saobraćajnice i centra grada. Adekvatnim vezama ostvarice se direktne veze kako sa centrom grada, tako i sa brzom saobraćajnicom. Bulevar 24. novembar je glavna infrastrukturna kicma Grada koja povezuje stambene zone podrucja Susnja, Centra i Privredne zone, kao i sva tri bulevara koji idu na More. Sekundarna ulicna mreza ce upotpuniti mrezu primarnih saobraćajnica cineci optimalnim sistem drumskih saobraćajnica. Sistem sekundarnih saobraćajnica se zasniva na postojećoj mrezi saobraćajnica koja ce biti rekonstruisana i dopunjena nekim novim trasama. Veoma je bitno da se osmisle mehanizmi koji bi za cilj imali zastitu planiranih koridora od svih oblika ugrozavanja, a narocito od izradnje objekata uz saobraćajnicu.

### PARKIRANJE

Problem parkiranja je veoma izrazen pogotovo u uzem gradskom centru uz objekte javne namjene. Postojeće površine su nedovoljne da prihvate cjelokupan stacionarni saobraćaj koji gravitira javnim sadržajima. Površine za parkiranje uz javne centralne sadržaje iznose, na kontinuirano izgrađenom području grada Bara, 1,37 ha, odnosno 0,09 % površine posmatranog područja. Nepostojanje većeg broja javnih garaza i parkirališta čini ovaj problem još većim. Iz ovih razloga se za parkiranje koriste površine koje po svojoj namjeni to nijesu. Široki bulevari u užoj gradskoj zoni su jednim svojim dijelom postali parkirališta. Na njima se obavlja koso parkiranje i na taj nacin onemogućava normalno i bezbjedno odvijanje saobraćaja na preostalom dijelu kolovoza. Ovaj problem se još više ispoljava u mjesecima ljetnje sezone kada je povećan broj motornih vozila u gradu. Potrebe za parkiranjem utvrđene su za centralne gradske aktivnosti, dok su za ostale oblike koriscenja prostora predložene normativne vrijednosti. Problem parkiranja razmatran je na prostoru koga zahvata kontinuirano područje grada Bara, a posebno u njegovoj centralnoj zoni koja je približne površine 32,25 ha (2,20 % površine kontinuiranog područja). Prema prognozama prethodnog Plana ukupan broj parking mjesta vezanih za centralne sadržaje trebalo bi da dostigne 950. Medjutim ovaj broj neće biti dovoljan, imajući u vidu postojeće stanje i porast stepana motorizacije u planskom periodu. Ovaj broj treba uvecati za 200 mjesta kako bi u ljetnjoj sezoni bilo dovoljno kapaciteta za stacionarni saobraćaj. Problem funkcionisanja parkiranja u periodu turističke sezone, koji se ispoljava u centralnoj gradskoj zoni manje je posljedica ukupnog deficita parking mjesta, već razlozi leže u neadekvatnom prostornom rasporedu kapaciteta. O ovome treba voditi računa prilikom lociranja novih kapaciteta, što će biti urađeno prilikom dalje izrade plana.

### PJESACKI I BIKIKLISTICKI SAOBRAĆAJ

Prostorni razmjestaj objekata javnih namjena, kao i pitomost barske obale, definisali su glavne pravce razvoja pjesackih i biciklistickih staza. Pjesacke koridore je potrebno formirati u uskom gradskom centru, pored javnih sadržaja koji su veoma aktivni u turističkoj sezoni i uz morsku obalu. Pojedini dijelovi koridora već postoje. Potrebno je nastaviti sa kompletiranjem ovih koridora kako bi se oni svojom funkcionalnoscu u potpunosti odgovorili namjeni. Biciklisticke staze je potrebno locirati u blizini morske obale. Vodila bi od luckog kompleksa u Baru pa sve do kraja sutomorskog zaliva. Radi uštede prostora potrebno je obezbjediti pjesacke i biciklisticke koridore, ali sa jasnom fizickom odvojenoscu kako se ne bi dovela u pitanje bezbjednost oba vida saobraćaja.



### 6.10.3. PLANIRANO STANJE

Postojeca saobraćajna mreza, primarnih saobraćajnih tokova, u okviru zone zahvata DUP-a \*Topolica-I\* je uskladjena sa GUP-om Bara 2007.g. kojim su definisana planska opredjeljenja za prostorni model, rang saobraćajnica, saobraćajni rezim, odnos saobraćajnica prema urbanistickim sadrzajima i drugim elementima znacajnim za funkcionisanje saobraćaja, u potpunosti se zadrzava.

Osnovne saobraćajnice u zahvatu plana čine ulica \*Vladimira Rolovica\* i ulica \*Jovana Tomasevica\*, oko kojih je i izvršena organizacija gradskog centra.

Postojeca i planirana sekundarna mreza se medju sobom ne razlikuje po vrsti, kategoriji i nacinu upotrebe, imaju odgovarajuci kapacitet i odgovaraju zahtjevima bezbjednosti.

Raskrsnicom sa kruznim tokom, na ukrstanju Bulevara revolucije i Bulevara JNA, definisana je razmjera kruznog precnika na osnovu prostornih i estetskih kriterijuma. Propusna moc planirane raskrsnice je uskladjena sa brojem voznih traka kruznog kolovoza i odstojanja kolizionih tacaka. U funkcionalnom smislu je planirana za opsluzivanje primarne ulicne mreze (planirane u okviru DUP-a i postojece u okviru kontaktnih zona) i kao jedan od ciljeva smanjenja brzine kretanja vozila. Oblikovanje raskrsnice planirano je projektnim linijama odredjenih geometrijskih zakonitosti ciji oblici i tok treba da prate strujanje vozila na sirem podrucju raskrsnice.

Ostale raskrsnice na bulevarima su definisane na osnovu prostornih i estetskih kriterijuma. Propusna moc raskrsnica je uskladjena sa brojem voznih traka. Oblikovanje raskrsnica je planirano projektnim linijama odredjenih geometrijskih zakonitosti ciji oblici i tok treba da prate kretanje vozila na sirem podrucju raskrsnice.

Trase planiranih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima.

Osovine saobraćajnica definisane su koordinatama i date u planu u  $R=1:1000$ .

Nivelacioni odnosi zasnovani su na kriterijumu efikasnog odvodnjavanja površinskih voda, tok nivelete je uskladjen zahtjevima da se nivelacija prilagodi planiranim urbanistickim sadrzajima uz uslov postavljanja granicnih nivelacionih parametara. Poprecni nagibi saobraćajnice i trotoara se mijenjaju u zavisnosti od uslova oticanja. Granicni elementi saobraćajnica predvidjeni su urbanistickim uslovima, pa je minimalan radijus horizontalnih krivina jednak vrijednosti koja obezbjedjuje prohodnost mjerodavnog vozila.

Saobraćajnice treba opremiti odgovarajucom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Ulice su pod režimom jednosmjernog ili dvosmjernog kretanja vozila. U ulicama primarne mreže zabranjeno je ulično parkiranje vozila. U ulicama mreže nižeg ranga od primarnog dozvoljeno je parkiranje uz ulicu. Ukrštanje ulica primarne mreže sa ulicama istog ranga ili ulicama sekundarne mreže regulisati semaforima koji treba da budu zonski kontrolisani.

Odvodnjavanje saobraćajnica je rjeseno atmosferskom kanalizacijom.

Sobraćajnice i pjesacke staze treba da budu opremljene odgovarajucom rasvjetom.

#### Kontakt sa okruženjem

Veza sa ostalim kontakt zonama ostvaruje se preko raskrsnice primarnih saobraćajnica sa jasno definisanom horizontalnom, vertikalnom i svjetlosnom signalizacijom.

Planom su sagledane saobraćajne veze sa neposrednim okruženjem, Zonama DUP-a \*Topolica-III\*, \*Topolica-Bjelisi\*, \*Topolica-II\* i \*Privredna zona Bara\*.

Usaglasene su postojece i planirane raskrsnice na kontaktnim zonama.

Na kontaktnom terenu sa morem, gradska marina i plaza, planirana je pjesacka staza u nastavku šetališta uz more.

### Kolovozna konstrukcija

Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica utvrditi projektima shodno rangu saobraćajnice, saobraćajnom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati.

Postojeću kolovoznu konstrukciju revitalizovati tamo gdje je potrebno.

Predlog slojeva kolovozne konstrukcije i konstrukcije parkinga definisati Projektima saobraćajnica, u skladu sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem poznavanjem karakteristika tla kao i raspoloživim materijalima.

Predlog kolovozne konstrukcija je data od strane obrađivača shodno predviđenom saobraćajnom opterećenju i poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima.

Primjeniti fleksibilnu kolovoznu konstrukciju sastavljenu od sledećih slojeva:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| d= 4 cm - asfaltbeton AB I I               | - kolovozni zastor     |
| d= 6 cm - bituminizirani noseći sloj BNS22 | - gornji noseći sloj   |
| d= 10 cm - drobljeni kamen / tucanik       | - donji noseći sloj II |
| d= 26 cm - granulirani šljunak / tampon    | - donji noseći sloj I  |
| d= 46 cm - ukupna debljina                 |                        |

Ukupna površina pod kolovozom iznosi 151.500 m<sup>2</sup>

### Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je kombinacija centralnih aktivnosti, funkcije stanovanja i pratećih sadržaja. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rješava u okviru svoje urbanističke parcele, ukoliko to uslovi lokacije dozvoljavaju.

Planom je predviđeno da se mjesta za parkiranje vozila obezbjede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar zona, u dvorištima objekata i garažama u objektima.

Ovim izmjenama i dopunama DUP-a nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u istom bloku, zoni).

Na novim urbanističkim parcelama, gdje god postoji mogućnost planirati podzemne garaze, a prilikom projektovanja garaža poštovati sledeće elemente :

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta min. 2,3 x 4,8 m;
- podužni nagib pravih rampi, max. 12,0 % za otkrivene i 15,0 % za pokrivene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka dva-tri parking mesta) zasaditi drvo.

Parking mjesta na parkiralištima predvidjeti sa dimenzijama 2,50 x 5,0 m, min-4,80 m.

Parkiranje je organizovano prema stepenu motorizacije GUP-a Bara, od 1,5 putničkih automobila po domaćinstvu odnosno 1 pm/30 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dat je adekvatno rjesenjima i namjenama, tako da ukupna površina parkinga iznosi 39.500 m<sup>2</sup>, odnosno 3.160 parking mjesta.

### Taksi saobraćaj

Lokacije taksi stanica na području DUP-a treba da odredi opštinski sekretarijat za uređenje protora /saobraćaja/ u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po vazecim propisima i poželjno je da budu zasnovane po principu prvi ušao - prvi izašao.

### Javni prevoz putnika

Javni gradski prevoz planirati svim primarnim saobraćajnicama u zahvatu plana /Bulevar 24. novembra, Bulevar revolucije, Bulevar JNA, ulica J.Tomasevica/

Stajališta javnog prevoza treba postavljati po pravilu iza raskrsnica, 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 vazecim propisima. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadstrešnica.

### Biciklistički saobraćaj

Izgradnja zasebnih, odvojenih biciklističkih staza u zahvatu plana nije planirana.

S obzirom da kroz samo naselje ne prolaze saobraćajnice primarne mreže, biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Biciklističke staze je moguće izdvojiti (vizuelno naglasiti) u sklopu pjesackih zona, različitom parternom obradom i neophodnom horizontalnom signalizacijom.

Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista, komercijalni sadržaji, plaža i dr obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

### Pješački saobraćaj

Površine rezervisane za kretanje pješaka planirane su uz sve postojeće i planirane saobraćajnice ulične mreže, trotoarima, obostrano ili jednostrano, min. širine 1,50 m.

Trotoari su obavezan dio poprečnog profila pa njihov položaj, dimenzije i prateća oprema, treba da omoguće punu fizicku zastitu pjesaka od mehanizovanog saobraćaja. Širina trotoara predviđena je u funkciji inteziteta pjesaka, ivicnog programa i lokacije.

Trotoare uz saobraćajnice i formirane pješačke staze za šetnju kroz zelenilo uraditi od materijala koji je u skladu sa projektovanim parternim rješenjem.

Pješačke staze kroz zelene površine projektovati najmanje širine 3,0 m tako da mogu istovremeno da prime pješački i biciklistički saobraćaj.

Površina pod trotoarima uz ulice i pješačkim stazama i trgovima iznosi 123.000 m<sup>2</sup>.

Predlog konstrukcije trotoara definisati Projektima uređenja u skladu sa predviđenim opterećenjem poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima.

Predlog konstrukcije trotoara od strane obradivaca :

d= 10,0 cm - betonske ploče MB30

d= 3,0 cm - međusloj od peska

d= 12,0 cm - granulirani šljunak

d= 25,0 cm - ukupna debljina

Odnos kolovoza i trotoara se regulise poprečnim nagibima i oivicenjima. Ova dva detalja odmjeravaju se prema potrebama za odvodnjavanje kolovoza i bezbjednost korisnika.

Odvodnjavanje sa pješačkih površina ostvariti prirodnim padom /cca-1,00 %/ i atmosferskom kanalizacijom.

### Uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama

Pri realizaciji pješačkih prelaza, za potrebe savlađivanja visinske razlike trotoara i kolovoza, za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0 % čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0,90 m.

Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

## 6.11. PARCELACIJA

Prostor Plana je podjeljen na zone, a na lokacijama na kojima je planirana izgradnja objekata određene su urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Saobraćajne površine su posebno označene ali nemaju svoje urbanisticke parcele.

U granicama DUP-a, izvršena je parcelacija i preparcelacija tako da svaki objekat posjeduje posebnu urbanističku parcelu.

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

Urbanističke parcele se određuju tako da objekat može da funkcioniše, dok se u fazi izgradnje objekta vrši privremeno zauzimanje potrebnog odnosno mogućeg zemljišta.

Parcele dobijene parcelacijom i preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije i preparcelacije.

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

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu Plan parcelacije i preparcelacije.

## 6.12. NIVELACIJA I REGULACIJA

Nivelaciono rješenje je utvrđivanje nivelacionih tehničkih uslova uređenja prostora na osnovu planskog dokumenta, odnosno na osnovu pravila urbanisticke struke.

Nivelaciono rješenje planiranih objekata i saobraćajnica je vezano za utvrđene visinske kote kolskih saobraćajnica, prilagođeno planiranim objektima i uslovima terena.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3,0 m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4,0 m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

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

*Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih na druge namjene.*

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju (osovinu saobraćajnice), a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat ili do koje je dozvoljena izgradnja, što je definisano urbanističko-tehničkim uslovima za svaki tip izgradnje.

*Građevinska linija je linija na iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički.*

## 6.13. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

### 6.13.1. POSTOJEĆE STANJE

Barsko područje ima raznovrstan i bujan biljni pokrivač, zahvaljujući obilnom vodenom talogu i sastavu tla. Geografski primorski položaj, blizina mora i jezera i pedološka struktura tla omogućili su rast i razvoj biljnih kultura koje su karakteristične za suptropske oblasti.

Topolica-I čini dio gradskog područja sa zahvaćenom površinom od 51,32 hektara sa izraženim specifičnostima i naglašenom ulogom u sadašnjem i budućem razvoju Bara. Prostor Topolice-I je blago nagnut od istoka prema zapadu, bez većih karakteristika izraženih u konfiguraciji terena.

Područje Topolice-I je relativno male nadmorske visine, /srednja nadmorska visina oko 4,50 m/ sa visokim nivoom podzemnih voda.

Ukupna površina postojećeg zelenila iznosi 107.500 m<sup>2</sup>, što je cca-21,0 % ukupne površine zahvata plana sa stepenom ozelenjenosti od cca-10,0 m<sup>2</sup>/st.

U pojedinim zonama zahvata plana postoje određene karakteristične lokacije koje su posebno tretirane ovim planom.

- U sklopu Zone-A postoji djelimično uređena površina koja je rezervisana za spomen prostor ratnog logora.
- U sklopu Zone-E postoji uređena zelena površina sa dječjim igralištem /bivši rasadnik/ koja je denivelisan u odnosu na postojeću saobraćajnicu.
- U sklopu Zone-K postoje uređene zelene površine uz objekte kulture /dom kulture, galerija, mali dvorac/ kao i manji uređeni gradski park uz objekat \*Dvorac kralja Nikole-I\* sa raznim vrstama ukrasnog drveća.
- U ostalim zonama postoje uređene zelene površine oko objekata.

Na prostoru Detaljnog urbanističkog plana Topolica-I se ne nalaze prirodna dobra od interesa za republiku, koja uživaju posebnu zaštitu.

Na prostoru zahvata plana ne postoje maslinjaci niti voćnjaci.

Koncepcija razvoja Topolice-I insistira na sveobuhvatnom tretmanu gradskog područja Bara po svim njegovim funkcijama, uvažavajući njihove međuzavisnosti i interaktivnosti u programskoj strukturi razvoja. Pored razvoja gradskih kapaciteta, koncepcija razvoja značajno mesto posvećuje rješavanju problema zaštite životne sredine, što je uslovljeno ekološkim propisima Crne Gore, kao i međunarodnim obavezama očuvanja životne sredine Mediterana.

## 6.13.2.      SISTEM ZELENILA PO GUP-U BARA

### CILJEVI

Planiranje novih ili regeneracija već postojećih zelenih površina u načelu trebalo bi da zadovolji nekoliko osnovnih ciljeva: zaštita biodiverziteta i prirodnih vrijednosti kao bitnog elementa prirodne posebnosti i kvaliteta prirodne sredine; približavanje evropskim standardima i kriterijumima u pogledu nivoa ozelenjavanja prostora; povećanje atraktivnosti obalnog područja i naselja, sa posebnim akcentom na očuvanje i unaprijeđenje područja koja predstavljaju pejzažne i ambijentalne cjeline; preduzimanje odgovarajućih biotehničkih mjera za sanaciju i unaprijeđenje degradiranih djelova prostora; postizanje ravnoteže između izgrađenih i zelenih površina u naseljima, u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova, lakšeg oticanja atmosferskih voda, smanjenja efekata zagađenja i drugih ekoloških razloga; i poštovanje estetskih kriterijuma i pravila, u smislu harmonije odnosa boja i oblika, koji će rezultirati privlačnim i prijatnim prostorima.

Na osnovu opštih ciljeva, koji obuhvataju zaštitu i unapredjenje cjelokupnog sistema zelenih površina, kao značajnog prirodnog potencijala Bara, definisan je veći broj posebnih ciljeva, od kojih su najvažniji: očuvanje i unapredjenje postojećih površina pod zelenilom; poboljšanje kontinualne teritorijalne povezanosti svih prostora pod zelenilom, formiranje zelenih koridora; zaštita vrednijih stabala, maslinjaka, lokaliteta pod šumom i prirodnih i kulturno-istorijskih elemenata visokokvalitetnih estetskih obeležja; podizanje novih zelenih površina; očuvanje i unapredjenje svih prirodnih prostora, sa ciljem da se poboljša njihov doprinos kvalitetu života u urbanoj sredini i ambijentalnim vrijednostima; primjena mjera ozelenjavanja i podizanja pojasa zelenila u funkciji zaštite, radi umanjenja potencijalnih negativnih uticaja na životnu sredinu, kao i unaprijeđenja ukupne slike predjela; izrada katastra zelenih površina. Posebni zadaci i ciljevi u velikoj mjeri zavise od postojećih ekoloških uslova, stanja vegetacije i stepena održavanja.

### VRSTE ZELENILA

Planom se insistira na stvaranju sistema prirodnih, pejzažnih i zaštitnih slobodnih zelenih površina koji će odgovoriti različitim namjenama uz odgovarajuće uslove korišćenja.

#### UREDJENO NASELJSKO/GRADSKO ZELENILO

Zelene površine namijenjene javnom koriscenju (Javno gradsko zelenilo): parkovi, ulično zelenilo; trгови i skverovi; i zelenilo oko administrativnih i javnih objekata.

Zelene površine ogranicenog koriscenja: blokovsko zelenilo; zelene površine skola i dječijih ustanova; zelenilo sportsko-rekreativnih površina; zelenilo zdravstvenih ustanova

Zelene površine u sklopu ostalih namjena: zelene površine u okviru turističkih kompleksa; zelene površine radnih poslovnih kompleksa; i zelenilo u okviru porodičnog stanovanja.

Zelene površine specijalne namjene: groblja, arboretum, rasadnici.

#### ZAŠTITNO ZELENILO

Izvorista i ugrozena podrucja: zaštitna zona izvorišta, zelenilo za održavanje stabilnosti tla; zaštita potencijalno ugroženih područja; zaštitno zelenilo oko izvora zagađenja; i sanacija degradiranih prostora (erodiranih površina, klizišta, odlagališta otpada, i sl.).

Zastita prirodnih vrijednosti: zaštićena prirodna dobra i zone zaštite; maslinjaci; zelenilo u zaštitnoj zoni kulturno-istorijskih spomenika; šetalište uz obalu; i zelenilo u okviru turističkih kompleksa morskog dobra; prirodna i kulturna dobra predložena za zaštitu.

Zone prirodnog pejzaza: poljoprivredno zemljište na terasama; šumski kompleksi; pejzažne cjeline makije i gariga.

Zelene površine namijenjene javnom korišćenju formiraju se u sklopu javnih površina na kojima se uglavnom zadovoljavaju opšti interesi, odnosno razvijaju specifični sadržaji od značaja za grad, pa i šire, za regiju. Zbog svog značaja ovi prostori čine dio identiteta prostora u kojem se nalaze, i po pravilu se uređuju da zadovolje visoke estetske vrijednosti. Zelenilo je značajan element u oblikovanju gradskih cjelina, naglašavanju pravaca i značajnih lokacija u gradu. Pored toga, zelene površine namijenjene javnom korišćenju su od opšteg značaja za stanovništvo i bitno je obezbijediti njihovu dostupnost svakom pojedincu u zadovoljenju prirodnih i socijalnih potreba.

Gradsko zelenilo, posebno parkovi, trгови i skverovi su površine javne namjene koje su od posebne vrijednosti za grad, kao satavni element ambijenta grada, posebno ako sadrže prostorne, sadržajne i oblikovane repere koji daju poseban karakter prostoru i na taj način definišu urbani pejzaž grada. Parkovi od svih zelenih površina imaju najveći efekat u poboljšanju mikroklima u naselju, a u preizgrađenom gradskom tkivu su najprikladnija mjesta za odmor i druženje.

Ulično zelenilo formira se uz saobraćajnice radi razdvajanja pješačkih tokova i obodnih objekata od kolskog saobraćaja u cilju stvaranja povoljnijih sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova urbanog prostora. Ovo zelenilo ima prvenstveno zaštitni karakter, ali je njegov poseban značaj i u povezivanju svih kategorija zelenila u jedinstven sistem.

Zelenilo oko javnih objekata (objekti administrativnog karaktera, uprave kulturni centri, objekti, banke itd.), održava se uglavnom parcijalno i samoinicijativno, pa je i održavanje veoma različito ali je poželjno da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina.

Zelene površine ograničenog korišćenja su takođe dio javnih površina ali su prvenstveno namijenjene određenoj kategoriji ili određenom broju korisnika.

Blokovsko zelenilo se nalazi u okviru zatvorenih i poluzatvorenih blokova i u okviru mješovitog stanovanja. Ove površine uglavnom koriste stanari. Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban koliko sa estetske toliko i sa biološke strane.

U kompleksu škola i predškolskih ustanova posebna pažnja ja na uređenju dvorišta namijenjenog igri djece u vrijeme odmora kao prostora sa obaveznim sadržajima za fizičko vaspitanje djece.

Zelene površine zdravstvenih ustanova utiču na psihološko stanje bolesnika i njihov brzi oporavak, tako da treba da budu dostupne svim bolesnicima i licima koje su u posjeti.

Sport i rekreacija, uz stanovanje i rad spadaju u osnovne egzistencijalne funkcije življenja u naselju. Sa povećanjem standarda življenja i dužine slobodnog vremena, sport i rekreacija zauzimaju sve značajnije mjesto u funkcionisanju naselja i moraju se planirati za sve kategorije stanovništva.

Zelene površine u sklopu \*ostalih\* namjena obuhvataju prostore koji nijesu javni već pripadaju drugim nivoima korišćenja i upravljanja.

Zelenilo u okviru turističkih kompleksa je vazan element ukupne turističke ponude, koji ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Zelene površine u sklopu radnih zona i drugih poslovnih kompleksa imaju funkciju zaštite od zagađenja, zaštite od buke, izolovanja ili maskiranja pojedinih objekata, stvaranja protivpožarnih prepreka i sl. Pored toga, ovi prostori mogu da se planiraju tako da posluže za odmor i rekreaciju radnika ili kao izložbeni reklamni prostor.

Zelenilo unutar individualnog stanovanja ima značajnu ulogu u ukupnom zelenom fondu jer porodično stanovanje zauzima najveću površinu u sklopu građevinskog područja.

Zelenilu specijalne namjene, se u savremenim konceptima uređenja naselja, poklanja sve veća pažnja. Groblja se po pravilu uređuju kao parkovske površine, kako bi se dobio grandiozniji izgled prostora, koji treba da ostane uredan i intenzivno uređivan. To se odnosi kako na postojeća groblja tako i na groblja za koje je planirano „gašenje“.

Mini-botanički vrtovi i arboretumi su mjesta gdje se uzgajaju razne vrste biljaka u naučne i pedagoške svrhe i u kategoriji zelenih površina posebne namjene imaju izuzetni značaj. Pored njih, u ovoj kategoriji zelenila su rasadnici, koji se dijelom mogu smatrati i zaštitnim zelenilom, ali se prvenstveno tretiraju u okviru komercijalnih namjena.

Zelenilo zaštitnih pojaseva ima poseban značaj u skladu je sa potrebama namjene koja se štiti i razlikuju se po obliku, širini i dužini pojaseva kao i hortikulturnom uređenju.

Pored svoje osnovne namjene, djelovi zaštitnih pojaseva mogu se pretvarati u izletišta ili park-šume i imaju veoma veliki značaj sa aspekta zaštite životne sredine.

Zone pod zaštitom obuhvataju prostore zastićenih prirodnih i kulturnih dobara, kao i prostore sa posebnim osobenostima i ograničenjima koji su u postupku zaštite. Ovi prostori imaju jasno definisane režime korišćenja i posebne mjere uređenja koji proizilaze iz dokumenta višeg nivoa obaveznosti u odnosu na generalni plan. Za prostore koji su predloženi za zaštitu, formalnom stavljanju pod zaštitu prethodi procedura evaluacije i utvrđivanja odgovarajuće kategorije i režima zaštite, u kojima su sadržane smjernice za upravljanje tim područjima, što su takođe obaveze koje se moraju ispoštovati u urbanističkom planu.

zone prirodnog pejzaža spadaju u posebnu kategoriju zelenila koje se planski ne tretiraju na nivou urbanističkog planiranja, ali predstavljaju značajan pejzažni i ekološki element koji se ne bi smio uništavati. Ovo zelenilo ima važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao održavanje mikroklimatskih uslova.

## MJERE ZAŠTITE I UNAPRIJEDJENJA ZELENIH POVRŠINA

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje zelenih površina rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina preko linijskog zelenila.

Sve postojeće javne zelene površine (parkovi, skverovi, trgovi i dr.), zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta. U novijim djelovima grada, kao i u sekundarnim centrima, planiraju se javne zelene površine odgovarajućih prostornih volumena, u skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom. Ove prostore je potrebno urediti na način da postanu istinski estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze. Generalno pravilo uređenja parkova je da se unutar njih formiraju dvije cjeline, mirni/pejzažni dio parka i sportsko-rekreativni dio sa prostorom za igru djece. Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (vodena ogledala, klupe, svjetlosni elementi, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece. Vegetacijsku osnovu u prvom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklimatske šireg područja. Najmanje 70 % površine parka treba da bude pod zelenilom.



Okosnicu centralnog gradskog tkiva cini \*Dvorski park\*, s obzirom na svoju estetsku i ambijentalnu vrijednost, sa statusom zaštićenog hortikulturnog objekta i gradskog parka. Zahvaljujući postojećim hortikulturnim rješenjima, u ovom dijelu grada zadovoljava se osnovni princip kontinuiteta zelenih površina sto predstavlja znacajnu osnovu za njeno upotpunjavanje i proširivanje. Predviđa se rekonstrukcija i uređenje ovog kompleksa u skladu sa istorijskom oblikovnom formom i postojećom funkcijom. Uz uslov nenarušavanja vrijednog biljnog fonda, potrebno je sprovesti obnavljanje biljnog materijala kao i njegovo dopunjavanje autohtonim biljnim vrstama. Na ovaj kompleks nadovezuje se zelena površina oko Doma Revolucije, a zatim kroz aveniju palmi do parka-borove šume, koji se prostire do centralne zgrade Luke Bar. Ovaj kompleks se linearnim zelenilom u vidu drvoreda, povezuje sa gradskim jezgrom, a duž obale upotpunjuje ga uređena promenade, koja predstavlja okosnicu planiranog sistema zelenila. Da bi se pojačala funkcija čitavog ovog prostora i omogućila veća pristupačnost i preglednost, planira se uređenje drvoreda od Doma zdravlja do Žukotrice. Sa druge strane ovog kompleksa, pored rijeke Željeznice, planira se dodatno oplemenjivanje prostora zelenilom kao i šetalištem. U izboru vegetacionog materijala poštuje se primjer dobre prakse, za zeleni pojas prema moru pod palmama, a od gradske saobraćajnice i pored rijeke zasadi maslina uz prisustvo i drugih vrsta sa terapijskim i zdravstvenim efektom značajnim za sportske i rekreativne aktivnosti.

Ulično zelenilo formira se uz saobraćajnice čiji profili dozvoljavaju linearno formiranje zelenila, sa primarnim ciljem zaštite od zagađenja, ali i povezivanja zelenila svih kategorija u sistem. Kod primarnih saobraćajnica obavezni su dvostrani drvoredi, a gdje je to moguće oni bi trebali biti drvoredi sa pratećim zelenilom (travnjaci, nisko rastinje). Sekundarne saobraćajnice gdje postoje za to mogućnosti sadržaće obostrane drvoreda. Hortikulturno opremanje i uređivanje treba predvidjeti onim vrstama koje posjeduju listove velikih površina, ne generišu tvrde i teške plodove i ne luče veliku količinu medne rose. Pored toga pri izboru vrsta za ulicno zelenilo treba voditi racuna da budu prilagodjene uslovima rasta u ulicnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove).

Trgovi i skverovi kao najprometnije zelene površine u naseljima, daju poseban pečat urbanom pejzažu grada i imaju poseban značaj u oblikovanju grada.

U hortikulturnom uređenju dominantno je učešće cvjetnica u gustom sklopu, uz njegovane travnjake kao podlogom a mogu se kao element pojaviti i vodene površine koje upotpunjuju ukupan sklop.

Uređenje površina oko javnih objekata trebalo bi biti dekorativno, na visokom estetskom nivou sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alothonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao sto su klupe, korpe za otpatke i svjetlosna infrastruktura. Prostor unutar stambenih blokova potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvidjeti: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru djece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere.

U okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti 30 % zelenih površina.

Kompleksi škola i predškolskih ustanova moraju biti oplemenjeni odgovarajućim uređenim zelenim površinama u okviru dvorišta i prostora za igru. Ove prostorne cjeline unutar kompleksa treba da zauzimaju najmanje 40% površine kompleksa. Zelene površine treba da imaju i funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih saobraćajnica i susjeda.

U izboru biljnih vrsta treba voditi računa da ne generišu mesnate i otrovne plodove, da nemaju bodlje i da odgovaraju uslovima sredine. Zelene površine u sklopu radnih zona i drugih poslovnih kompleksa treba da cine minimalno 30% ukupne površine kompleksa. Širina zaštitnog pojasa kao i izbor zelenila zavisi od karaktera proizvodnje, vrste i koncentracije štetnih materija, nivoa buke, protivpožarnih zahtjeva i drugih faktora koji se utvrđuju procjenom uticaja na životnu sredinu. U okviru protivpožarnih zahtjeva i drugih faktora koji se utvrđuju procjenom uticaja na životnu sredinu. U okviru zelenih površina mogu se planirati tereni za rekreaciju i prateći objekti u kompleksu koji svojom namjenom ne zagađuju okolinu, a takodje bi trebalo da posluži u isticanju ili pak maskiranju pojedinih proizvodnih objekata. U sistemu rekreativnih i sportskih objekata definisani su: sportski centar regionalnog i opštinskog nivoa, specijalizovani sportsko-rekreacioni centri i sportska igrališta kao izdvojene funkcionalne cjeline. Zelenilo unutar sportsko rekreacionih kompleksa, treba da cini minimum 30% od ukupne površine, uređeno u pejzažnom stilu sa maks. učešćem visokog drveća. Obodom podizati gusto zelenilo sa upotrebom visokog zelenila u skladu sa ozelenjavanjem okolnih površina. U zonama duž obale, koje su samo dijelom uređene kao šetališta, planira se uređenje zelenih koridora sa pješackim i biciklističkim stazama, koji treba da čine dio buduće kontinualne pješacke linije duž čitave obale Morskog dobra. Uređenje prostora oko zaštićenih prirodnih objekata kao i prostora zaštite kulturno-istorijskih spomenika, radi se pojedinačno prema kategorijama zaštite i posebnim propozicijama koji su sastavni dio posebnih akata o njihovom proglašenju.

### 6.13.3. PLANIRANO STANJE

Postojeći zeleni fond, na prostoru zahvata detaljnog urbanističkog plana Topolica-I, je poštovan, zavisno od prostornih mogućnosti i kvaliteta zelenila.

Projektom su dati principi i smjernice ozelenjavanja slobodnih površina, određeni su pravci i mjesta drvoreda, koncepcijski su rješene grupacije visokog i niskog rastinja sa akcentom na formiranje kompozicija budućeg zelenila.

Izbor biljnih vrsta urađen je na temelju ekoloških uslova sredine. Zastupljene kategorije zelenila su palme, visoki, srednji i niski četinari i lišćari, zimzeleno i listopadno šiblje i sl. Pri izradi pejzažne arhitekture i ozelenjavanja prostora vodilo se računa o kompoziciji stvaranju siluete i prijatnog ambijenta. Raznovrsni sadni materijal, sa različitim periodima cvjetanja, formira impresivnu sliku zelenila. Slobodne površine ozeleniti autohtonim sadnicama visokog i niskog rastinja prema projektima ozelenjavanja, uz poštovanje principa i zahtjeva datih detaljnim urbanističkim planom.

Prema datom programskom zadatku, pri planiranju pejzažne arhitekture prostora vodilo se računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept planiranog zelenila u daljem projektovanju treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Pejzažna arhitektura je u saglasnosti sa mjerama za zaštitu i očuvanje zivotne sredine.

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

- U pogledu parternog uređenja, predviđa se stvaranje prepoznatljivih ambijenata: malih parkova i pjaceta, kao repera naselja sa potrebnim sadržajima
- U zelenim površinama primjeniti dijela umjetnosti: parkovske skulpture, fontane i sl.
- Posebnu pažnju treba posvetiti izboru i rasporedu gradskih zelenih površina.

## I. Smjernice za uređenje zelenih površina

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

GUP nalaže formiranje sistema zelenih površina gradskog i prigradskog karaktera.

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

Ukupna površina planiranih zelenih površina iznosi 107.500 m<sup>2</sup>.

Obezbeđen nivo ozelenjenosti naselja 21,0 % i stepen ozelenjenosti od 10,0 m<sup>2</sup>/st.

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

Funkcija urbanog zelenila je veoma značajna i složena, ono unosi prirodni duh među oštre arhitektonske linije i vještačke materijale (asfalt, beton, cigla, metal, staklo), povezuje razučeni prostor, ističe pojedine objekte u gradskoj strukturi, oplemenjuje čovjeka i sredinu u kojoj se nalazi. Napominjemo da pored dekorativno-estetske uloge, zelene površine obavljaju niz značajnih funkcija kao što su: higijensko-sanitarne, inžejersko-tehničke, kulturno-prosvjetne i psihološke. Treba takodje istaći pozitivni uticaj zelenila na poboljšanje mikroklimata naselja, ublažavanje klimatskih ekstrema, smanjenje buke, aerozaagađenja, pozitivnih strujanja vazduha, kao i fitoncidnih i bakteri-cidnih svojstava pojedinih biljnih vrsta, koja su od vitalnog značaja za razvoj populacije. Voda kao značajan element pejzaža ne smije biti zapostavljena, u tom smislu treba posvetiti pažnju izgradnji fontana, bazena, vodoskoka i sl. elemenata, što korisnicima parkovskih površina smanjuje mogućnost vizuelne percepcije i doživljavanja prostora.

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

### Zelene površine opšte namjene

- Linearno zelenilo - drvored
- Parkovsko zelenilo
- Zelenilo duž vodotoka
- Skver
- Zelenilo trgovačko-administrativnih objekata

### Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo dječjih vrtica
- Zelenilo školskih ustanova
- Zelenilo objekata sa kolektivnim stanovanjem

## II. Zelene površine opšte namjene

### Linearno zelenilo (drvoredi)

Ozelenjavanje saobraćajnica, pješačkih staza sprovodi se linearnom sadnjom. Ovo zelenilo rješava se tako da cini vezu vangradskog sa zelenilom gradskog područja. Ima veliki uticaj na opštu sliku urbanog pejzaža, utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Da nizovi drvoreda ne bi bili monotoni planirati promjenu sadnog materijala, smjenjivanjem sadnica različitih habitusa. Formiranjem drvoreda postiže se zasjena mjesta duž pravca kretanja. Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,50 m. Sade se u jame dimenzije 80 X 70 cm. Treba takođe voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom. Drvored može biti od sledećih vrsta: *Quercus ilex*, *Ligustrum japonica*, *Lagerstroemia indica*, *Olea europea*, *Albizia julibrissin* *Magnolia grandiflora* i razne vrste palmi.

Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica.

U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara ali pod uslovom da nema podzemnih instalacija, a drugi način je da se u projektima uređenja privatnih vrtova planira linearna sadnja duž granica parcela prema ulicama.

Ukoliko se sadnja izvodi u trotoarima treba obezbijediti dovoljan prečnik sadne jame i birati niže vrste drveća npr. *Quercus ilex*, *Ligustrum japonica*, *Magnolia grandiflora*...

Zaštitno zelenilo se formira kao višefunkcionalan biljni kompleks u granicama plana sa funkcijom zaštite od negativnih klimatskih uticaja, prečišćavanja i dotoka svježeg vazduha, poboljšanja organizacije rekreacije stanovnika i formiranja umjetničkog lika naselja. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je znacajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije, a koristiti uglavnom autohtone vrste.

### Parkovsko zelenilo

Na prostoru DUP-a planirano je nekoliko parkovskih površina u cilju podizanje kvaliteta života na ovom prostoru. Parkovi su površine dostupne svima i treba da su uređene u službi stanovnika i posjetioca i njihovih potreba za odmorom i pasivnom rekreacijom.

Parkovske površine treba da budu na neki način izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako se spratnošću vegetacije dobije što bolji tzv. \*biološki zid\* od negativnih uticaja okoline.

Sadržaj gradskog parka zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima u gradu a može biti različit i prema tome da obuhvata: dječije igralište, otvorene površine, različite vodene površine (fontane, vještačka jezera i sl.), restorani, bine ili pozornice i sl.

Sve staze gradskog parka najčešće se prave od čvrstog materijala, asfalta ili kamena. Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti, samim tim treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne. Osjetljivije vrste treba smjestiti u unutrašnjost parka.

### Zelenilo javnih ustanova i administrativnih centara

Ove površine su najčešće organizovane kao javne zelene površine i sadrže vrlo dekorativni sadni materijal. Iako je osnovni karakter ovih zelenih površina dekorativno-estetski mora se naglasiti da one imaju i određenu sanitarnu funkciju.

Travnjaci se ovdje podižu na ograničenom prostoru, a najčešće služe samo kao vizuelna podloga za sadnju pojedinih dekorativnih žbunastih ili cvjetnih vrsta.

### Blokovsko zelenilo

Na prostoru DUP-a planirano je blokovsko zelenilo, što je veoma korisno za podizanje kvaliteta života na ovom prostoru. Blokovsko zelenilo predstavlja površine koje su dostupne svima i treba da su uređene u službi stanovnika i posjetioca i njihovih potreba za odmorom, pasivnom rekreacijom, a mogu biti i mjesta održavanja nekih manifestacija ili sličnih sadržaja u dnevnim i večernjim satima, naročito u toku sezone.

Prostor između objekata unutar bloka planom je opredijeljen za rekreativne i društvene sadržaje. Prostor unutra bloka upotpunjen je u smislu unošenja novih stremljenja organizacije življenja unutar bloka koja se oslikavaju kroz iznalaženje modela koji teži ka ujednačenju i integraciji potreba svih korisnika prostora, što se ostvaruje kroz pravilan odnos i potpuno prožimanje aktivne i pasivne rekreacije.

Blokovsko zelenilo, u zavisnosti od njegove veličine i položaja može biti različito i prema tome da obuhvata : dječije igralište, otvorene površine, različite vodene površine (fontane), česme itd.

Sve staze najčešće se prave od čvrstog materijala, asfalta ili kamena.

Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti, pa treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne.

### Skver

Za ovu kategoriju zelenila najbitnije je izabrati vrste koje se najbolje odupiru uticajima gradske sredine. Ove površine mogu pozitivno da utiču na arhitektonsko i estetsko ujednačavanje prostora. Čitav prostor skvera ne treba pokrivati zelenilom, već naprotiv zbog neometanog prolaska i zadržavanja potrebno je da postoji mnogo slobodnog prostora. Ovdje se veoma praktično pokazala sadnja u velikim izdignutim dekorativnim žardinjerama sa mogućnošću sjedenja na njihovom obodu.

### Zelene površine duž vodotoka

Sadnja po obalama akumulacija, ribnjaka i rijeka formira se radi umanjavanja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intenzivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake proljetnje poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada. Planom je predviđen zaštitni pojas oko postojećeg izgrađenog korita rijeke Željeznice, u širini do min.10,0 metara, obostrano. Ovaj pojas je neophodno ostaviti zatravnjen, bez prisustva guste vegetacije.

Izbor zasada po obodu ovog pojasa od raznovrsnog drveća ( bor, topola, hrast, jova) u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

## III. Zelene površine ograničene namjene

### Zelene površine oko objekata

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

Planom je predviđeno uređene pješačkih staza zelenilom i pratećim urbanim mobilijarom.

Kompozicija zelenila, raznovrsni sadni materijal, u neposrednoj blizini objekata se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima sa razlicitim periodima cvjetanja tako da formiraju povoljnu sliku zelenila.

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

Na svaka dva parking mjesta planirano je zasadjivanje drveta.

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

#### Zelenilo objekata kolektivno stanovanje i stanovanje sa djelatnostima

Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje koristi za poslovni prostor.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.

Ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima.

Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

#### Zelene površine oko škole

Kompleks oko škole treba da sadrži više različitih djelova: školsko dvorište (uz glavni prilaz školi), otvorene površine za fizičku kulturu, ekonomsko dvorište, školski vrt i slobodne zelene površine. Školska sredina ima odlučujući uticaj na društveno i fizičko zdravlje djece, koja u njoj provode najveći dio dana, stoga je nesumnjiv značaj pravilne organizacije školskog prostora. Pri rješavanju slobodnih prostora školskog kompleksa treba zadovoljiti dvije osnovne funkcije : stručno oglednu i fiskulturno-rekreativnu.

Školsko dvorište je najfrekventniji dio kompleksa. Koristi se pri dolasku u školu, kao i za vrijeme pauza između časova. Po nekim normativima predviđa se 4,0 m<sup>2</sup> po učeniku sa pogodno odabranim zastorom. Na pojedinim mjestima poželjno je ukidanje zastora i ostavljanje prostora za sadnju visokog listopadnog drveća šire krošnje za zasjenu od sunca i zaštitu od vjetra.

Otvorene površine za fizičko vaspitanje predstavljaju neophodnu dopunu fiskulturne sale u toplijim mjesecima. Potrebno ih je izolovati pogodnim zelenilom od okolnih ulica i školskih prozora. Položaj igrališta treba da bude orjentisan u pravcu sjever-jug.

Školski vrt predstavlja neophodnu dopunu nastave iz biologije. Za nastavu iz botanike obično se organizuje : povrtnjak, cvjetnjak i dendro vrt. Uz školski vrt, na pogodnim mjestima, potrebno je predvidjeti plateau za ljetne učionice sa niskim elementima za sjedenje: zidovima, klupama, drvenim trupcima.

Ekonomsko dvorište se obično sastoji od ekonomskog prilaza sa manjim i većim proširenjem. Ovaj dio treba izolovati od ostalih površina gustom sadnjom.

Zelene površine najčešće se postavljaju obodno, gdje će imati funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih saobraćajnica i susjeda. Ovaj tampon treba da bude dovoljno širok i gust, sastavljen od četinarskog i listopadnog drveća i šiblja.

#### Zelene površine oko vrtica

Da bi obezbijedio očekivane funkcije, otvoreni prostor dječije ustanove mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove (da je osunčan i ocjedit) i da ima:

- Dovoljnu veličinu i naglašenu konfiguraciju terena,
- Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena,
- Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa min mogućnošću povrede.
- Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Osim autohtonog sadnog materijala, biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove.

Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intezivno održavanje.

#### IV. Karakteristicne zelene površine

U pojedinim zonama zahvata plana gdje postoje određene karakteristične lokacije koje su posebno tretirane ovim planom.

- U sklopu Zone-A postoji djelimično uređena površina koja je rezervisana za spomen prostor ratnog logora.
- Izmjenama i dopunama plana u Zoni-A, u skladu sa prethodnim planom, planirana je gradnja stambeno-poslovnog kompleksa /apartmansko stanovanje, stambeno - poslovni objekti i poslovni prostori/.
- Izmjenama i dopunama plana, rezervisana je površina za spomen prostor ratnog logora, očuvanjem postojećeg zelenila, kao i uređenje novih zelenih površina oko lokacije objekata i uređenje i natkrivanje kanala \*Rena\*.
- U sklopu Zone-E postoji uređena zelena površina sa dječijim igralištem /bivši rasadnik/ koja je denivelisana u odnosu na postojeću saobraćajnicu.
- Prethodnim planom je predviđena izgradnja objekta visoko-školske ustanove
- Izmjenama i dopunama plana, nije predviđena izgradnja objekata, već je planirano uređenje prostora sa očuvanjem i oplemenjivanjem postojećeg zelenila, kao i izrada dječijeg igrališta i fontane sa pješackim stazama.
- U sklopu Zone-K postoje uređene zelene površine uz objekte kulture /dom kulture, galerija, mali dvorac/ kao i manji uređeni gradski park uz objekat \*Dvorac kralja Nikole-I\* sa raznim vrstama ukrasnog drveća.
- Izmjenama i dopunama plana u Zoni-K, u skladu sa prethodnim planom, planirano je uređenje i oplemenjivanje postojećeg zelenila sa izradom umjetničkih skulptura, fontane, pješackim stazama sa rasvjetom i sl.
- U ostalim zonama je planirano očuvanje, uređenje i oplemenjivanje postojećeg zelenila sa izradom dječijih igrališta, umjetničkih skulptura, fontane, pješackim stazama sa rasvjetom i sl.

#### 6.13.4. OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA

Ovdje nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor vegetacijskog potencijala koji će se konačno definisati prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – glavnim i izvođačkim projektima.

##### UKRASNO DRVEĆE

<i>Abies cephalonica</i>	Grčka jela
<i>Abies pinsapo</i>	Španska jela
<i>Cupressus sempervirens</i>	Primorski čempres
<i>Cupressus arizonica</i>	Arizonski čempres
<i>Cedrus atlantica</i>	Atlantski kedar
<i>Eucalyptus cinereo</i>	Eukaliptus
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginko
<i>Laurus nobilis</i>	Lovorka
<i>Magnolia purpurea</i>	Purpurna magnolija
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolija
<i>Quercus ilex</i>	Cesmina
<i>Pinus pinea</i>	Bor pinjol
<i>Pinus maritima</i>	Primorski bor
<i>Prunus pisardi</i>	Ukrasna šljiva

##### UKRASNO BILJE

<i>Camellia japonica</i>	Kamelija
<i>Juniperus sp.</i>	Juniperus
<i>Lagerstroemia indica</i>	Indijski Jorgovan
<i>Nerum oleander</i>	Oleander
<i>Pittosporum tobira</i>	Pitospor
<i>Pyracantha coccinea</i>	Ognjeni trn
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lovor višnja
<i>Tamarix sp.</i>	Tamaris
<i>Taxus baccata</i>	Tisa
<i>Viburnum tinus</i>	Lemprika

##### LJEKOVITO BILJE

<i>Achillea millefolium</i>	Hajdučka trava
<i>Hypericum pertbratum</i>	Kantarion
<i>Lavanda officinalis</i>	Lavanda
<i>Mentha piperita</i>	Nana
<i>Origanum vulgare</i>	Vranilova trava
<i>Salvia officinalis</i>	Kadulja
<i>Satureia montana</i>	Vrjesak
<i>Valeriana officinalis</i>	Valerijana



#### 6.14. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Programska obrada Topolice-I, vršena je prema programskim postavkama GUP-a i prema urbanističkim normativima, sa prethodnim provjerama i analizama.

Programski su obrađeni urbanističko-tehnički uslovi po zonama sa prikazom postojećih i novoplaniranih objekata.

Na prostoru plana od 51,32 ha, izgrađeno je 2.080 stanova, planirana je gradnja 1.017-1.176 novih stambenih jedinica, što sa postojećim brojem iznosi ukupno 3.097-3.256 stambenih jedinica.

Postojeći broj stanovnika je 8.800, a kapacitet područja Topolice-I je 12.000 stanovnika, računat sa izgrađenim i novoplaniranim stambenim jedinicama.

Izgrađena površina poslovnog prostora i novoplanirana površina poslovnog prostora, treba da zadovolji potrebe prostora za trgovinu, ugostiteljstvo, uslužne djelatnosti, prateće prostore i sadržaje, čime prestaje potreba za privremenim objektima na području Topolice-I, čije se uklanjanje može riješiti supstitucijom.

Radi utvrđivanja položaja objekata, u vertikalnom i horizontalnom pravcu, planom su utvrđene regulacione i građevinske linije utvrđene su kote ukrasnih tačaka saobraćajnica.

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

Naročitu pažnju posvetiti organizaciji, projektovanju i izgradnji dogradnje i nadogradnje objekata.

Tehnička dokumentacija za dogradnju i nadogradnju, odobrenje za nadogradnju i realizacija dogradnje i nadogradnje, moraju obuhvatiti čitav objekat, grupaciju objekata, a najmanje jednu lamelu.

Nedopustivo je vršiti nadogradnju jedne stambene jedinice, čime nadogradnja gubi svaki smisao.

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

Projektovanjem dogradnje i nadogradnje objekata, sačuvati autentičnost postojećih fizičkih struktura i intervencije uklopiti u fasadu čitavog objekta, uz poštovanje autorskih prava i izvršiti provjeru stabilnosti, sa dokazom konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekata.

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

Prostor plana karakteriše ravnomjernost geološkog sastava, sa visokim nivoom podzemnih voda, koja se javlja na jedan metar od površine terena.

Za potrebe projektovanja i izvođenja objekata, vršiti geomehanička ispitivanja terena, za novoprojektovane objekte.

Projektovanjem i izvođenjem objekata, obezbjediti seizmičku stabilnost konstruktivnog sistema na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Parkiranje je organizovano prema stepenu motorizacije GUP-a Bara, od 0,565 - 0,590 putničkih automobila po domaćinstvu.

Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog plana, prema posebno urađenim projektima uređenja, uz primjenu kvalitetnih materijala za obradu površina (mermer, kamen, betonski prefabrikati i slično).

## Uslovi za uređenje kanala \*Rena\*

Pri realizaciji pješačkih prelaza, za potrebe savlađivanja lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ visinske razlike trotoara i kolovoza, predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 6,0 % max. do 8,50 čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0,90 m.

Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

## Uslovi za uređenje kanala \*Rena\*

### Uslovi za postavljanje reklama, bilborda,

### Uslovi za postavljanje kontejnera za smeće

### Uslovi za rekonstrukciju fasada

### Uslovi za izgradnju nastresnica

### Uslovi za uređenje otvorenih terasa

### Uslovi za uređenje \*taxi stanica\*

## UREDJENJE OTVORENIH TOKOVA

### KRITERIJUMI I OGRANICENJA ZA UREDJENJE

U okolini svih vodotoka na području grada mora se jasno oznaciti zona major korita za vodu Q1%, u kojoj je zabranjeno gradnje bilo kakvih sadržaja, kao i odlaganje materijala. Područje oko major korita po pravilu se koristi isključivo za zelene površine i rekreaciju, kako bi se smanjile potencijalne štete od plavljenja. Vodotoci na neposrednom području grada se regulisu na veliku vodu Q2%, a oni u prigradskim zonama na povodanj Q4%. Regulacije u zoni grada se obavljaju fiksiranjem korita i pragovima, kako bi se spriječila fluvijalna erozija i obezbijedila njihovopotpuna morfoloska stabilnost. Poprečni profili vodotoka ne smiju se suzavati provodjenjem kroz njih bilo kakvih drugih linijskih sistema (cjevovoda, zaštićenih kablova kolektora), tako da poprečni presjek mora da bude potpuno slobodan, kako ne bi stvarao uslove za zagusenje u periodima povodnja. Zona oko vodotoka, u pojasu od po 5 m sa obje strane, mora se zaštititi od bilo kakve gradnje, kao neprikosnoven priobalni pojas neophodan za održavanje i ekoloske funkcije priobalja.

### PLANSKA RJEŠENJA ZA UREDJENJE VODOTOKA

Potrebno je završiti započete regulacije vodotoka i revitalizovati one koji su ugroženi dosadašnjim nedozvoljenim aktivnostima.

Posebno su aktuelni sljedeći radovi :

Zavrsetak regulacije rijeke Zeljeznice na potezu nizvodno od najniže pregrade do mora - iz estetskih razloga (uklanjanje tog dijela toka u setaliste obalne zone), taj dio bi trebalo riješiti kombinovanjem prirodne regulacije i regulacije urbanog tipa; duž obje obale Zeljeznice na tom potezu trebalo bi da budu uređena setaklista u okviru zelenog pojasa, koja se povezuju sa već postojećim setalistem duž obale;

Otklanjanje uskih grla na Reni, posebno u zoni mosta na ulasku korita vodotoka u prostor Luke Bar, kao i uklanjanje svih prepreka iz poprečnog profila major korita (cjevovodi, zaštićeni kablovi. itd);

Zavrsetak regulacije i obnova ostecenih objekata na Rikavcu; uređenje toka Canjske rijeke, koja je morfoloski potpuno degradirana jer je koriscena kao odlagaliste materijala iz iskopa;

Uređenje toka Suvoga potoka u Sutomoru, koji je sužen i devastiran kao vodotok nekontrolisanom gradnjom u okolini na kojem se mora potpuno zaštititi korito do ureza velike vode Q1%.

## OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Broj urbanističkog bloka - urbanističke zone: Ovaj broj označava urbanističku cjelinu i ispisan je arapskim brojevima unutar svakog bloka.  
Na prostoru DUP-a ima ukupno 19 urbanističkih zona.

Broj urbanističke parcele: Ovaj broj označava broj parcele u bloku i obilježen je arapskim brojevima od 1 do n. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

Pretežna namjena parcele: Ovaj podatak predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Površina parcele: Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m<sup>2</sup>.

Status objekta: označava karakter intervencije na prostoru parcele u smislu privođenja prostora namjeni (postojeći objekat, proširenje-dogradnja i/ili nadogradnja, planirani objekat)

Maksimalna površina pod objektom: Podatak predstavlja najveću vrijednost bruto površine pod objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

Spratnost: Podatak označava maksimalni broj nadzemnih etaža objekta na urbanističkoj parceli;

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina)

Podatak predstavlja najveću vrijednost zbira bruto građevinskih površina svih etaža objekta na parceli, izraženo u m<sup>2</sup>.

Broj stanova, smještajnih jedinica, poslovnih prostora i broj stanovnika.

Ovi podaci su dobijeni na osnovu procjene bruto površine stana i prosječne veličine porodice, i pri projektovanju nisu obavezujući.

## 6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI RASPORED PLANA PO ZONAMA

*** ZONA "A"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	63.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	126.800,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "B"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	41.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	47.600,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "C"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	39.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	38.800,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "D"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	24.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	16.100,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "E"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	34.350,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	38.200,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "F"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	93.650,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	141.500,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "G"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	115.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	60.300,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "H"	
- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	45.100,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	57.200,00 m <sup>2</sup>
*** ZONA "K"	
- NAMJENA	POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	55.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP OBJEKATA	21.000,00 m <sup>2</sup>
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA	513.200,0 M <sup>2</sup>
UKUPNA BGP OBJEKATA	547.500,0 M <sup>2</sup>
INDEKS ZAUZETOSTI IZ	0,20
INDEKS IZGRADJENOSTI IIZ	1,07

## 6.14.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

### ZONA "A"

### PARAMENTRI ZONE

#### \*\*\* ZONA "A"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	63.800,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	15.500,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	126.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP POSLOVNA	38.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP STAMBENA	75.000,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA SUTERENA	2.000,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA GARAZA	11.000,00 m <sup>2</sup>
- BROJ NOVIH STANOVA	305-355
- BROJ APARTMANA	130,0
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,24
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,97
- BROJ PARKINGA	250,00
- POVRŠINA PARKINGA	3.100,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	22.700,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	14.500,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	8.100,00 m <sup>2</sup>

#### \*\* POSTOJEĆE STANJE

U sklopu zone "A" rezervisana je površina za spomen prostor ratnog logora.

U zoni "A" restoransko-kafanski prostor, sa otvorenom terasom, bivšeg hotela "Agava", planiran je za rušenje.

#### \*\*\* PLAN

Izmjenama i dopunama plana, planirana je izgradnja objekata Katolicke crkve i Zupnicke kuće koje su obradjena je prema zahtjevu barske katoličke crkve.

Izmjenama i dopunama plana, planirano je uređenje spomen prostora ratnog logora.

Izmjenama i dopunama plana, planirano je natkrivanje kanala "Rena".

Izmjenama i dopunama plana, planirana je izgradnja stambeno-poslovnih objekata i apartmansko-poslovnih objekata.

## GRUPACIJA OBJEKATA A-1, A-2 I A-3

- Površina pod objektom	8.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	8.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP podzemne etaze	2.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP nadzemne etaze	63.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP objekta ukupna	65.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP garaze	11.000,00 m <sup>2</sup>
- broj garaznih mjesta	250 - 300
- BGP stambena	23.000,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	200 - 250
- BGP poslovna	29.000,00 m <sup>2</sup>
- broj poslovnih prostora	80 - 120
- spratnost	S+P+4 – S+P+17
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori /agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo/ ulazi, garaze

\*\* Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje koje se u jednom dijelu može koristiti kao poslovni prostor ili kao hotel poslovni apartmani, poslovni prostori, poslovni centar, wellness centar, garaze

\*\* Odnos površina Stambena / Poslovna / Garaze --- cca-36% / 46% / 18%  
 Stambena --- 35-40,0 %  
 Poslovna ---- 40-50,0 %  
 Garaze --- 15-20,0 %

## \*\*\* NAPOMENA

POVRŠINE I BROJEVI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA SU ORIJENTACIONE. TACNE POVRŠINE I BROJEVI CE SE UTVRDITI PROJEKTNOM DOKUMENTACIJOM U SKLADU SA DATIM PARAMETRIMA POVRŠINA U UKUPNOJ BGP - 63.000 M<sup>2</sup>.

*** OBJEKAT *A*	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	950,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	950,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	12.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	6.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	6.000,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	50 - 60
- spratnost	S+P+15
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika
** Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori, ulazi, garaze	
** Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor poslovni centar, wellness centar, garaze	

*** OBJEKAT *B*	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	1.900,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	1.900,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	15.500,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	7.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	8.500,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	70 - 80
- spratnost	S+P+16
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika
** Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori, ulazi, garaze	
** Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor poslovni centar, wellness centar, garaze	

*** OBJEKAT *C*	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	850,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	850,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	13.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	11.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	2.000,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	90 - 100
- spratnost	S+P+17
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika
** Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori, ulazi, garaze	
** Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor poslovni centar, wellness centar, garaze	

**\*\*\* OBJEKAT \*D\*****STAMBENO-POSLOVNI**

- površina pod objektom	1.900,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	1.900,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	8.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	5.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	3.000,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	10 - 15
- spratnost	S + P + 5
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori, ulazi, garaze

\*\* Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor  
poslovni centar, wellness centar, garaze

**\*\*\* OBJEKAT \*E\*****STAMBENO-POSLOVNI**

- površina pod objektom	400,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	3.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	200,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	2 - 3
- spratnost	P + 4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Prizemlje-Namjena --- poslovni prostori, ulazi, garaze

\*\* Spratovi-Namjena --- stanovanje, apartmansko stanovanje, poslovni prostor  
poslovni centar, wellness centar, garaze

**\*\*\* OBJEKAT \*F\*****GARAZA-WELLNESS**

- površina pod objektom	2.000,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, garaza i ulazi	2.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	13.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	2.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP garaza	11.000,00 m <sup>2</sup>
- broj garaznih mjesta	250 - 300
- spratnost	P + 6
- krovovi	ravni
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Prizemlje-Namjena --- garaza, ulazi

\*\* Spratovi-Namjena --- garaza, wellness centar



\*\*\* OBJEKAT broj A-4

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	400,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	5.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.800,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	40-50
- spratnost	P + 10
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

\*\* Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

\*\*\* OBJEKAT broj A-5

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	1.050,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	1.050,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	8.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	7.150,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	75-80
- spratnost	P+G+Pk
- krovovi	kosi, nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

\*\* Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

\*\*\* OBJEKAT broj A-6

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	2.300,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	2.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	22.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	20.000,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	50 - 60
- spratnost	P + 7 - 10
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

\*\*\* OBJEKAT broj A-7

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	2.300,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja, poslovni prostori i stam.ulazi	2.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	22.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	20.000,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	50 - 60
- spratnost	P + 7 - 10
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Prizemlje-Namjena --- agencije, banke, trgovina, ugostiteljstvo i uslužno zanatstvo.

\*\*\* OBJEKAT broj A-8

KATOLIČKA CRKVA

- površina u osnovi	1.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP 1.200 x 2 =	2.400,00 m <sup>2</sup>
- krovovi	kosi, kupole
- pokrivač	kanalica, bakar, olovo i sl.
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Lokacija katoličke crkve obradjena je prema zahtjevu barske katoličke crkve.

\*\*\* OBJEKAT broj A-9

ŽUPNIČKA KUĆA

- površina prizemlja	220,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	440,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P + 1
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, bakar, olovo i sl.
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Lokacija zupnicke kuće obradjena je prema zahtjevu barske katoličke crkve.

## \*\*\* ZONA "B"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	41.300,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	10.050,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	47.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	43.400,00 m <sup>2</sup>
- stambena	23.100,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni prostori	20.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	4.200,00 m <sup>2</sup>
- nova stambena	1.150,00 m <sup>2</sup>
- nova prateći i poslovni prostori	3.050,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	27-31
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,24
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,15
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	11.800,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	2.850,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	230
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	10.300,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	6.300,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

Zona "B" je uglavnom izgrađena poslovnim i stambeno-poslovnim objektima.

U sklopu zone "B" nije planirana gradnja novih objekata. Na postojećim objektima planirana je nadogradnja spratova.

Na objektima označenim brojevima 7, 10 i 17 nijesu predviđene intervencije.

## \*\*\* PLAN

Izmjenama i dopunama plana, planirana je izgradnja stambeno-poslovnih objekata i apartmansko-poslovnih objekata.

## ZONA "B"

## USLOVI PLANA

*** OBJEKAT broj B-1	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	380,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	350,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	1.640,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.990,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+4 - P+4+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Na objektu je završena nadogradnja sprata i potkrovlja na jugozapadnom dijelu objekta, radi proširenja postojećih stanova planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-2	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	860,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	6.700,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna postojeća	790,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena postojeća	5.910,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova poslovna	60,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova stambena	300,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna poslovna	850,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna stambena	6.210,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna objekta	7.060,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+6-7
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Planirana je dogradnja i nadogradnja na šlicevima objekta, radi proširenja stanova i poslovnih prostora u prizemlju.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj B-3	FAKULTET
- površina pod objektom	770,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	770,00 m <sup>2</sup>
- BGP tipskog sprata	570,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.050,00 m <sup>2</sup>
- spratnost nova	P - P+4
- krovovi	ravni i kosi nagiba 15°
- pokrivač	al.lim
- obrada fasade	mermer, staklo, rustika

\*\* Izvedena je rekonstrukcija objekta sa nadogradnjom sprata sa kosim krovovima planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B-4

STAMBENI

- površina pod objektom	320,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	1.290,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.290,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	25,0
- spratnost	S+VP+3
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B-5

STAMBENI

- površina pod objektom	260,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	780,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	780,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	16,0
- spratnost	S+VP+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B-6

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	420,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	360,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	1.740,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.100,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	32,0
- spratnost	P+4
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Izvedena je rekonstrukcija objekta sa rekonstrukciju prizemlja i fasade objekta, sa formiranjem terasa (lođa) na dnevnim sobama, kao i nadogradnja dijela IV-sprata koja je planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B-7

POSLOVNI

- površina pod objektom	600,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	2.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.000,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+3-4
- spratnost nova	P+4
- krov	ravan
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je nadogradnja IV-sprata u dijelu ravnog krova, namjenjena poslovnom prostoru, tako da citav objekat dobije spratnost P+4.

\*\* Nadogradnjom sprata izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\*\* OBJEKAT broj B-8

POSLOVNI

- površina pod objektom	1.060,00 m <sup>2</sup>
- površina prizemlja	1.060,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	2.860,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova prizemlja	100,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna prizemlja	1.160,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova IV-sprata	700,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova ukupna	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.660,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeca	P - P+3
- spratnost nova	P - P+4
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je nadogradnja IV-sprata iznad visokog dijela objekta /poslovanje/, kao i dogradnja prizemlja objekta /zatvorena terasa/ ispred jugozapadnog dijela objekta \*Restoran Gurman\* namjenjena poslovnom prostoru.

Nadogradnjom izvršiti rekonstrukciju pripadajućeg dijela prizemlja i fasade prizemlja.

\*\*\* OBJEKAT broj B-9

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	650,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	3.150,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	2.850,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna postojeća	300,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova poslovna	200,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.350,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+VP+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je dogradnja visokog suterena objekta namijenjena poslovanju.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju sa dogradnjom poslovnih prostora i rješenjem fasade.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B- I 0

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	400,00 m2
- površina prizemlja	400,00 m2
- BGP poslovna	400,00 m2
- BGP stambena	2.600,00 m2
- BGP ukupna	3.000,00 m2
- spratnost	P+6-7
- krov	ravan
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Ispod objekta je izgradjeno sklonište.

\*\* Na Objektu nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B- I 1

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	660,00 m2
- BGP poslovna/stambena	3.300,00 m2
- BGP objekta	3.300,00 m2
- spratnost	P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Prizemlje je namjenjeno poslovnom prostoru.

\*\* Na spratovima omogućiti promjenu namjene poslovnog prostora u stambeni.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B- I 2

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	480,00 m2
- BGP postojeća	2.080,00 m2
- BGP poslovna postojeća	800,00 m2
- BGP stambena postojeća	1.280,00 m2
- BGP nova poslovna	32,00 m2
- BGP ukupna	2.112,00 m2
- spratnost	P - P+M+3-4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Djelimično je izvedena dogradnja prizemlja /sjeverni dio/, koja je planirana na dva kraja objekta, namijenjena poslovanju, u skladu sa prethodnim planom.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B-13

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	1.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	5.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna postojeća	2.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena postojeća	2.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova stambena	850,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova poslovna	450,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	6.500,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	8 - 9
- postojeća spratnost	S+P+3
- nova spratnost	S+P+4
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je nadogradnja sprata namjenjena poslovnom prostoru i stanovanju.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju prizemlja sa rješenjem fasade u skladu sa prethodnim planom.

\*\* Za objekat \*Barske plovidbe\* izvršiti adaptaciju i rekonstrukciju čitavog objekta, u postojećim gabaritima.

\*\*\* OBJEKAT broj B-14

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	930,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	860,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	2.410,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.270,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	36,0
- spratnost	P - P+M+3-4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj B-15

POSLOVNI

- površina pod objektom	330,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	1.650,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	330,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.980,00 m <sup>2</sup>
- postojeća spratnost	P+4
- nova spratnost	P+4+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjena poslovnom prostoru.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju prizemlja sa rješenjem fasade.



\*\*\* OBJEKAT broj B-16

POSLOVNI

- površina pod objektom	180,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	55,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	305,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	360,00 m <sup>2</sup>
- postojeća spratnost	Prizemlje
- nova spratnost	P+1
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo i rustika

\*\* Planirana je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja objekta, namjenjena poslovanju

\*\*\* OBJEKAT broj B-17

CRKVA

\*\* Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

\*\*\* OBJEKAT broj B-18

POSLOVNI

- ukupna površina prizemlja	210,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	210,00 m <sup>2</sup>
- površina rekonstrukcije prizemlja	80,00 m <sup>2</sup>
- BGP nadogradnje sprata	80,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna objekta	290,00 m <sup>2</sup>
- postojeća spratnost	Prizemlje
- nova spratnost	P - P+1
- krovovi	ravni, kosi
- obrada fasade	kamen, staklo i rustika

\*\* U toku je rekonstrukcija prizemlja i nadogradnju sprata na dijelu objekta, bez proširenja prizemlja, koja je planirana prethodnim planom.

\*\* Izvršiti nadogradnju sprata na dijelu objekta, bez proširenja prizemlja.

\*\*\* OBJEKAT broj B-19

POSLOVNI

- postojeća BGP prizemlja	136,00 m <sup>2</sup>
- postojeća BGP sprata	156,00 m <sup>2</sup>
- dogradnja stepeništa 2x17=	34,00 m <sup>2</sup>
- nadogradnja sprata BGP	174,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	500,00 m <sup>2</sup>
- postojeća spratnost	P+1
- nova spratnost	P+2
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo i rustika

\*\* Na postojećem poslovnom prostoru planirana je nadogradnja sprata i dogradnja stepeništa za vertikalnu komunikaciju.

## \*\*\* ZONA "C"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	39.800,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	9.050,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	38.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	34.900,00 m <sup>2</sup>
- postojeća stambena	27.550,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	7.350,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	3.900,00 m <sup>2</sup>
- nova stambena	0,00 m <sup>2</sup>
- nova prateći i poslovni prostori	3.900,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	0,0
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,23
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,97
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	10.900,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	4.800,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	390,00
- POVRŠINA PJEŠAČ. SAOBRAĆAJA	9.900,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	5.100,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

Ovu zonu čine stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti.

## \*\*\* PLAN

U zoni "C" planirana je rekonstrukcija objekata, dogradnja, nadogradnja i gradnja novih objekata.

## ZONA "C"

## USLOVI PLANA

### \*\*\* OBJEKAT broj C-1

### POSLOVNI

- površina prizemlja	560,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	1.680,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

### \*\*\* OBJEKAT broj C-2

### POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.310,00 m <sup>2</sup>
- nova površina prizemlja	350,00 m <sup>2</sup>
- ukupna površina prizemlja	1.660,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	1.610,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	1.430,00 m <sup>2</sup>
- ukupna BGP	3.040,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P, P+galerija
- spratnost nova	P+G, P+I, P+I+Pk
- krovovi	kosi 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je dogradnja prizemlja, nadogradnja sprata i potkrovlja.

\*\* Objekat "C-2" projektantski obraditi kao jedinstveni objekat.

### \*\*\* OBJEKAT broj C-3

### STAMBENO-POSLOVNI

- BGP postojeća prizemlja	360,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova prizemlja	160,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna prizemlja	520,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna poslovna	520,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	720,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.240,00 m <sup>2</sup>
- postojeća spratnost	P - S+P+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je dogradnja prizemlja objekta /zatvorena terasa/ prema ulici M.Tita. namjenjena poslovnim prostorima.

\*\* Dogradnjom izvršiti rekonstrukciju pripadajućeg dijela prizemlja i fasade prizemlja.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-4

STAMBENI

- BGP prizemlja	585,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	2.985,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.985,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	30
- spratnost	S+P+3
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgradjen i rekonstruisan

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-5

STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	420,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	1.140,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	120,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.260,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-6

STAMBENI

- BGP prizemlja	420,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	2.100,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.100,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-7

- BGP prizemlja
- BGP sprata
- BGP ukupna
- spratnost
- krovovi
- pokrivač
- obrada fasade

POSLOVNI

120,00 m<sup>2</sup>  
80,00 m<sup>2</sup>  
200,00 m<sup>2</sup>

P - P+1

ravni i kosi nagiba 15°  
kanalica, meridijal  
kamen, staklo, rustika

\*\* Djelimično je izvedena dogradnja i nadogradnja objekta /južni dio objekta/ koja je namijenjena poslovanju, u skladu sa prethodnim planom.

\*\* Ovim planom na Objektu nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-8

- BGP prizemlja
- BGP stambena
- BGP ukupna
- spratnost
- krovovi
- obrada fasade

STAMBENI

420,00 m<sup>2</sup>  
2.100,00 m<sup>2</sup>  
2.100,00 m<sup>2</sup>

S+P+4

ravni  
kamen, staklo, rustika

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-9

- BGP prizemlja
- BGP stambena
- BGP ukupna
- spratnost
- krovovi
- obrada fasade

STAMBENI

420,00 m<sup>2</sup>  
2.100,00 m<sup>2</sup>  
2.100,00 m<sup>2</sup>

S+P+4

ravni  
kamen, staklo, rustika

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-10

- površina pod objektom
- BGP prizemlja
- ukupna BGP
- spratnost
- krovovi
- pokrivač
- obrada fasade

POSLOVNI

370,00 m<sup>2</sup>  
370,00 m<sup>2</sup>  
1.850,00 m<sup>2</sup>

P+4

ravni, kosi nagiba 15°  
al.lim  
kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je izgradnja novog Objekta namijenjenog poslovanju.

*** OBJEKAT broj C-11	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	1.120,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	1.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.100,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	5.500,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	VP+1+Pk - P+M+4-G
- krovovi	rani, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Na objektu je završena dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata i potkrovlja na poslovnom prostoru "Jadroagent", planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-12	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	550,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna stambena	1.650,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+2+Pk
- krovovi	ravni, kosi
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Stambeni prostor u prizemlju objekta se može rekonstruisati u poslovni prostor.

\*\* Rekonstrukcijom prostora riješiti fasadu objekta.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

*** OBJEKAT broj C-13A	POSLOVNI
- BGP postojeća prizemlja	55,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova prizemlja	40,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna prizemlja	95,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	135,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	190,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	VP
- spratnost nova	P+1
- krovovi	kosi min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata u skladu sa prethodnim planom.

*** OBJEKAT broj C-13B	POSLOVNI
- površina prizemlja	22,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	44,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+1
- krovovi	kosi min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Objekat je zaseban, odvojen dilatacijama od postojećih, namijenjen poslovanju.

\*\*\* OBJEKAT broj C-13C

POSLOVNI

- BGP postojeća prizemlja	55,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova prizemlja	40,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna prizemlja	95,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	135,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	190,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	VP
- spratnost nova	P+1
- krovovi	kosí min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Planirana je dogradnja prizemlja i nadogradnja sprata.

\*\*\* OBJEKAT broj C-13D

POSLOVNI

- površina prizemlja	95,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	190,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+1
- krovovi	kosí min. 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Planirana je izgradnja novog objekta prizemlje i sprat.

\*\* Objekat je namjenjen poslovanju /ugostiteljstvu ili trgovini/.

\*\*\* OBJEKAT broj C-14

STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	280,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.680,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	280,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	1.400,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	10-15
- spratnost	P+5
- krovovi	kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Izvedena je rekonstrukcija objekta sa nadogradnjom sprata sa kosim krovovima planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Prizemlje je namjenjeno trgovini i uslužnom zanatstvu.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj C-15

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	510,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	5.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	750,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.450,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	34-42
- spratnost	P+8+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Prizemlje je namijenjeno poslovanju /trgovini i uslužnom zanatstvu/.

\*\* I-sprat je namijenjen poslovanju i stanovanju.

\*\* Ostali spratovi su namijenjeni stanovanju.

\*\*\* OBJEKAT broj C-16

STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	5.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.800,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	48-60
- spratnost	P+6
- krovovi	lucni
- pokrivač	tegola
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Objekat je izgradjen u skladu sa prethodnim planom

\*\* Prizemlje je namijenjeno trgovini i uslužnom zanatstvu.

\*\* Na objektu nijesu planirane intervencije.



## \*\*\* ZONA "D"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	24.600,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	4.630,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	16.100,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	11.600,00 m <sup>2</sup>
- postojeca stambena	7.910,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	3.690,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	4.500,00 m <sup>2</sup>
- nova stambena	0,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	4.500,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	0,0
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,17
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,65
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	7.150,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	1.700,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	130
- POVRŠINA PJEŠACKOG SAOBRAĆAJA	6.550,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	5.000,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

U zoni "D" izgrađeni su stambeni objekat, lučka kapetarija, dva poslovna objekta i stambeno-poslovni objekat "D5".

## \*\*\* PLAN

Planirana je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih objekata.

## \*\*\* OBJEKAT broj D-1

## POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.200,00 m <sup>2</sup>
- nova površina prizemlja	360,00 m <sup>2</sup>
- ukupna površina prizemlja	1.560,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	1.550,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	1.750,00 m <sup>2</sup>
- ukupna BGP	3.300,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P, P+galerija
- spratnost nova	P+G - P+I+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Djelimično je izvedena rekonstrukcija objekta planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Planirana je dogradnja prizemlja, nadogradnja sprata i potkrovlja.

Objekat D-1 projektantski obraditi kao jedinstveni objekat.

## \*\*\* OBJEKAT broj D-2

## POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	440,00 m <sup>2</sup>
- nova površina prizemlja	210,00 m <sup>2</sup>
- ukupna površina prizemlja	650,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	580,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	1.120,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslova turistička	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	900,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.700,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P - P+galerija
- spratnost nova	P+G - P+I+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	mermer, kamen, rustika

\*\* Djelimično je izvedena rekonstrukcija objekta planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Planirana je dogradnja prizemlja, nadogradnja sprata i potkrovlja.

\*\* Objekat D-2 projektantski obraditi kao jedinstveni objekat.

## \*\*\* OBJEKAT broj D-3

## STAMBENO-POSLOVNI

- BGP postojeća prizemlja	530,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.120,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	18,0
- spratnost postojeća	S+P+3
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°

\*\* Planirana je rekonstrukcija kompletnog prizemlja i pretvaranje stambenog prostora u poslovni. Jedan dio prizemlja je već rekonstruisan u poslovni prostor.

Neophodno je ispitati stabilnost postojećeg objekta, obzirom, da objekat nije građen za seizmički aktivno područje.

\*\*\* OBJEKAT broj D-4

POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	300,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	900,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	300,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.200,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+2
- spratnost nova	P+3
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je nadogradnja sprata namjenjenog poslovnom prostoru.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\*\* OBJEKAT broj D-5

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	725,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	660,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	5.785,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	6.445,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	48,0
- spratnost	P+G+5+tavan
- krovovi	kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Prizemlje je namijenjeno uslužnom zanatstvu, trgovini i ugostiteljstvu.

\*\* Objekat je izgrađen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj D-6

POSLOVNI

- površina prizemlja	520,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.320,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+G - P+1 +Pk
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Objekat je namijenjen ugostiteljstvu i trgovini.

## \*\*\* ZONA "E"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	34.350,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	6.750,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	38.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	14.200,00 m <sup>2</sup>
- postojeća stambena	6.700,00 m <sup>2</sup>
- postojeća prateći i poslovni sadržaji	7.500,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	24.000,00 m <sup>2</sup>
- nova stambena	17.500,00 m <sup>2</sup>
- nova prateći i poslovni sadržaji	6.500,00 m <sup>2</sup>
- nova sutereni	2.400,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	40-50
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,20
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,11
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	6.700,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	2.700,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	215
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	7.700,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	10.500,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

U sklopu zone "E" izgrađeni su stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti, dječiji vrtić, dom Revolucije, dom poljoprivredne škole, objekat CB Bar, objekat karantinske stanice i muzička škola.

## \*\*\* PLAN

\*\* Planirano je rusenje objekata, rekonstrukcija objekata, dogradnja, nadogradnja i izgradnja novih stambeno-poslovnih objekata.

\*\* Planirano je rusenje postojećih objekata /objekat CB-Bara, dom poljoprivredne škole i dječiji vrtić / i na istim lokacijama izgradnja novih stambeno-poslovnih objekata.

\*\* Planirana je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja objekata /objekat E-3 i objekat karantinske stanice/.

*** OBJEKAT broj E-1	DOM REVOLUCIJE
- površina pod objektom	620,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	620,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.150,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+2
- krovovi	ravan, kosi
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Objekat je izgrađen, nису planirane intervencije.

## \*\*\* OBJEKAT broj E-2

*** POSTOJEĆI OBJEKAT broj E-2	POSLOVNI
--------------------------------	----------

Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta \*CB BAR\*.

- površina pod objektom	420,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	420,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+2
- BGP ukupna	1.260,00 m <sup>2</sup>

*** PLANIRANI OBJEKAT broj E-2	STAMBENO-POSLOVNI
--------------------------------	-------------------

\*\* Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta \*CB BAR\* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi objekat \*CB BAR\* je planiran u Zoni DUP-a \*Topolica-Bjelisi\*.

- površina pod objektom	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP suterena	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	6.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	7.200,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+10
- broj stanova	50-60
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Suterena je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

\*\* Prizemlje je namijenjeno trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

\*\* Spratovi su namijenjeni stanovanju.

### \*\*\* OBJEKAT broj E-3

### POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.060,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	2.120,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	1.060,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.180,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	S+P - S+P+1
- spratnost nova	S+P+1 - S+P+2
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* OBJEKAT E-3: Planirana je nadogradnja sprata, namjerenih trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru. Izvršiti rekonstrukciju prizemlja i riješiti fasadu objekta.

### \*\*\* OBJEKAT broj E-3A

### STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	900,00 m <sup>2</sup>
- BGP suterena	900,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna, prizemlje i sprat	1.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna /sa suterenom/	7.300,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+7
- broj stanova	30-40
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* OBJEKAT 3A: Izgradnja novog objekta je u toku. Suteran je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

\*\* Prizemlje i prvi sprat trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

\*\* Ostali spratovi su namijenjeni stanovanju.

### \*\*\* OBJEKAT broj E-4

#### \*\*\* POSTOJEĆI OBJEKAT broj E-4 DJECIJI VRTIC

\*\* Planirano je rusenje postojećeg objekta \*djeciji vrtic\*.

- površina pod objektom	440,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	440,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	Prizemlje

#### \*\*\* PLANIRANI OBJEKAT broj E-4 STAMBENO-POSLOVNI

\*\* Planirano je rusenje postojećeg objekta \*djeciji vrtic\* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi objekat \*djeciji vrtic\* je planiran u neposrednoj blizini ove lokacije u Zoni-G DUP-a \*Topolica-I\*.

- površina pod objektom	500,00 m <sup>2</sup>
- BGP suterena	500,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	500,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	500,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	3.500,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	4.500,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+7
- broj stanova	30-40
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je izgradnja novog objekta.

\*\* Suterena je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

\*\* Prizemlje je namijenjeno trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

\*\* Spratovi su namijenjeni stanovanju.

#### \*\*\* OBJEKAT broj E-5 i E-6 STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	700,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	700,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovni prostor	1.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.550,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	5.950,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	52
- spratnost	P+5-6 - P+7-8
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgrađen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj E-7

\*\*\* POSTOJEĆI OBJEKAT broj E-7 DOM UCENIKA

\*\* Planirano je rusenje postojećeg objekta \*doma učenika\*.

- površina pod objektom	700,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P - P+2
- površina sprata	480,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.660,00 m <sup>2</sup>

\*\*\* PLANIRANI OBJEKAT broj E-7 STAMBENO-POSLOVNI

\*\* Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta \*dom učenika\* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi objekat \*dom učenika\* je planiran u Zoni DUP-a \*Topolica-Bjelisi\*.

- površina pod objektom	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP suterena	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	2.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.600,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+7
- broj stanova	30-40
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je izgradnja novog objekta.

\*\* Suterena je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

\*\* Prizemlje je namijenjeno trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

\*\* Spratovi su namijenjeni stanovanju.

\*\*\* OBJEKAT broj E-8 STAMBENO-POSLOVNI

- BGP prizemlja	1.050,00 m <sup>2</sup>
- BGP sprata	450,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	1.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	1.050,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.850,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P - P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Izvedena je rekonstrukcija prizemlja objekta, planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na Objektu nijesu planirane druge intervencije.



\*\*\* OBJEKAT broj E-9

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	360,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća poslovna	360,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća stambena	360,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	720,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena nova	360,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna poslovna	360,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna stambena	720,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.080,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	2-4
- spratnost postojeća	P+1
- spratnost nova	P+2
- krovovi	ravni, kosí nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je nadogradnja sprata, namjenjenog stanovanju.

\*\* Moguce je izvršiti promjenu namjene poslovnog prostora u stambeni i obrnuto.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\*\* OBJEKAT broj E-10

MUZIČKA ŠKOLA

- površina pod objektom	220,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	220,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	440,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+1
- krov	četrvorvodni
- fasada	rustika

\*\* Objekat je izgradjen i zaštićen.

\*\* Na Objeku njesu planirane intervencije.

## \*\*\* ZONA "F"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	93.600,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	18.900,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	141.500,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	126.500,00 m <sup>2</sup>
- stambena	109.000,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	17.500,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	15.000,00 m <sup>2</sup>
- stambena	13.700,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	1.300,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	314-365
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,20
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,51
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	34.900,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	10.600,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	850,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	13.100,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	16.200,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

\*\* Zona "F" je najveća koncentracija stanova, sa dobrom iskorišćenošću zemljišta. U ovoj zoni je izgrađeno 90 % planiranih objekata.

## \*\*\* PLAN

\*\* Planirana je rekonstrukcija objekata, dogradnja, nadogradnja i izgradnja novih poslovnih i stambenih objekata.

## \*\*\* GRUPACIJA-I objekti broj F-1, 2, 3, 4, 5 i 6

	STAMBENO-POSLOVNI
- postojeća površina prizemlja	2.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	17.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	1.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	19.200,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+4 - P+9
- spratnost nova	P+4+Pk - P+9+Pk
- broj novih stanova	24-30
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.

\*\* Na Lameli- I je planirana dogradnja i nadogradnja na šlicu, prema sjeveru.

## \*\*\* GRUPACIJA-II objekti broj F-7, 8, 9, 10, 11 i 12

	STAMBENO-POSLOVNI
- postojeća površina prizemlja	2.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	18.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	1.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	20.000,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+4 - P+10
- spratnost nova	P+4+Pk - P+10+Pk
- broj novih stanova	14
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.

\*\* Prostor prizemlja, koji se koriste za smeće i kućne ostave, preporučuje se za pretvaranje u poslovni prostor.

\*\* Planirano je zatvaranje dva pasaža u prizemlju objekata i pretvaranje istih u poslovne prostore ukupne BGP 120 m<sup>2</sup>.

## \*\*\* OBJEKAT broj F-13

	STAMBENO-POSLOVNI
- površina prizemlja	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	5.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.800,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+9+Pk
- broj stanova	50-60
- krov	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

\*\* Prizemlje je namjenjeno trgovini i uslužnom zanatstvu a spratovi stanovanju.

### \*\*\* GRUPACIJA-III

objekti broj F-14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 i 25

#### STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	4.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	38.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	3.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	42.400,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+4 - P+10
- spratnost nova	P+4+Pk - P+10+Pk
- broj novih stanova	48-60
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju.

\*\* U prizemlju je planirana dogradnja na Lameli-14, a na Lameli-18 proširenje frizerskog salona, sa obezbeđenjem prolaza kroz pasaž.

\*\* U ulici 24.Novembar br. 10, zatvoriti pasaž širine 80 cm.

\*\* Na Lameli-20, prema belevaru 24.Novembar, omogućiti proširenje stanova na račun terasa, po zahtjevu Mrgudović Mileve.

### \*\*\* GRUPACIJA-IV

objekti broj F-26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 i 35

#### STAMBENA

- postojeća površina prizemlja	4.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	23.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	5.900,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	28.900,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+3-4 - P+6
- spratnost nova	P+4+Pk - P+6+Pk
- broj novih stanova	40
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Planirana je dogradnja šliceva po vertikali, nadogradnja potkrovlja namjenjenih stanovanju i pretvaranje pasaža u poslovni prostor ("Veradent")

\*\* Atraktivnost lokacije nameće potrebu promjene namjene prizemlja u poslovni prostor, adaptacijom i rekonstrukcijom objekta, uključujući i nadstrešnice nad ulazima.

\*\* Na svim Lamelama iznad ulaza u poslovni prostor omogućiti izgradnju nastersnica sirne do 180 cm u skladu sa zajedničkim uslovima opštine Bar.

\*\*\* GRUPACIJA-V

objekti broj F-36, 37, 38, 39, 40, 41 i 42A 42B i 42C

STAMBENO-POSLOVNI

\*\*\* OBJEKAT broj F-36

STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.200,00 m <sup>2</sup>
- postojeća BGP	7.200,00 m <sup>2</sup>
- nova BGP	900,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNO	8.100,00 m <sup>2</sup>
- postojeća spratnost	P+M+4-6
- nova spratnost	P - P+4+M+4-6+Pk
- broj novih stanova	12-15
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Planirana je nadogradnja potkrovlja namjenjenog stanovanju.

\*\*\* OBJEKAT broj F-37

STAMBENO-POSLOVNI

- površina pod objektom	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	
poslovna i stambeni ulaz	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	3.200,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	40
- spratnost	P+7-8
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj F-38

POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	170,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupno	510,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+I+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj F-39

POSLOVNI

- površina pod objektom	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja postojeća	600,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	2.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	400,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.000,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+3-4
- spratnost nova	P+4
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

\*\* Poslovni objekat "Zavod za izgradnju Bara"ad-Bar.

\*\* Planirana je nadogradnja IV-sprata u dijelu ravnog krova, namjenjena poslovanju "Zavoda za izgradnju Bara"ad-Bar, tako da citav objekat dobije spratnost P + 4.

\*\* Nadogradnjom sprata izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\*\* OBJEKAT broj F-40

PORODIČNA KUĆA

- postojeća površina prizemlja	110,00 m <sup>2</sup>
- postojeća BGP	220,00 m <sup>2</sup>
- nova BGP	110,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNO	330,00 m <sup>2</sup>
- postojeća spratnost	S+P
- nova spratnost	S+P+1
- broj novih stanova	1-2
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Planirana je nadogradnja sprata namjenjenog stanovanju.

\*\*\* OBJEKAT broj F-41

TRAFOSTANICA 35/10 KV

- prizemni objekat BGP	360,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

\*\* Poslovni objekat Trafostanica \*Topolica 35/10\*.

\*\* Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj F-42A	STAMBENO-POSLOVNI
- površina pod objektom	940,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	
poslovna i stambeni ulaz	940,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	6.580,00 m <sup>2</sup>
- ukupna BGP	7.520,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	75
- spratnost	P+7-8
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.	

*** OBJEKAT broj F-42B	POSLOVNI
- površina pod objektom	500,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	500,00 m <sup>2</sup>
- ukupna BGP	1.000,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+1
- krov	ravan, kosi
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.	

*** OBJEKAT broj F-42C	POSLOVNI
- površina pod objektom	170,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	170,00 m <sup>2</sup>
- ukupna BGP	510,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+2
- krov	ravan, kosi
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Objekat je završen, nijesu planirane intervencije.	

*** OBJEKAT broj F-43	POSLOVNI
- površina prizemlja	420,00 m <sup>2</sup>
- BGP sprata	500,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupno	920,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+1
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo
** Planirana je izgradnja novog Poslovnog Objekta.	
** Objekat je namjenjen trgovini, ugostiteljstvu i uslužnom zanatstvu.	

## \*\*\* ZONA "G"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	115.300,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	19.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	60.300,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	31.000,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	31.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	29.300,00 m <sup>2</sup>
- stambena	18.100,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	10.200,00 m <sup>2</sup>
- nova suteran	1.000,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	144 - 180
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,16
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,53
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	36.500,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	6.900,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	550,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	26.600,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	26.300,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

\*\* U zoni "G" izgrađena je gimnazija, osmogodišnja škola, dom zdravlja, pošta i robna kuća. Izgrađenost zone je relativno mala.

## \*\*\* PLAN

\*\* U ovoj zoni planirana je izgradnja stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, pravoslavne crkve i regulacija unutrašnjeg saobraćaja.

\*\* Planirano je rusenje objekta \*posta\* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta.

\*\* Planirana je izgradnja novih i poslovnih objekata, /pravoslavna crkva i dječiji vrtić/, i stambeno-poslovnih objekata /G-10. G-11. G-12. i G-13./.

\*\* Planirana je rekonstrukcija i dogradnja objekata /prizemlje Objekta G-9. i dogradnja osmogodisnje skole/ rekonstrukcija i nadogradnja /\*gimnazija\* i \*dom zdravlja\*/.



## \*\*\* OBJEKAT broj G-1

## ROBNA KUĆA

- površina pod objektom	5.650,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	5.650,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupno	12.050,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+G - P+1 - P+2
- krovovi	kosi
- krovni pokrivač	lim
- obrada fasade	staklo, beton, lim

\*\* U slučaju zainteresovanosti vlasnika, odnosno Investitora, urbanističku parcelu obraditi posebnim Urbanističkim rješenjem.

\*\* Idejno Urbanističko-ArHITEKTONSKO Rješenje će se uraditi na osnovu javnog Konkursa, a u skladu sa zakonskim propisima, smjernicama odnosno uslovima GUP-a Bar i ovog detaljnog urbanističkog plana.

## \*\*\* OBJEKAT broj G-2

## DOM ZDRAVLJA

- postojeća površina prizemlja	1.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	2.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	1.400,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	4.200,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	P+1
- spratnost nova	P+2
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika

\*\* Planirana je nadogradnja sprata namjenjenog proširenju Doma zdravlja. Sa projektovanjem nadogradnje izvršiti rekonstrukciju i riješiti fasadu objekta.

## \*\*\* OBJEKAT broj G-3

## TELEKOM

- postojeća površina prizemlja	340,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	1.020,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	staklo, rustika

\*\* Objekat TELEKOM-a je završen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj G-4

GIMNAZIJA

- postojeća površina prizemlja	2.500,00 m2
- postojeća BGP	5.800,00 m2
- BGP nova	1.600,00 m2
- BGP ukupna	7.400,00 m2
- postojeća spratnost	VP - P+1
- nova spratnost	VP, P+1, P+2
- krovovi	ravni, kosi min. 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Djelimično je izvedena nadogradnja sprata, za izgradnju novih učionica i kabineta, koja je planirana prethodnim izmjenama plana.

\*\* Iznad ostalih prostora, mogu se izgraditi krovovi, ukoliko za to postoje uslovi.

\*\*\* OBJEKAT broj G-5

OSMOGODIŠNJA ŠKOLA

- postojeća površina prizemlja	2.700,00 m2
- postojeća BGP	4.550,00 m2
- nova površina prizemlja	450,00 m2
- ukupna površina prizemlja	3.150,00 m2
- BGP nova	900,00 m2
- BGP ukupna	5.450,00 m2
- postojeća spratnost	P - P+1
- nova spratnost	P - P+1
- krovovi	ravni
- obrada fasade	staklo, rustika

\*\* Planirana je dogradnja učioničkog bloka dilatacija-D, kapaciteta 4 učionice.

\*\* Planirana je dogradnja i nadogradnja učioničkog bloka dilatacija-C, kapaciteta 4 učionice.

\*\*\* OBJEKAT broj G-6

DJEČIJI VRTIĆ

- površina prizemlja	1.000,00 m2
- BGP ukupno	1.200,00 m2
- spratnost	P - P+1
- krovovi	kosi nagiba 15°
- krovni pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen rustika

Planirana je izgradnja kombinovane dječije ustanove, četiri jedinice dječijeg vrtića i dvije jedinice dječijih jaslica, sa pratećim prostorima.

\*\*\* OBJEKAT broj G-7

\*\* Ovim planom nije planiran objekat G-7.

HRAM SVETOG JOVANA VLADIMIRA  
PRAVOSLAVNA CRKVA

\*\*\* OBJEKAT broj G-8

- površina u osnovi	1.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.400,00 m <sup>2</sup>
- krovovi	kupole, kosi
- pokrivač	kanalica, bakar, olovo i slično
- obrada fasade	kamen, mermer

\*\* Na urbanističkoj parceli izgrađen je parohijski dom, spratnosti P+1, površine 380,00 m<sup>2</sup>. Izgrađena je hagijazma i gumno.

Urbanistička parcela pravoslavne crkve, označena brojem-3, zadržava se u postojećim granicama. Urbanističko-tehnički uslovi i lokacija pravoslavnog hrama utvrđeni su planom i identični su sa već datim uslovima.

Urbanisticku parcelu obraditi posebnim Urbanistickim rjesenjem, koji će definisati prateće sadržaje u funkciji pravoslavnog hrama, kao i uređenje urbanističke parcele koje će se uraditi na osnovu javnog Konkursa za izradu Urbanisticko-ArHITEKTONSKO IDejNOG rjesenje, a u skladu sa zakonskim propisima, smjernicama odnosno uslovima GUP-a Bar i ovog detaljnog urbanistickog plana.

\*\*\* OBJEKAT broj G-9

POSLOVNI

- BGP prizemlja	970,00 m <sup>2</sup>
- površina pod objektom	970,00 m <sup>2</sup>
- postojeća površina prizemlja	970,00 m <sup>2</sup>
- postojeća BGP	4.850,00 m <sup>2</sup>
- nova površina prizemlja	80,00 m <sup>2</sup>
- ukupna površina prizemlja	1.050,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	80,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	4.930,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P - P+G+3
- krovovi	ravni, kosi
- obrada fasade	staklo, kamen, rustika

\*\* Objekat je poslovni, izgrađen.

\*\* Planirana je dogradnja prizemlja Objekta na zapadnoj strani, \*Royal\* caffe-restoran sa pratećim prostorima.

\*\* Na spratovima objekta nису planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKAT broj G-10

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	580,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	520,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.960,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	3.440,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	32,0 - 40,0
- spratnost	P - P+8
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Poslovni prostori u prizemlju namjenjeni su ugostiteljstvu, uslužnom zanatstvu, trgovini i administraciji.

\*\* Izgradnja objekta je u toku.

\*\*\* OBJEKAT broj G-11

STAMBENO POSLOVNI

- površina prizemlja	580,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	520,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.440,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	4.960,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	40-50
- spratnost	P - P+10
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, rustika, staklo

\*\* Poslovni prostori u prizemlju namjenjeni su ugostiteljstvu, uslužnom zanatstvu, trgovini i administraciji.

\*\* Izgradnja objekta je u toku.

\*\*\* OBJEKAT broj G-12

STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	570,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.770,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	3.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	570,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	32,0 - 40,0
- spratnost	P - P+8
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, mermer, rustika, staklo

\*\* Poslovni prostori u prizemlju namjenjeni su ugostiteljstvu, uslužnom zanatstvu, trgovini i administraciji.

\*\* Izgradnja objekta je u toku.

\*\*\* OBJEKAT broj G-13

\*\*\* POSTOJEĆI OBJEKAT broj G-13

POSTA

\*\* Planirano je rusenje postojećeg objekta \*posta\*.

- površina pod objektom	1.000,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	Prizemlje
- BGP ukupna	1.000,00 m <sup>2</sup>

\*\*\* PLANIRANI OBJEKAT broj G-13

STAMBENO-POSLOVNI

\*\* Planirano je rusenje postojećeg poslovnog objekta \*posta\* i na istoj lokaciji izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta. Novi poslovni prostori \*posta\* su planirani u prizemlju ovog i drugih objekata u Zoni DUP-a \*Topolica-I\*.

- površina pod objektom	1.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP suterena	1.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP prizemlja	1.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	1.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	7.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	9.000,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+7
- broj stanova	30-40
- krovovi	ravni, kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirana je izgradnja novog objekta.

\*\* Suterena je namijenjen garažama i ekonom. prostoru.

\*\* Prizemlje je namijenjeno trgovini, ugostiteljstvu i poslovnom prostoru.

\*\* Spratovi su namijenjeni stanovanju.

## \*\*\* ZONA "H"

- NAMJENA	STAMBENO-POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	45.100,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	10.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	57.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	57.200,00 m <sup>2</sup>
- stambena	47.300,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	9.900,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova	14.600,00 m <sup>2</sup>
- stambena	13.500,00 m <sup>2</sup>
- prateći i poslovni sadržaji	1.100,00 m <sup>2</sup>
- broj novih stanova	100,00 - 115,00
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,23
- INDEKS IZGRADJENOSTI	1,27
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	12.700,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	4.300,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	350,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	10.100,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	7.750,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

\*\* Zonu "H" čine stambeni i stambeno-poslovni objekti. Izgrađenost zone je velika, te je potrebno završiti planirane kapacitete u stambenim i poslovnim prostorima.

## \*\*\* PLAN

\*\*U ovoj zoni nije planirana je izgradnja novih objekata.

Na objektu broj H-1 planirana je dogradnja suterena i prizemlja objekta na zapadnoj strani \*butik Cakan\* sa pratećim prostorima.

Na objektu broj H-14 planirano je ukidanje planskih pasaza i dogradnja tehničkog prostora uz objekat H-14 za potrebe rtv-bar.

## ZONA "H"

## USLOVI PLANA

### \*\*\* OBJEKAT broj H-1

### STAMBENO-POSLOVNI

- postojeća površina prizemlja	1.545,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova površina prizemlja	20,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	6.590,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	6.610,00 m <sup>2</sup>
- spratnost postojeća	S+P+G-8
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je stambeno-poslovni, izgrađen /tri kule/.

\*\* Planirana je izrada nadstrešnice nad prizemljem na južnoj strani objekta, radi nadkrivanja postojećih ulaza.

\*\* Planirana je dogradnja suterena i prizemlja objekta na zapadnoj strani \*butik Cakan\* sa pratećim prostorima.

\*\* Na spratovima objekta nijesu planirane intervencije.

### \*\*\* OBJEKAT broj H-2

### STAMBENO-POSLOVNI

- površina prizemlja	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	4.760,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	60 – 75
- spratnost	P+5
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je stambeno-poslovni, izgrađen.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na objekta nijesu planirane intervencije.

### \*\*\* OBJEKAT broj H-3

### STAMBENI

- površina prizemlja	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	4.320,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	60 – 75
- spratnost	S+P+4
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je stambeni, izgrađen.

\*\* Izvršiti rekonstrukciju fasade objekta.

\*\* Na objekta nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj H-4	STAMBENI
- postojeća površina prizemlja	1.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	7.200,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	60 - 75
- spratnost	P+4-6
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je stambeni, izgradjen.

\*\* Na objekta nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj H-5	STAMBENI
- postojeća površina prizemlja	1.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	8.400,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	72 - 90
- spratnost postojeća	S+P+4-7
- krovovi	ravni
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je stambeni, izgradjen.

\*\* Na objekta nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj H-6	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	720,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	4.320,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	3.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna i stambeni ulazi	720,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	40-45
- spratnost	P+4+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je stambeno-poslovni, izgradjen.

\*\* Na objekta nijesu planirane intervencije.

***OBJEKAT broj H-7	POSLOVNI
- BGP prizemlja	360,00 m <sup>2</sup>
- ukupna BGP	1.080,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+G – P+2
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	kanalica, meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije.

\*\*\* OBJEKTI broj H-8, H-9 i H-10

\*\* Ovim planom nijesu planirani objekti H-8, H-9 i H-10.



*** OBJEKAT broj H-1 1	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	520,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	5.720,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	5.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna i stambeni ulazi	520,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	52,0
- spratnost	P+9+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije.

*** OBJEKAT broj H-1 2	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	620,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	6.200,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	5.580,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna i stambeni ulazi	620,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	56,0
- spratnost	P+8+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije

*** OBJEKAT broj H-1 3	STAMBENO-POSLOVNI
- BGP prizemlja	800,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	4.800,00 m <sup>2</sup>
- BGP stambena	4.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna i stambeni ulazi	800,00 m <sup>2</sup>
- broj stanova	50,0
- spratnost	P+4+Pk
- krovovi	kosi nagiba 15°
- pokrivač	meridijal
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je izgradjen, nijesu planirane intervencije

***OBJEKAT broj H-1 4	POSLOVNI
- BGP prizemlja sa galerijom	1.600,00 m <sup>2</sup>
- BGP sprata	1.120,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	3.840,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+G+2
- krovovi	ravni
- obrada fasade	kamen, staklo, rustika

\*\* Planirano je zatvaranja tehnickih uredjaja, na zapadnoj strani objekta za potrebe prostora \*RTV Bar\*, koje nece ometati saobraćaj i funkcionisanje objekta.

\*\* Na spratovima objekta nijesu planirane intervencije.

## \*\*\* ZONA "K"

- NAMJENA	POSLOVNA
- POVRŠINA ZONE	55.300,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	10.100,00 m <sup>2</sup>
- BGP UKUPNA	21.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP poslovna	21.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP postojeća	18.500,00 m <sup>2</sup>
- BGP nova poslovna	2.500,00 m <sup>2</sup>
- INDEKS ZAUZETOSTI	0,18
- INDEKS IZGRADJENOSTI	0,37
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	8.000,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	2.600,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	210,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	12.200,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	22.450,00 m <sup>2</sup>

## \*\* POSTOJEĆE STANJE

\*\*\* U ovoj zoni smješteni su objekti kulture i hotel kategorije \*\*\*\* /četiri zvjezdice/.  
Objekte kulture čine: Dvorac Kralja Nikole, Mali dvorac, Kapela, Cvjećara,  
Dom kulture, Ljetnja pozornica, Galerija.

## \*\* PLAN

Planirana je izgradnja ulice od J.Tomasevica do šetališta, širine 7,00 m l , sa dvostranim parkiranjem za cca -150 vozila.

Planirana je Rekonstrukcija Doma kulture u postojecim horizontalnim gabaritima sa nadogradnjom scene.

Planirana Rekonstrukcija Ljetnje pozornice i Galerija u postojecim gabaritima.

## ZONA "K"

## USLOVI PLANA

### \*\*\* OBJEKAT broj K-1

### DOM KULTURE

- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+I
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

\*\* Objekat je završen, DOM KULTURE.

\*\* Planirana je Rekonstrukcija, Adaptacija i Uredjenje objekta sa povecavanjem vertikalnih gabarita objekta /scena/.

### \*\*\* OBJEKAT broj K-2

### LJETNJA POZORNICA

- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P
- krovovi	nema
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je završen, LJETNJA POZORNICA.

\*\* Planirana je Rekonstrukcija, Adaptacija i Uredjenje objekta u postojećim gabaritima.

### \*\*\* OBJEKAT broj K-3

### KNJAZEVA BASTA

- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+I
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

\*\* Objekat je završen, KNJAZEVA BASTA /Cvjećara/.

\*\* Na objektu nijesu planirane intervencije.

\*\* Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-5	MALI DVORAC
- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+ I
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	lim
- obrada fasade	rustika

\*\* Objekat je završen, MALI DVORAC.

\*\* Na objektu nijesu planirane intervencije.

\*\* Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-6	MALA GALERIJA
- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+ I
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

\*\* Objekat je završen, MUZEJ /Dvorac Kralja Nikole/.

\*\* Na objektu nijesu planirane intervencije.

\*\* Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

*** OBJEKAT broj K-7	GALERIJA
- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+ I
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	staklo, aluminijum
- obrada fasade	rustika, staklo

\*\* Objekat je završen, MUZEJ /Dvorac Kralja Nikole/.

\*\* Na objektu nijesu planirane intervencije.

\*\* Objekat je pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

\*\*\* OBJEKAT broj K-8

HOTEL

- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	S+P+3
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

\*\* Izvedena je rekonstrukcija hotela "PRINCESS" i hotel je dobio kategoriju \*\*\*\*.

\*\*\* OBJEKAT broj K-9

POSLOVNI

- površina prizemlja	1.260,00 m <sup>2</sup>
- BGP ukupna	2.520,00 m <sup>2</sup>
- spratnost	P+1
- krovovi	ravni, kosi
- pokrivač	staklo, aluminijum
- obrada fasade	mermer, rustika, staklo

\*\* Planirana je dogradnja hotela "PRINCESS" za potrebe izgradnje pratećih sadržaja hotela /zatvoreni bazen i kongresna sala/.

## 6.15. REZULTATI PLANA

- ZAHVAĆENA POVRŠINA	513.200,00 m <sup>2</sup>
- BROJ STANOVNIKA	
- postojeći	8.800,00
- planirani	12.000,00
- BRUTO GUSTINA	
- postojeća	160,00 stan/ha
- planirana	220,00 stan/ha
- POVRŠINA POD OBJEKTIMA	103.800,00 m <sup>2</sup>
- UKUPNA BRUTO GRADJEVINSKA POVRŠINA	547.500,00 m <sup>2</sup>
- STAMBENA	360.500,00 m <sup>2</sup>
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	187.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP POSTOJEĆA	337.000,00m <sup>2</sup>
- STAMBENA	220.000,00 m <sup>2</sup>
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	117.000,00 m <sup>2</sup>
- BGP NOVA	210.000,00 m <sup>2</sup>
- STAMBENA	128.000,00 m <sup>2</sup>
- PRATEĆI I POSLOVNI PROSTORI	71.000,00 m <sup>2</sup>
- GARAZE	11.000,00 m <sup>2</sup>
- BROJ POSTOJEĆIH STAMBENIH JEDINICA	2.100,00 m <sup>2</sup>
- BROJ NOVIH STAMBENIH JEDINICA	1.040,00 - 1.200,00
- UKUPNO STAMBENIH JEDINICA	3.100,00 - 3.300,00
- STAMBENA POVRŠINA PO STANOVNIKU	24,00 m <sup>2</sup>
- INDEKS ZAUZETOSTI IZ	0,20
- INDEKS IZGRADJENOSTI IIZ	1,07
- POVRŠINA KOLSKOG SAOBRAĆAJA	151.500,00 m <sup>2</sup>
- POVRŠINA PARKINGA	39.600,00 m <sup>2</sup>
- BROJ PARKINGA	3.160,00
- POVRŠINA PJEŠAČKOG SAOBRAĆAJA	111.000,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	107.500,00 m <sup>2</sup>
- SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE PO STANOVNIKU	10,00 m <sup>2</sup>

## 6.16. ZAKLJUČAK

Realizaciju plana vršiti sa dobro organizovanom pripremom, blagovremenom i kvalitetnom izradom tehničke dokumentacije.

Izbor objekata za realizaciju vršiti u pravcu formiranja funkcionalnih cjelina, sa omogućavanjem nesmetanog korišćenja završenih objekata.

## VIII DIO - MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

- 8.1. Opšte mjere zaštite
- 8.2. Mjere zaštite vazduha
- 8.3. Mjere zaštite voda
- 8.4. Mjere zaštite zemljišta
- 8.5. Mjere zaštite od buke
- 8.6. Mjere zaštite prirodnih vrednosti
- 8.7. Mjere rukovodjenja otpadom
- 8.8. Mjere zaštite pejzaža
- 8.9. Ostale mjere zaštite
- 8.10. Zaključak

### \*\*\* GRAFIČKI DIO

- PEJZAZNA ARHITEKTURA R-1: 1000

## VIII DIO - MJERE ZASTITE PRIRODE I ZIVOTNE SREDINE

### OSNOVNE ODREDBE ZA IZRADU MJERA ZASTITE

S obzirom na činjenicu da Republika Crna Gora svoj identitet izražava kao ekološka država, zaštita prirode i životne sredine dobija poseban značaj prilikom planiranja bilo kakvih aktivnosti u prostoru.

Takodje, imajući u vidu da područje grada Bara, pripada dijelu prostora Republike Crne Gore gdje se ona granici sa Albanijom, mjere zaštite životne sredine mogu imati značaj i u međugranicnom kontekstu.

Intencijama postojećeg i novog GUP-a, zaštita životne sredine Bara zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova.

Osnovne mjere zaštite obezbjeđene su kroz urbanističko planiranje, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su: vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja glavnih infrastrukturnih zahvata.

Analizirajući moguće uticaje planiranih aktivnosti na životnu sredinu, mogu se prepoznati određene mjere i postupci kojima će se obezbijediti potrebni ekološki uslovi, koji omogućavaju da se uticaj planiranih objekata svede u granice prihvatljivosti. Takodje, mogu se identifikovati pojedine aktivnosti koje u izvesnom stepenu mogu narušiti izvorni kvalitet prirodne i životne sredine. Ako se karakteristike prirodne sredine i postojeće stanje životne sredine počnu razmatrati istovremeno sa tehničko-tehnološkim karakteristikama planiranih aktivnosti, preventivnim mjerama zaštite može se postići da ne dodje do degradacije životne sredine, odnosno da se taj uticaj smanji na najmanju moguću mjeru.

Na osnovu *Zakona o zaštiti prirode* (Sl. list RCG, broj 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), prirodu treba štiti kao celinu, a naročito prostore posebne prirodne vrijednosti, prirodne znamenitosti i prirodne rijetkosti koje su zbog zdravstvene, kulturne, obrazovno-vaspitne, naučne, istorijske, estetske i turističko-rekreativne vrijednosti od posebnog značaja za život i rad ljudi, građane i društvenu zajednicu.

*Zakonom o životnoj sredini* (Sl. list RCG, broj 12/96) stvorene su osnovne zakonske odredbe o neophodnosti izrade posebnih studijskih istraživanja, koja se odnose na problematiku zaštite životne sredine, a sastavni su dio planske i projektantske dokumentacije.



Za predmetnu studiju lokacije, prilikom definisanja mjera zaštite životne sredine, korišćeni su zakonski i podzakonski akati, od kojih su najznacajni:

*Zakon o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96);*

*Uredba o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu (Sl. list RCG, br 14/97);*

*Upustvo o sadržini Elaborata procjene uticaja zahvata na živ.sredinu (Sl.RCG br 21/97)*

*Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, broj 36 i 39/77, 48/91, 17/92, 27/94);*

*Zakon o vodama (Sl. list RCG, broj 27/07);*

*Zakon o kvalitetu vazduha (Sl. list RCG, broj 48/07);*

*Zakon o zaštiti od buke u zivotnoj sredini (Sl. list RCG, broj 45/06);*

*Zakon o planiranju i uređenju prostora (Sl.list RCG, broj 28/05)*

*Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 80/05);*

*Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG, br 80/05)*

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život i poslovanje sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za buduci razvoj ovog područja.

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unaprijedjenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog rasta zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih stalnih i povremenih korisnika prostora.

Kao osnovni ciljevi zaštite prirodne i životne sredine, izdvajaju se :

- zaštita elemenata životne sredine (vazduh, voda, zemljište)
- ocuvanje cjelovitosti, raznovrsnosti i kvaliteta ekosistema,
- ocuvanje genofonda biljnih i životinjskih vrsta,
- ocuvanje ekološke ravnoteže,
- ocuvanje prirodnih ljepota i prostornih vrijednosti, zaštita pejzaža,
- ocuvanje i zaštita zdravlja ljudi,
- zaštita kulturne baštine i dobara koje je stvorio covjek,
- obezbjedjenje uslova za ograniceno i održivo gazdovanje prirodom
- ocuvanje kolicine i kvaliteta prirodnih bogatstava i
- sprečavanje opasnosti i rizika po životnu sredinu.

U cilju zaštite životne sredine od planiranih aktivnosti na predmetnom području, izdvojene su mjere zaštite životne sredine, grupisane u:

- opšte mjere zaštite,
- mjere zaštite vazduha,
- mjere zaštite voda,
- mjere zaštite zemljišta,
- mjere zaštite od buke,
- mjere rukovodjenja otpadom,
- mjere zaštite prirodnih vrijednosti,
- mjere zaštite pejzaža i ostale mjere zaštite.

## 8.1. OPSTE MJERE ZASTITE

Opšte mjere zaštite životne sredine odnose se na osnovne smjernice u postupku izrade planske i projektne dokumentacije, odnosno obaveze i zabrane, a proizilaze prvenstveno iz *Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96)*.

Pri planiranju i sprovođenju zahvata koji bi mogao imati negativan uticaj na životnu sredinu mora se sprovesti postupak prethodne procjene uticaja planiranog zahvata na životnu sredinu.

Kod izrade i donošenja prostornih i urbanističkih planova mora se procijeniti kapacitet životne sredine i posebno sagledati njena osetljivost na određenom prostoru, odnos prema ambijentalnim vrednostima, prirodnim bogatstvima, kulturnoj baštini, obnovljivim i neobnovljivim prirodnim resursima i ukupnost međusobnih uticaja postojećih i planiranih zahvata.

Ako se tehnologije i zahvati koji bi mogli nepovoljno uticati na životnu sredinu mogu zamijeniti drugim, koje predstavljaju bitno manji rizik ili opasnost po životnu sredinu, obavezno izabrati ove druge, čak i ako iziskuju veće troškove u odnosu na vrijednosti koje treba zaštititi.

Upotreba hemikalija koje se razgrađuju u neškodljive materije ima prednost nad upotrebom drugih hemikalija. Koristiti najmanje opasne i štetne dostupne hemikalije koje mogu zadovoljiti zahtjevani efekat.

Materije koje se mogu ponovno upotrijebiti, reciklirati ili su biološki razgrađljive, imaju prednost, čak i u slučaju većih troškova, pod uslovom da su ti troškovi srazmjerni vrijednostima koje treba zaštititi.

Zabranjeno je svako ispuštanje zagadjujućih materija u životnu sredinu iznad propisanih granica, odlaganje svih vrsta otpada, osim na mjestima određenim za tu namjenu, kao i vršenje svih drugih radnji koje mogu narušiti propisani kvalitet životne sredine.

Opšti stavovi GUP-a odnose se na prostor i strukturu predmetnog područja.

Konkretni stavovi proizilaze iz sledećeg stanja:

Barski region je područje sa prijatnim klimatskim uslovima isključujući nepovoljne zimske padavine i visoke amplitude temperature u ljetnjem periodu. Otvorenost Bara prema moru izložena je uticajima blage mediteranske klime:

Izloženi problemi zaštite životne sredine na ovom prostoru su rješavani u procesu funkcionalno prostorno i programske postavke i daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju.

Kod planiranja infrastrukture prihvaceno je rješenje kojim se obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina, objekata. To se odnosi na obezbjeđjenje vode, napajanje energijom, itd.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom. Problem zaštite područja zahvaćenog Urbanističkim planom treba posmatrati u okviru prostora opštine i problematiku rješavati na tom nivou.

## USLOVI ZASTITE ZIVOTNE SREDINE

Intencijama GUP-a, zaštita životne sredine Bara zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova životne sredine na području zahvata DUP-a \*Topolica-I\* i Bara.

Osnovne mjere zaštite obezbjeđene su kroz urbanističko planiranje grada, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su :

- vrednovanje i izbor zemljišta,
- organizacija i razmještanje gradskih funkcija,
- koncepcija razvoja i postavljanja glavnih gradskih infrastrukturnih zahvata.

Opšti stavovi GUP-a odnose se i na prostor i strukturu predmetnog područja. Konkretni stavovi proizilaze iz sledećeg stanja:

- Barski region je područje sa relativno prijatnim klimatskim uslovima-umjerena vlažnost vazduha, dobra osunčanost, ali sa povremeno neprijatnim i prekomjernim osunčanjem, vjetrovima i snaznim padavinama.
- Grad Bar je zbog svog položaja izložen uticajima blage mediteranske klime.
- Formiranjem sadržaja građevinske zone javlja se problem koji traži sistematsko rješenje, s obzirom na negativan uticaj koji može imati na životnu sredinu.
- Izloženi problemi zaštite životne sredine na obradivanom prostoru rješavani su u procesu funkcionalne, prostorne i programske postavke daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone.
- Kod planiranja infrastrukture prihvaceno je rješenje koje obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina. To se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, zaštitu koridora kod većih saobraćajnica, kanalizacije i drugo koje se obezbjeđuju iz više pravaca.

Planirano zelenilo prihvaceno je kao cjelina koja omogućava :

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvni gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja).
- Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- Nesporna je uloga zelenila pri elementarnim nepogoda i katastrofama.
- Stvorene su tampon zone između jaci saobraćajnica i građene strukture, čime je znatno smanjen njihov negativan uticaj. Zelene mase su inkorporirane u strukturu omogućujući korisnicima kontakt sa prirodom.
- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.
- U pogledu načina sprečavanja zagadjivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se problemi praktično smanjili na najmanju mjeru
- Velikim brojem nadstresica, uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperature i padavina.

## 8.2. MJERE ZASTITE VAZDUHA

Na predmetnom prostoru potrebno je planirati i sprovesti sledece mjere prevencije, sprecavanja, otklanjanja potencijalnih izvora aerozagadjivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu sa aspekta ekološke održivosti i korišćenja ekološki prihvatljivih energenata za planirane Projekte.

Obavezan je izbor najbolje ponudjenih rešenja zagrijavanja objekata i ekološki prihvatljivih energenata.

U cilju zaštite zagadjenja vazduha od vozila koja stalno i povremeno dolaze na ovaj kompleks, prilazne puteve i parking površine planirati u skladu sa ekološkim kapacitetom prostora.

Obavezne su mjere zabrane otvaranja vegetacijskog sklopa i stvaranje \*ogoljenih\* i otvorenih površina kao izvora eolske prašine.

## 8.3. MJERE ZASTITE VODA

Vode, kao prirodno bogatstvo, su u opštoj upotrebi i koriste se u skladu sa uslovima i na nacin kojim se obezbedjuje njihovo racionalno korišćenje, zaštita i drugi opšti interesi propisani *Zakonom o vodama (Sl. list RCG, br. 27/07)*. Vode se koriste na nacin kojim se ne ugrožavaju prirodna svojstva vode, ne dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, ne ugrožava biljni i životinjski svet, ambijentalne i ekološke vrednosti.

U postupku pripreme tehnicke dokumentacije za izgradnju objekata i za izvodjenje drugih radova koji mogu uticati na promjene u režimu voda ili na koje može uticati režim voda, prema *Zakonu o vodama (Sl. list RCG, br. 27/07)* Investitor je dužan da pribavi vodoprivredne uslove. Uz zahtjev za utvrđivanje vodoprivrednih uslova investitor podnosi osnovne podatke o lokaciji, namjeni i velicini objekata ili kapacitetima, nacelnim rešenjima vodosnabdjevanja, kanalisanju zaštite voda, odnosno zaštite od voda, i po potrebi i prethodne studije i idejna rešenja kojima se bliže sagledava uticaj objekata na režim voda. Zaštita voda (površinskih i podzemnih) od zagadjivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodice se primjenom obaveznih mjera prevencije u postupku dalje izrade dokumentacije i realizacije planiranih namjena, kao i mjerama sprecavanja i otklanjanja postojećih i potencijalnih uzroka zagadjivanja i degradacije:

Prilikom uređivanja terena i izvodjenja radova ne smije doći do narušavanja prirodnog oticanja vode niti njenog usmjeravanja ka parcelama u okruženju.

Pri realizaciji planiranih namjena i projekata, obavezne su mjere sprecavanja i zabrane upuštanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda (iz proizvodnje i prerade) na predmetnoj lokaciji i njenom okruženju bez prethodnog precišćavanja.

Obavezna je izgradnja kanalizacionog sistema i uključivanje na sistem za precišćavanje otpadnih voda. Kanalizacioni sistem treba da bude uradjen na separatom principu (atmosferske, fekalne, tehnološke vode).

Obavezan je prethodni tretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa svih kolovoznih i parking površina, preko separatora–taložnika masti i ulja, do zahtijevanog nivoa prije upuštanja u recipijent.

Obavezan je postupak proračuna očekivanih količina i kategorija otpadnih voda, način tretmana i upravljanja otpadnim vodama pri realizaciji pojedinačnih projekata na predmetnoj lokaciji.

Uvodjenje savremenih uređaja (bio-disk) za tretman otpadnih voda za pojedinačne Projekte–objekte, predstavlja dobro ponudjeno rješenje u cilju upravljanja otpadnim vodama na ekološki prihvatljiv način.

Postrojenja za precišćavanje otpadnih voda treba projektovati i rukovati njima tako da u svim klimatskim i drugim uslovima rade tako da obezbeđuju zahtjevane vrijednosti prije upuštanja precišćene vode u recipijent (shodno *Pravilniku o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog upuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent, Sl. list RCG, broj 10/97, 21/97*).

Izgradnja vodonepropusnih septičkih jama je dozvoljena za pojedinačne Projekte, kao prelazno rješenje do realizacije kanalizacione mreže i priključenja na kolektor.

#### 8.4. MJERE ZAŠTITE ZEMLJIŠTA

Zaštita zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa sprovodice se mjerama ograničenja, zabrane i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagadjivanja, degradacije i devastacije:

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekata za planirane objekte na predmetnoj lokaciji, neophodno je uraditi Geotehnički elaborat kojim će se utvrditi geološka gradnja i hidrogeološka svojstva terena, kao i savremeni geodinamički procesi (odronjavanje, klizanje i sl.) i seizmicnost terena, odnosno geotehnički uslovi izgradnje objekata.

Prilikom gradjevinskih radova, kao i prilikom korišćenja planiranih objekata na predmetnoj lokaciji, ne smiju se pospješiti prirodni procesi odrona kamena, erozije i klizanja terena.

Prilikom izvođenja radova i eksploatacije prostora obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa.

U cilju zaštite zemljišta od zagadjivanja, neophodno je sprovesti adekvatno rukovođenje otpadnim vodama i cvrstim otpadom.

Za Projekte (objekte), potencijalne izvore zagadjivanja ili ugrožavanja zemljišta kao prirodnog resursa, obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagadjivanja, mjera prevencije, sprecavanja i otklanjanja mogućih izvora zagadjivanja i degradacije, kao i mjera monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zbog mogućnosti zagadjivanja zemljišta u okolini nastresnica i parking površina, uslijed spiranja zagadjujućih materija (ulje, nafta i dr.) iz vozila atmosferskim vodama ili prilikom pranja, neophodno je ugraditi separatore masti i ulja na parkinzima.

## ZASTITA OD ZEMLJOTRESA

Primjena tehnickih propisa i normativa pri projektovanju gradjevinskih struktura, uz uslove i ogranicenja iz elaborata mikrosezmicke reonizacije predstavljati ce osnov zastite predmetnog podrucja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvazavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmickog hazarda, primjenom zastitnih mjera od ratnih razaranja i zastite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zastite od eventualnih razaranja i panike.

## 8.5. MJERE ZASTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Zaštitu prirode na ovom podrucju potrebno je obezbijediti sprecavanjem svih radnji koje bi mogle neposredno ili posredno narušiti prirodu, a u skladu sa odgovarajućom zakonskom regulativom /Crna Gora kao ekološka država/.

U tom smislu neophodno je:

- Ocuвати prirodne vrijednosti predmetnog podrucja u najvećoj mogućoj mjeri, odnosno sve planirane aktivnosti uskladiti sa zaštitom prirode.
- Zaštitu postojećeg zelenila, sa aspekta maksimalnog ocuvanja.
- Uklanjanje drveća treba da bude minimalno, kako ne bi došlo do narušavanja prirodne ekološke ravnoteže.
- Ocuвати biološku raznovrsnost (biodiverzitet) i ekološku ravnotežu. U tom smislu, neophodno je sve gradjevinske radove vršiti uz minimalne intervencije u prirodnoj sredini, narocito kada je u pitanju sjeca drveća (prvenstveno maslina).
- Investitor je dužan da prilikom izvođenja gradjevinskih i dr. radova obezbijedi sva potrebna sredstva za zaštitu objekata prirode koji bi mogli biti ugroženi.

Ako se u toku izvođenja gradjevinskih i drugih radova naiđe na objekte za koje se osnovano pretpostavlja da su objekti prirode koje treba zaštititi, organizacija ili lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da o tome bez odlaganja obavesti opštinski i/ili republički organ uprave nadležan za poslove zaštite prirode, koji će o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu prirode, kao i da preduzme potrebne mjere da se do dolaska na teren lica ovlašćenog od Republičkog zavoda nalaz ne ošteti ili ne uništi, odnosno da se sacuva na mjestu i u položaju u kome je otkriven.

Takodje, u procesu dalje izrade planske i tehnicke dokumentacije, neophodno je, u okviru pribavljanja uslova javnih i komunalnih preduzeća, pribaviti i uslove Republičkog zavoda za zaštitu prirode Crne Gore.

## 8.6. MJERE ZASTITE OD BUKE

Na predmetnoj lokaciji, s obzirom na planirane namjene i aktivnosti, neće dolaziti do generisanja visokih nivoa buke.

U cilju smanjenja nivoa buke porijeklom od vozila koja prilaze kompleksu, planirane su dvije odvojene parking površine, sa posebnim prilaznim putevima. Ovom mjerom zaštite, osim efekta rasplinjavanja buke na većoj površini, omogućice se i smanjenje aerozagadjenja.

Zaštitu od buke u objektima potrebno je vršiti u skladu sa zakonskim propisima.

## 8.7. MJERE RUKOVODJENJA OTPADOM

Za odlaganje cvrstih otpadnih materija neophodno je obezbijediti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zastitom i tipiziranim posudama /betoniran ili asfaltiran prostor i kontejnere ili kante za otpatke sa poklopcem/ koji se svakodnevno moraju prazniti, odnosno odnositi na odredjena mjesta od strane nadležnog komunalnog preduzeca /deponije cvrstih otpadaka/.

Potrebno je obezbijediti separaciju cvrstog otpada i to za :

organski otpad	-	
povratni otpad	-	boce, ambalaža i sl.
reciklažni otpad	-	staklo, papir/karton, masnoce itd.
šut	-	beton, malter, cigla i sl.
tehnicki materijal	-	akumulatori i baterije, lampe, hemikalije itd.

Razdvojeni otpad treba cuvati u jasno oznacenim kontejnerima.

Prostor za prikupljanje otpada treba da je ogradjjen, zašticen od javnog pogleda, dobro obezbijedjen i dovoljnih dimenzija za nesmetano kretanje servisnih vozila/kamiona za skupljanje otpada.

## 8.8. MJERE ZASTITE PEJZAZA

Pri urbanisticko-arhitektonskom oblikovanju predmetne lokacije treba težiti ka formiranju identiteta planiranog poslovnog kompleksa, ocuvanju autohtonih prirodnih vrijednosti, upotrebi lokalnih materijala i usaglašavanju izgradjenih i planiranih djelova sa prirodnim ambijentom.

Izgradnja objekata i uredjenje terena moraju biti definisani i uskladjeni sa prirodnim karakteristikama u cilju ocuvanja pejzažnih vrijednosti prostora i sprecavanja neželjenih efekata, potencijalnog ugrožavanja i degradacije.

Neophodno je uraditi Plan pejzažnog uredjenja parcele. Postojece, uklonjeno i planirano zelenilo mora biti prikazano u projektu za Odobrenje za izgradnju.

Uredjivanje parternih i zelenih površina mora biti u skladu sa prirodnim okruženjem, tj. prirodnim ambijentom.

Obrada i obeležavanje staza, prilaza i platoa na kompleksu mora biti od kompatibilnih materijala, koji su podjednako zastupljeni na citavoj lokaciji, i u saglasnosti sa pejzažom (voditi racuna o vrsti i boji kamena).

Rješavanje prostora za manipulaciju i stacioniranje vozila mora biti definisano tako da smanji moguće negativne vizuelne efekte i efekte narušavanja predeono-pejzažnih vrijednosti prostora.

### OBLIKOVANJE PROSTORA

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistirati ce se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rjesenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

Likovno i oblikovno rjesenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opstoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajucih materijala koji garantuju adekvatnu zastitu enterijera objekata. Istaci posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obeljezja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, gradjevinskim nasljedjem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svjetlih tonova, \*potopljenih u svjetlost\* kako bi se ostvarila potrebna dinamicnost i poliharmonija prostorne plastike.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Razlicitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeduju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koji ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje koriscenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledece vrste obrada:

- obrada zelene površine partera ( prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pjesackog koridora ( bojeni beton, fert-beton, keramicke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dijela primjenjene umjetnosti.

Specifichnost predmetnog prostora treba da cini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimicnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja stvaranja identiteta djelova kompleksa.

U ovom postupku mogu se ustanoviti dvije vrste prostora prema ucesnicima i njihovom oblikovanju. Prvi predpostavljaju javne zelene površine, pjesacke staze, pjacete, parkove, prostore oko javnih objekata i svi drugi prostori u domenu javnog zivota zone i drugi u prostorima koji gravitiraju radnim cjelinama.

Umjetnicki oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledecih grupa:

- a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao sto su :
  - klupe za sjedenje,
  - cesme i fontane,
  - kandelabri u pjesackim prostorima i elementi ulicnog osvjetljenja,
  - korpe za otpatke,
  - nadstresice za autobuske stanice,
  - kiosci,
  - oprema parkovskih terena itd.



b) Umjetnička djela kao što su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Za razliku od ostalih objekata kompleksa (koji imaju stabilnu i neadaptivnu građevinsku strukturu)-uslužne centre karakterisu fleksibilni prostori sa portabilnom opremom. U skladu sa karakterom prostora elementi prostornog dizajna moraju imati za cilj da i estetski podrže osnovne karakteristike ambijenta, a ovo se posebno odnosi na:

- tende za osjencavanje,
- portabilnu opremu za prodaju na otvorenom i slobodnom prostoru,
- reklame i informativne elemente.

Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, zardinjere, higijenske cesme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski uskladjeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehnicke dokumentacije, ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

#### PROTIVPOZARNA ZASTITA

Fizicka struktura ima jasne cjeline sa medjuprostorima zelenila i pjesackih staza i površina, što obezbjedjuje osnovni nivo zastite u prenosjenju pozara u okviru posmatranog kompleksa.

U samim prostornim grupama stvoreni su medjuprostori koji omogucavaju laku intervenciju u slucaju pozara i njegovu lokalizaciju.

Projektom infrastrukture i nivoom tehnicke opremljenosti prostora ( PP uređaji ) upotpunice se sistem i mjere protivpozarne zastite.

#### 8.9. OSTALE MJERE ZASTITE

Planirane Objekte treba graditi, uređivati i opreмати tako da omogucavaju racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje stalnih i povremenih korisnika, zaštitu zdravlja, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje boravak i rad u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađjenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih djelova prirode).

Objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Svi objekti moraju imati odgovarajuće izlaze da bi se obezbjedio siguran izlazak iz objekata svim licima u slucaju požara, zemljotresa ili sl.

Kod planiranja infrastrukture (obezbjedjenja vode, napajanje elekt. energijom, itd.) prihvaceno je rješenje kojim se obezbjedjuje funkcionalnost objekata.

Obavezne su mjere stalnog nadzora, kontrole i monitoringa svih bitnih parametara za pracenje stanja prirodne i životne sredine.

## 8.10. ZAKLJUČAK

U daljem postupku izrade planske i tehničke dokumentacije, kroz izradu odgovarajućih studija prethodne procjene, odnosno procjene i strateške procjene uticaja na životnu sredinu, mjere zaštite životne sredine biće detaljno razradjene.

Na osnovu *Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96)*, za sve zahvate koji se planiraju i realizuju od strane pravnih i fizičkih lica, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada procjene uticaja na životnu sredinu.

Prije realizacije zahvata, investitor sprovodi postupak prethodne procjene. Procjenom se identifikuju, opisuju i predviđaju direktni i indirektni uticaji na životnu sredinu, i to posebno i pojedinačno na :

- ljude, floru i faunu;
- zemljište, vodu, vazduh, klimu i pejzaž;
- materijalna dobra i kulturno-istorijsko nasledje;
- ekonomsko i socijalno okruženje.

Vrste zahvata za koje je obavezna izrada procjene uticaja zahvata, definisana je *Uredbom o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 14/97)*.

Saglasnost na procjenu uticaja zahvata propisanih pomenutom Uredbom daje nadležno ministarstvo za poslove zaštite životne sredine, i bez pribavljene saglasnosti ne može se izdati odobrenje za realizaciju zahvata.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

U skladu sa *Zakonom o životnoj sredini* kod izrade i donošenja prostornih i urbanističkih planova mora se procijeniti kapacitet životne sredine i posebno sagledati njena osetljivost na odredjenom prostoru, odnos prema ambijentalnim vrijednostima, prirodnim bogatstvima, kulturnoj baštini, obnovljivim i neobnovljivim prirodnim resursima i ukupnost međusobnih uticaja postojećih i planiranih zahvata.

Postupak procjene uticaja vrši se u skladu sa *Zakonom o životnoj sredini (Sl. list RCG, broj 12/96)*, do trenutka pocetka primjene *Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 80/05)*, odnosno *Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, broj 80/05)*. Ova dva zakona donijeta su 28. decembra 2005. godine, a pocinju sa primjenom 1. januara 2008. godine.

U skladu sa *Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, br. 80/05)*, za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobiye odluku o potrebi procjene uticaja, odnosno saglasnost na procjenu uticaja ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

U skladu sa *Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG, br. 80/05)*, za odredjene planove ili programe koji ce se donositi za predmetno podrucje potrebno je uraditi stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

Odluku o izradi strateške procjene donosi organ nadležan za pripremu plana ili programa, po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, organa nadležnog za poslove zdravlja i drugih organa i organizacija.

Zaštita prirodnih vrijednosti, uravnoteženost daljeg razvoja i ocuvanja prirodne i životne sredine predmetnog prostora obezbedice se usvajanjem i implementacijom uslova i mjera nadležnih institucija, planske i ekološke dokumentacije višeg reda.

## ZASTITA I RACIONALNO KORISCENJE NA PRINCIPIMA ODRZIVOG RAZVOJA

Usaglasavanje nacina koriscenja prirodnih resursa sa potencijalima prirodne sredine i potrebama njene zastite na principima odrzivog razvoja:

- Zastita Jadranskog mora i Skadarskog jezera od zagadjivanja raznovrsnim otpadnim materijama;
- Zastita zemljista od erozije koriscenjem površina na nagibima do 20% za poljoprivrednu proizvodnju, razvoj naselja, izgradnju infrastructure i drugih objekata;
- Racionalno koriscenje prirodne sumske vegetacije i prosirivanje površina pod sumama;
- Racionalno koriscenje i zastita maslinjaka i antropogenih zemljista;
- Zastita vazduha, zemljista i voda od zagadjenja od naselja, industrije, saobracaja, neadekvatne primjene pesticide i vjstackih djubriva u poljoprivrednoj proizvodnji i slicno.
- Maksimalna zastita prirodnih karakteristika teritorije i razvoj aktivnosti, primjerenih nosećem kapacitetu posmatrane teritorije, podrazumijeva:
- Racionalno koriscenje postojećih sumskih površina, prosirivanje površina pod sumama i odgovarajuću zastitu rijetkih prirodnih, ekoloskih, ambijentalnih i funkcionalnih vrijednosti-kestenovog i hrastovog sastava, makija; i drugo;
- Racionalno koriscenje i zastitu Skadarskog jezera i njegovog priobalja kao rezervoara slatke vode, stanista raznih vrsta ihtio i ornito faune, znacajne prirodne i ambijentalne vrijednosti sa brojnim kulturno istorijskim spomenicima;
- Racionalno koriscenje rudnih nalazista kao i nalazista ukrasnog kamena u smislu maksimalnog ocuvanja prirodnog sklopa okolnih terena;
- Racionalno koriscenje, zastita i unapredjenje površina pod hiljadugodisnjim zasadima masline (Bar) i svih antropogenih zemljista u primorskoj zoni;
- Ozelenjavanje svih naselja i turistickih zona autohtonim biljnim vrstama radi ocuvanja prirodnih karakteristika predjela, unaprjedjenja zivotne sredine u naseljima i turistickim zonama.

## 4. USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA

---

### 4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim prilogima.

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

stanovanje velikih gustina

- o kolektivno stanovanje
- o kolektivno stanovanje sa poslovanjem

centralne djelatnosti

- o komercijalne djelatnosti (trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge)
- o javne djelatnosti (predškolsko, osnovno i srednje obrazovanje, admin. i uprava)

komunalne djelatnosti

- o trafostanice, kotlarnica

zelene površine

- o blokovsko, parkovsko, zaštitno zelenilo

saobraćajne površine

- o kolsko-pješačke saobraćajnice, pješačke saobraćajnice, parkinzi

### 4.2. STANOVANJE

U svim stambenim blokovima, zonama plana, riješeno je stanovanje u stambenim i stambeno poslovnim objektima, koji omogućavaju pri projektovanju izbor povoljne orijentacije stambenih jedinica.

U zoni „A“ izgrađenih stanova ima 82, a planirana je izgradnja 322 nove stambene jedinice, što čini ukupno oko 404 stana (računajući sa normativom od 100 m<sup>2</sup> BGP po stanu).

U zoni „B“ izgrađenih stanova ima 618, a planirana je gradnja 397 novih stanova, pa je ukupan broj stanova u toj zoni 1.015.

U zoni „C“ prethodnim planom je planirana izgradnja 3 stambeno-poslovna objekta kapaciteta 211 stanova, što je ukupan broj planiranih stanova u ovoj zoni.

U zoni „D“ je pored ostalih sadržaja planirana gradnja 660 stanova.

#### 4.3. DJELATNOSTI

##### Školski objekti

Za školske objekte, dječje vrtiće i jasle, osmogodišnje škole i srednje škole provjera programskih potreba vršena je za područje Topolice I, Topolice II i Topolice Bjeliša.

##### Osnovno obrazovanje :

- 10,33 % populacije uzrasta od 7 do 14 godina
- obuhvat populacije – 100%
- 8,0 m<sup>2</sup> školskog prostora po učeniku
- 30,0 m<sup>2</sup> školskog kompleksa po učeniku
- 1 zaposleni na 15 učenika

Osmogodišnje škole planirane su sa radom u dvije smjene i treba da pokriju potrebe za 3.150 učenika. Postojeće škole su kapaciteta 2.100 učenika, a sa novom školom planiranom u zoni D kapaciteta 1.000 učenika (sa radom u dvije smjene) podmirene su potrebe u skladu sa normativima.

##### Srednje obrazovanje :

- 6,16 % populacije utrasta od 15 do 19 godina
- obuhvat populacije 80,0 %
- 8,0 m<sup>2</sup> školskog prostora po učeniku
- 30,0 m<sup>2</sup> školskog kompleksa po učeniku
- 1 zaposleni na 10 učenika

Ukupne potrebe Bara za srednje škole su 2.600 učenika. Postojeći objekti srednjih škola su kapaciteta 1.600 učenika, čije proširenje je moguće u okviru školskog centra «Niko Rolović».

U granicama DUP-a "Topolica-I" postoji Gimnazija i Srednja ekonomska škola.

Nova srednja škola locirana u Zoni DUP-a "Topolica Bjeliši" kapaciteta 1.000 učenika.

##### Predškolsko vaspitanje :

- 13,0 % populacije uzrasta od 0 do 6 godina
- obuhvat populacije 40,0 %
- 8,0 m<sup>2</sup> izgrađenog prostora po djetetu
- 25,0 m<sup>2</sup> slobodnog prostora po djetetu
- 1 zaposleni na 10 korisnika

Dječje vrtiće i jasle potrebno je obezbjediti za 450 djece na širem području. Postojeći objekat na području Topolica-I i Topolica-Bjeliši i planirani objekti u Zoni Topolica-I, Topolica-II i Topolica-III zadovoljavaju programske potrebe.

##### Trgovina :

- Po GUP-u 1,10 m<sup>2</sup> prodajnog prostora po stanovniku.
- Potrebno oko 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ukupno u obuhvatu DUP-a, pretežno u bloku C, ali i prizemljima u stambeno-poslovnim objektima ostalih blokova, distribuirano za potrebe trgovine, zanata, usluga i ostalih centralnih sadržaja 17.610 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, što pored postojećih 13.480m<sup>2</sup> poslovanja i administracije zadovoljava potrebe DUP-a "Topolica-I" sa širom okolinom.

#### 4.4. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Prostor Plana je podjeljen na blokove, a za parcele na kojima je planirana izgradnja, dogradnja ili nadogradnja objekata određene su urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

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

Ukoliko, na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

#### 4.5. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU

Kriterijumi koji su odlučivali pri rušenju objekata su:

- Uklanjanje objekata koji se nalaze na koridorima budućih saobraćajnica.
- Uklanjanje objekata radi privođenja prostora planiranoj namjeni

Objekti koji su predviđeni za uklanjanje radi prolaza koridora saobraćajnica biće uklonjeni kada se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni u smislu realizacije saobraćaja. Na terenu je registrovano 18 ovakvih objekata.

Objekti koji su predviđeni za uklanjanje radi privođenja prostora planiranoj namjeni tretiraju se kao privremeni do konačnog privođenja prostora planiranoj namjeni. Nije dozvoljena njihova rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i adaptacija, već samo tekuće održavanje i sanacija, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za njihovo rušenje (bespravna gradnja na uzurpiranom zemljištu).

Individualni stambeni objekti na površinama namjenjenim kolektivnom stanovanju, stanovanju sa poslovanjem ili obrazovanju biće uklonjeni kada se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni, a u skladu sa opštinskim programom uređenja prostora. Na terenu je identifikovan slijedeći broj ovakvih objekata:

zona A	nema objekata predviđenih za rušenje
zona B	13 objekata se uklanja radi izgradnje novih objekata
zona C	2 objekta se uklanjaju radi izgradnje novih objekata
zona D	15 objekata i jedan montažni objekat uklanjaju se radi izgradnje novih

Postojeći objekti na mjestu planiranog arboretuma (urbanistička parcela D18) zadržavaju se u postojećem stanju bez mogućnosti dogradnje ili nadogradnje. Nakon privođenja urb. parcele namjeni (arboretum) objekti se moraju namjeniti funkciji održavanja zelenila, nastavi u prirodi i sl. Do privođenja namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovih objekata u funkciji individualnog stanovanja.

Objekti u pojasu između Željezničke pruge i planirane ulice 2-2, u krajnjem sjeveroistočnom dijelu plana nalaze se u GUP-om planiranoj zoni zaštitnog zelenila, i ovim planom se tretiraju kao privremeni, bez mogućnosti dogradnje ili nadogradnje, kao i bez podjele zemljišta na urbanističke parcele. Budući da je u toku izrada Izmjena i dopuna GUP-a Bara, konačan tretman ovih objekata (rušenje ili planiranje stalnih objekata) treba odrediti nakon donošenja tog planskog dokumenta. U tom slučaju za ovaj segment treba pristupiti izradi Izmjena i dopuna plana ili Urbanističkog projekta.

#### 4.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

##### 4.6.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

- Oblik i površina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data simbolično i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:
  - o građevinske linije i propisana udaljenost od susjedne parcele
  - o planirana spratnost,
  - o maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti (dati u tabelama), kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- Iskazane bruto građevinske površine u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti koje, po potrebi investitora, mogu biti manje do 10% od tih vrijednosti.
- Pri izračunavanju bruto površine potkrovnih etaža uračunat je koeficijent redukcije od 0,50.
- Podrumske etaže ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta
- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze.
- U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.

##### 4.6.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja

- Visinska regulacija je izvedena iz planom propisane spratnosti
- Maksimalna visina nadzidka za potkrovlja je 1,80 m, računajući od kote poda do preloma krovne kosine.
- Potkrovlja su predviđena za stanovanje i mogu biti u sistemu "dupleks" stanova.
- Kod objekata kod kojih je predviđena izgradnja podrumске etaže kotu poda prizemlja postaviti na visinu približno 1,40 od kote pristupne saobraćajnice.
- Podrumi su predviđeni za smještanje pomoćnih prostorija (ostava stanara i sl.).

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva:

- Primjenu savremene tehnologije gradnje elemenata kao glavnog arhitektonskog i konstruktivnog sklopa u tehnologiji montaže i polumontaže;
- Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.
- Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata-zidovi ispunjeni odnosno konstrukcije fino obrađenim fasadnim platnima.
- Primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.

#### *4.6.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima*

- Djelatnosti koje se mogu organizovati u prizemljima ovih objekata su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima ili koje svojim funkcionisanjem ugrožavaju namjenu stanovanja.
- Najmanje 50% površine prizemlja u planiranim objektima kolektivnog stanovanja sa djelatnostima mora biti namijenjeno djelatnostima.
- Visinska regulacija je izvedena iz planom propisane spratnosti
- Maksimalna visina nadzidka za potkrovlja je 1,80m, računajući od kote poda do preloma krovne kosine.
- Potkrovlja su predviđena za stanovanje i mogu biti u sistemu "dupleks" stanova.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva:

- Primjenu savremene tehnologije gradnje elemenata kao glavnog arhitektonskog i konstruktivnog sklopa u tehnologiji montaže i polumontaže;
- Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.
- Na parceli svih škola dozvoljena je izgradnja sadržaja tipa: ogledna baštastaklenik, amfiteatar za okupljanje (učionica na otvorenom), sportski poligon i slično. Njihov položaj će biti detaljnije razrađen projektima uređenja terena svakog od objekata.
- građevinska linija za objekte i površine školstva predstavlja liniju do koje se može graditi objekat, što podrazumijeva mogućnost drugačijeg rasporeda izgrađenih masa u skladu sa uslovima insolacije, izvora buke, položaja zelenila, sportskih terena i sl.
- Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata-zidovi ispune odnosno konstrukcije fino obrađenim fasadnim platnima.
- Primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.

#### *4.6.4. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata komercijalnih djelatnosti*

- Komercijalni sadržaji podrazumijevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima.
- Objekti komercijalnih djelatnosti su slobodnostojeći objekti na parceli.
- Spratna visina visokog prizemlja može biti max 6m, a spratnih etaža max 4m.
- Visina prizemlja objekata namijenjenih komercijalnim djelatnostima mora biti na visini najviše 0,2 m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima
- Građevinski elementi na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju, računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:
  - izlozi lokala – 0,3 m, po cijeloj visini
  - konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno 4,0 m izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min visinom 4,0 m



- konzolne reklame – do 1,0 m na visini iznad 4,0 m
- Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele (ne smiju zalaziti u javnu površinu)
- Potreban broj parking mjesta za zaposlene obezbjediti u okviru parcele, uličnog ili javnog parkinga (detaljnije obrađenu u dijelu *Saobraćaj-planirano stanje*, poglavlje *Stacionarni saobraćaj*)

#### 4.6.5. Urbanističko tehnički uslovi za objekte i površine školstva

Od ukupne, planirane populacije, prema podacima GUP-a 10,33% čine djeca uzrasta od 7-14 godina, a 6,16% djeca uzrasta 15 do 19 godina, što u slučaju ovog plana čini 827 đaka osnovnoškolskog uzrasta i 493 đaka srednješkolskog uzrasta. S obzirom da se program srednjih škola radi za teritoriju čitave opštine, broj djece srednješkolskog uzrasta je prikazan samo ilustrativno, i lociranje nove srednje škole nije rezultat potreba predmetne teritorije, već čitavog grada.

Standardi za razvoj školskih objekata su sledeći

- Površina učioničnog prostora po učeniku 2,0 m<sup>2</sup>
- Bruto-razvijena građevinska površina (BRGP) škole po učeniku 8,0 m<sup>2</sup>
- Površina školskog kompleksa po učeniku 30,0 m<sup>2</sup>
- Školska zgrada Srednje poljoprivredne škole se može dograđivati prema uslovima iz grafičkih priloga plana, a u skladu sa trenutnim potrebama i uslovima investicionog održavanja;
- Prilikom uređenja dvorišta posebnu pažnju obratiti na sportske sadržaje koji su i od interesa za žitelje bloka jer dopunjuju sportsku ponudu;
- Na parceli svih škola dozvoljena je izgradnja sadržaja tipa: ogledna bašta-staklenik, amfiteatar za okupljanje (učionica na otvorenom), sportski poligon i slično. Njihov položaj će biti detaljnije razrađen projektima uređenja terena svakog od objekata.
- građevinska linija za objekte i površine školstva predstavlja liniju do koje se može graditi objekat, što podrazumijeva mogućnost drugačijeg rasporeda masa u skladu sa uslovima insolacije, izvora buke, položaja zelenila, sportskih terena i sl.

#### 4.6.6. Urbanističko-tehnički uslovi za materijale, krovni pokrivač i likovnu obradu fizičkih struktura

- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta.
- Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih
- Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.
- Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.
- Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

- Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbjedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:
- obrada zelene površine partera ( prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (kamene ploče, bojeni beton, ferd-beton, beton kocke i drugo ) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn i oprema
- Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata.

#### 4.7. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

##### Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata

- o Planom se dozvoljava dogradnja objekta Srednje poljoprivredne škole, u vidu aneksa, a u skladu sa grafičkim prilogima plana.
- o Predviđena je nadogradnja objekata na urb. parcelama C4 i C5 za jednu etažu (do spratnosti P+1)
- o Nisu planirane intervencije dogradnje i nadogradnje ostalih postojećih objekata

Specifična grana aktivnosti–nadogradnja etaža obavezuje na striktno poštovanje svih parametara dobre organizacije gradnje, efikasnosti gradnje, unificiranosti primjenjenih građevinskih elemenata, dobru pripremu koja počiva na kvalitetnim investiciono-tehničkim elaboratima i pratećim tržišnim uslovima.

S obzirom da predmetno područje karakteriše mala zauzetost površina, program plana se zasniva na izgradnji novih objekata na velikom broju atraktivnih lokacija. Stoga, intervencije dogradnje i nadogradnje postojećih objekata nisu prepoznate kao prioritet niti javni interes koji bi u datim uslovima mogao biti kvalitetno realizovan.

Već izvršenim individualnim aktivnostima nadogradnji narušena je fizionomija naselja karakteristična za arhitekturu koja primjereno odražava vrijedno nasljeđe urbanističkog i arhitektonskog modela kosmopolitskog značaja i mediteranskog ambijenta. Ovim planom se stoga predviđa :

- o uklanjanje svih nelegalno izvršenih nadogradnji na postojećim objektima.

##### Uslovi za adaptaciju postojećih objekata

- o Adaptacija postojećih prostora (tavana, potkrovlja i sl) u stambene površine su dozvoljene na svim postojećim objektima, ali samo u okviru svojih gabarita
- o Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na stambenim zgradama kao ni druge građevinske intervencije na fasadama izuzev koordiniranih zajedničkih akcija svih stanara uz saglasnost nadležnih organa.

#### Uslovi za redovno održavanje postojećih objekata

Na postojećim objektima koji su na grafičkom prilogu br.4 *Analiza postojećeg stanja* označeni sa «S» mora se izvršiti detaljna sanacija prvenstveno nekonstruktivnih dijelova zgrade, koji su vremenom pretrpjeli znatna oštećenja, usljed loše organizacije redovnog sanitarnog održavanja. To se u prvom redu odnosi na saniranje kolektivnih stambenih objekata u Makedonskom naselju. Načini finansiranja ovih aktivnosti odrediće se u skladu sa Zakonom o etažnoj svojini i odgovarajućim Opštinskim odlukama.

#### 4.8. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

S obzirom na visoku seizmičnost prostora, pri projektovanju i izvođenju objekata moraju se uzeti u obzir slijedeće preporuke:

- Način fundiranja treba birati u skladu sa rezultatima geomehaničkih istraživanja i projektnih faktora seizmičnosti.
- Pri odabiru konstruktivnog sistema, prednost treba dati krućim, manje fleksibilnim sistemima sačinjenim od armirano betonskih zidova i skeleta ukrućenih zidovima ili jezgrima od armiranog betona koji preuzimaju horizontalnu seizmičku silu. Skeletni sistemi bez zidova za ukrućenje nisu poželjni.
- Bez obzira na izbor konstrukcije tavaničnim konstrukcijama treba posvetiti posebnu pažnju. One moraju biti monolitne, odnosno sposobne da prenesu inercijalne sile i rasporede ih na nenoseće elemente.

U skladu sa Zakonom o odbrani (Sl. list SRJ br. 67/93) radi se poseban Prilog mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu.

Prilogom mjera zaštite definišu se potrebe i uslovi zaštite ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

#### 4.9. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

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

Klimatski uslovi Bara omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode. Veoma je ispravna orijentacija ka korišćenju solarne energije i svakako je treba dalje razvijati.

#### 4.10. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVODJENJA NAMJENI

Prostor Detaljnog urbanističkog plana danas se koristi za određene djelatnosti i funkcije, manje ili više intenzivno. Do privođenja planiranoj namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene, ali ne i njihovo proširivanje ili mijenjanje namjena van onih propisanih Planom. U slučajevima gdje se postojeća i planirana namjena razlikuju treba omogućiti nesmetano korišćenje, popravak i investiciono održavanje postojećih objekata, a do privođenja namjeni izdavanjem uslova, što je u nadležnosti opštinskih službi.

Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja namjeni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

#### 4.11. PREPORUKE ZA ETAPNOST REALIZACIJE

Tehničke konstante u DUP-u kao rezultat Programskog zadatka, stavova, ciljeva i programa definišu prostor kroz sve komponente razvoja za određeni planski period.

Ponudeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovano i realno ponašanje u prostoru kroz etape realizacije.

Potrebno je u skladu sa utvrđenim okvirima razvoja prostora i programa izgradnje kroz postupak operacionalizacije definisati slijedeće:

- Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za zone koje se žele graditi radi ažuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.
- Urediti detaljne programe izgradnje i uređenja prostora, projekte uređenja, a parcijalno prema veličini i dinamici zahvata koji se želi realizovati.
- Izvršiti sve zakonske pripreme na pristupanju realizaciji plana odnosno dijelova plana
- Pripremiti potrebnu tehničku dokumentaciju (predlog i izbor tipoloških primjera), troškovi uređenja i drugo.

Ovaj plan, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa striktnu etapnost realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom.

#### 4.12. UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVODJENJE PLANA

Uslovi su urađeni po urbanističkim blokovima (u tabelama) i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane, a za parcele na kojima se predviđa gradnja, nadogradnja ili dogradnja dati su i pregledni podaci o planiranim sadržajima (namjena, površina pod objektom, spratnost, BGP).

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