

**NARUČILAC:**

**Opština BAR**

**OBRAĐIVAČ:**

**CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.**

**IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA**

**SUTOMORE – CENTAR**

**OPŠTINA BAR**

**NACRT PLANA**



**Maj 2018.g.**

## IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

### SUTOMORE CENTAR

**NARUČILAC:** OPŠTINA BAR  
**OBRADIVAČ:** CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam  
**FAZA:** Nacrt plana

#### Radni tim:

Odgovorni planer, urbanizam:  
**Ksenija Vukmanović**, dipl.inž.arh. – lic.br. 05-1125/06-2

Saobraćajna infrastruktura:  
**Simeun Matović**, dipl.inž.građ. - lic.br. 05-1256/06

Elektroenergetska infrastruktura:  
**Milanko Džuver**, dipl.inž.el. – lic.br. 1201-5716/1

Hidrotehnička infrastruktura:  
**Ibrahim Bećović**, licenca broj 01-527/2

Telekomunikaciona infrastruktura:  
**Ratko Vujović**, dipl.inž.el. – lic.br. 05-3991/06-2

Pejzažna arhitektura:  
**Danica Davidović Mihaljević**, dipl.inž.p.a. – lic.br. 01-791/2

Ekonomsko-tržišna projekcija:  
**Zorica Babić**, d.ecc. – lic.br. 10-6342/1

Tehnička obrada, GIS:  
**Miroslav Vuković**, inž.rač.

Koordinacija i komunikacija sa javnošću:  
**Mladen Vuksanović**, specijalista menadžmenta

Maj 2018.g.

Direktor  
PREDRAG BABIĆ

## **SADRŽAJ**

### **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- Licenca za izradu planske dokumentacije.
- Licenca odgovornog planera za izradu planske dokumentacije
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Sutomore -centar
- Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Sutomore -centar

### **TEKSTUALNI DIO**

#### **1. Opšti dio**

- 1.1. Pravni osnov
- 1.2. Povod i cilj izrade Izmjena I dopuna DUP-a
- 1.3. Obuhvat i granice Izmjena I dopuna DUP-a

#### **2. Dokumentaciona osnova**

- 2.1. Izvod Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Bara 2020 (2007.g.).
- 2.2. Izvod iz PPPPN Morsko dobro (2007g.)
- 2.3. Izvod iz DUP-a Sutomore – centar (Montenegroprojekt, 2012.g.)

#### **3. Analiza postojećeg stanja**

- 3.1. Prirodni uslovi
- 3.2. Inženjersko – geološke karakteristike terena
- 3.3. Demografska analiza
- 3.4. Kontaktne zone
- 3.5. Stvoreni uslovi
- 3.5.1. Izgrađenost i opremljenost prostora
- 3.5.2. Kulturna baština
- 3.5.3. Zahtjevi korisnika prostora
- 3.5.4. Ocjena stanja
- 3.6. Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja

#### **4. Plan**

- 4.1. Prostorna organizacija
- 4.2. Namjena površina
- 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
- 4.3.1. Zona A
- 4.3.2. Zona B
- 4.3.3. Zona C
- 4.3.4. Urbanistički pokazatelji na nivou zahvata Plana
- 4.4. Mjere zaštite
- 4.4.1. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 4.4.2. Mjere zaštite od požara
- 4.4.3. Zaštita kulturnih dobara
- 4.4.4. Mjere zaštite životne sredine
- 4.4.5. Uklanjanje komunalnog otpada

#### **5. Uslovi za izgradnju I uređenje prostora**

- 5.1. Parcelacija
- 5.2. Regulacija i nivelacija
- 5.3. Nesmetano kretanje invalidnih lica
- 5.4. Opšti uslovi za izgradnju
- 5.5. Intervencije na postojećim objektima
- 5.6. Pravila za izgradnju objekata stanovanja
- 5.7. Pravila za izgradnju objekata turizma
- 5.8. Pravila za izgradnju objekata mješovite namjene
- 5.9. Pravila za izgradnju objekata centralnih djelatnosti

- 5.10. Pravila za izgradnju objekata školstva I socijalne zaštite
- 5.11. Pravila za izgradnju objekata zdravstva
- 5.12. Pravila za izgradnju objekata sporta I rekreacije
- 5.13. Pravila za izgradnju vjerskih objekata
- 5.14. Pravila za izgradnju objekata saobraćaja
- 5.15. Pravila za izgradnju ostalih objekata
- 5.16. Smjernice za racionalnu potrošnju energije
- 5.8. Preporuke za realizaciju

## **6. Plan infrastrukture**

- 6.1. Saobraćaj
  - 6.1.1. Postojeće stanje
  - 6.1.2. Plan
- 6.2. Energetska infrastruktura
  - 6.2.1. Postojeće stanje
  - 6.2.2. Procjena potrebe za električnom energijom
  - 6.2.3. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV
  - 6.2.4. Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata
  - 6.2.5. Troškovi izgradnje elektroenergetskih obejkata
- 6.3. Elektronske komunikacije
  - 6.3.1. Postojeće stanje
  - 6.3.2. Plan
  - 6.3.3. Pristupna mreža
  - 6.3.4. Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione kablovske kanalizacije
- 6.4. Hidrotehnička infrastruktura
  - 6.4.1. Postjeće stanje
  - 6.4.2. Plan
  - 6.4.3. Predmjer I predračun radova na izgradnji hidrotehničkih instalacija
- 6.5. Pejzažna arhitektura
  - 6.5.1. Postojeće stanje
  - 6.5.2. Plan
  - 6.5.3. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova
  - 6.5.4. Aproximativni predmjer i predračun za relizaciju plana ozelenjavanja

## **7. Ekonomska analiza sa tržišnom projekcijom**

### **PRILOG**

#### **Tabele sa urbanističkim parametrima na urbanističkim parcelama**

### **GRAFIČKI PRILOZI**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Topografsko-katastarska podloga sa granicom zahvata            | 1:2000  |
| 2. Izvod iz GUP-a BAR 2020 – Namjena površina                     | 1:10000 |
| 3. Izvod iz DUP-a Sutotmore – centar (Montenegroprojekt, 2012.g.) | 1:2000  |
| 4. Kontaktne zone   | 1:10000 |
| 5. Analiza postojećeg stanja                                      | 1:2000  |
| 6. Plan namjene površina  | 1:2000  |
| 7. Plan parcelacije   | 1:2000  |
| 8. Plan regulacije i nivelacije                                   | 1:2000  |
| 9. Plan saobraćajne infrastrukture                                | 1:2000  |
| 10. Plan hidrotehničke infrastrukture                             | 1:2000  |
| 11. Plan elektroenergetske infrastrukture                         | 1:2000  |
| 12. Plan elektronskih komunikacija                                | 1:2000  |
| 13. Plan pejzažne arhitekture                                     | 1:2000  |

# ***OPŠTA DOKUMENTACIJA***

*LICENCA PRIVREDNOG  
DRUŠTVA*



Broj:01-187/2  
 Podgorica, 13.02.2014.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

### RJEŠENJE

Izdaje se

## L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM" d.o.o. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

### O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-187 od 12.02.2014. godine, koji je podnesen u ime Privrednog društva "CAU – CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Registra privrednih subjekata Poreske uprave, reg.br. 5-0446582/007, za obavljanje – arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Draganu V. Šuković, dipl.arh.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

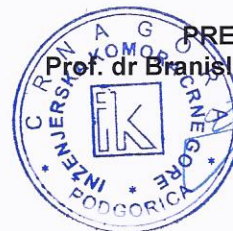
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:  
 Mirjana Bučan, dipl. pravnik

*Mirjana Bučan*

Dostavljeno:  
 - Podnosiocu zahtjeva;  
 - U spise predmeta;  
 - Ministarstvu održivog razvoja i turizma;  
 - a/a



PREDSJEDNIK KOMORE  
 Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

*Branislav Glavatović*

*LICENCA ODGOVORNOG  
PLANERA*

Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-1125/06-2  
Podgorica, 05.04.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh.iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

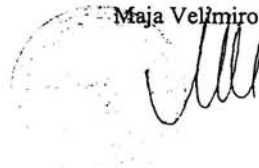
Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović





*ODLUKA I PROGRAMSKI  
ZADATAK*



Crna Gora  
O P Š T I N A B A R

P r e d s j e d n i k

Broj: 01- 2435  
Bar, 22.08 2016. godine

Na osnovu člana 31, stav 2, a u vezi člana 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 75 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Bar (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 06/11), donosim

**ODLUKU**

**o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore - centar“**

**Član 1**

Ovom Odlukom pristupa se izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore - centar“, (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 40/12), u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP-a.

**Član 2**

Granice zahvata Izmjene i dopune DUP-a određene su granicama važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Sutomore - centar“, (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 40/12), koje su date u digitalnom obliku i u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove odluke. Granica je utvrđena digitalno i zahvata površinu od cca 195,76 ha.

Izmjenama i dopunama DUP-a preispitaće se cjelokupan prostor važećeg planskog dokumenta radi iznalaženja boljeg urbanističkog rješenja, posebno u dijelu infrastrukture, kao i otklanjanja određenih nepravilnosti koje su konstatovane tokom sprovođenja plana, a koje utiču na funkcionalnu primjenu plana.

**Član 3**

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DUP-a obezbijediće se iz budžeta Opštine Bar. U finansiranju izrade plana mogu učestvovati i zainteresovani korisnici prostora.

**Član 4**

Izmjene i dopune DUP-a donose se za period važenja do donošenja novog planskog dokumenta, odnosno ponovne izmjene istog.

#### Član 5

Izrada Izmjena i dopuna DUP-a, ne računajući vrijeme potrebno za pribavljanje propisanih mišljenja i saglasnosti, uradiće se u roku od 150 dana, i to:

- pripremni poslovi na izradi plana - 30 dana;
- izrada Nacrta plana - 60 dana;
- javna rasprava - 30 dana;
- izrada Predloga plana - 30 dana.

#### Član 6

Osnovne smjernice za izradu Izmjena i dopuna DUP-a iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina sadržane su u Programskom zadatku koji je sastavni dio ove Odluke.

#### Član 7

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Izmjena i dopuna DUP-a je Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine. U pripremnim poslovima učestvuje i Sekretarijat za imovinu, zastupanje i investicije Opštine Bar.

#### Član 8

Donošenjem ove odluke prestaje da važi Odluka o izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Sutomore – centar" broj 031-932/1 od 17. 07. 2013. godine (podzona B1 blokovi 1 i 2, podzona B2 blokovi 2 i 3) i Odluka o izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Sutomore – centar" broj 031-448 od 08. 04. 2014. godine (podzona A2 blok 1).

#### Član 9

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu CG« - opštinski propisi. Odluka će biti objavljena i u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore, kao i na veb sajtu opštine Bar [www.bar.me](http://www.bar.me).

Sastavni dio Odluke je Programski zadatak , grafički prilog sa granicom zahvata plana i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

  
PREDSJEDNIK  
dr Zoran Srzentić

## O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar", ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 40/12) sadržan je u članu 31 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kojim je propisano: "Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke koju donosi izvršni organ lokalne samouprave", odnosno Predsjednik opštine Bar, a ovo ovlaštenje je propisano i članom 75 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Bar. Programom uređenja prostora Opštine Bar za 2016. godinu predviđeno je pristupanje izradi novih ili izmjena i dopuna postojećih planova ukoliko se iskaže potreba ili javni interes.

Članom 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata određeno je da se izmjene i dopune planskog dokumenta vrše na način i po postupku koji je ovim zakonom propisan za izradu i donošenje planskog dokumenta.

Odlukom se predviđa izrada Izmjena i dopuna DUP-a, određen je obuhvat koji će biti tretiran, određen je način finansiranja izrade, vrijeme za koje se Izmjene i dopune DUP-a donose, kao i rokovi izrade istih. Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak koji definiše osnovne smjernice za izradu predmetnog planskog dokumenta i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu istog.

Cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a je preispitivanje racionalnosti i održivosti određenih, naročito infrastrukturnih rješenja i otklanjanje izvesnih barijera za realizaciju urbanističkih rješenja iz postojećeg planskog dokumenta, koje su konstatovane tokom realizacije plana.

S obzirom da su u ranijem periodu donijete Odluka o izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Sutomore – centar" broj 031-932/1 od 17. 07. 2013. godine (podzona B1 blokovi 1 i 2, podzona B2 blokovi 2 i 3) i Odluka o izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana "Sutomore – centar" broj 031-448 od 08. 04. 2014. godine (podzona A2 blok 1), koje tretiraju manji dio zahvata plana, a koje do danas nisu realizovane, smatramo da je pristupanje izradi Izmjena i dopuna DUP-a u granicama važećeg plana opravdano jer se na taj način stvara mogućnost svim, a ne samo pojedinim korisnicima prostora, za otklanjanje određenih prepreka za realizaciju plana, koje su konstatovane tokom sprovođenja plana. Takođe, na ovaj način se stvaraju preduslovi za stavljanje u funkciju kompletnog infrastrukturnog sistema u zahvatu plana i stvaranje infrastrukturnih koridora. Stoga su donošenjem ove Odluke stavljene van snage prethodno donijete odluke za parcijalnu izmjenu plana.

Radi sprovođenja postupka izrade i donošenja planskog dokumenta, saglasno odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, predlažemo Predsjedniku Opštine da donese Odluku o izradi Izmjena i dopuna DUP-a "Sutomore - centar".

**Obrađivač**

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i  
zaštitu životne sredine

PROGRAMSKI ZADATAK  
za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Sutomore – centar"

## **PROGRAMSKI ZADATAK**

**za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar"**

## I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14 ) i članu 75 stav 1 tačka 3 Statuta opštine Bar ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 06/11).

Programom uređenja prostora Opštine Bar za 2016. godinu predviđeno je pristupanje izradi novih ili izmjena i dopuna postojećih planova ukoliko se iskaže potreba ili javni interes.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Sutomore - centar ".

## II OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

DUP " Sutomore – centar" zahvata područje naselja Staro Sutomore, Mirošica I i II, Spičansko polje (Vinogradi), područje ispod Haj Nehaja, Đuričine Vode i Zgrade.

Granica zahvata definisana je Odlukom o izradi i Programskim zadatkom kao sastavnim dijelom Odluke.

Prikaz granice dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka. Granica je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 195 ha 76 a 38 m<sup>2</sup> (1 957 638,95 m<sup>2</sup>).

## III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje DUP- a " Sutomore – centar" za koji se izrađuju izmjene i dopune, nalazi se u zoni zahvata Generalnog urbanističkog plana Opštine Bar («Sl. list CG» - opštinski propisi, br. 08/07), tako da sve elemente definisane istim treba poštovati kao osnove budućeg rješenja.

## IV CILJ IZRADE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Izradi izmjena i dopuna planskog dokumenta pristupa se radi preispitivanja cjelokupnog prostora obuhvaćenog važećim planskim dokumentom i iznalaženja boljeg urbanističkog rješenja, posebno u dijelu infrastrukture, kao i otklanjanja određenih nepravilnosti koje su konstatovane tokom sprovođenja plana, a koje utiču na funkcionalnu primjenu plana. Na ovaj način će se stvoriti uslovi za bolju valorizaciju prostora, njegovih stvarnih potencijala, prirodnih resursa i zatečene namjene, čime će dobiti realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja. Izmjenama i dopunama planskog dokumenta treba riješiti pitanje adekvatnog korišćenja prostora za razvoj turizma, poslovanja i stanovanja, kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje prostora i formiranje infrastrukturnih koridora.

Takođe, cilj izrade izmjena i dopuna ovog planskog dokumenta je urbana rekonstrukcija i sanacija prostora, koji je većim dijelom izgrađen. Potrebno je prostor sanirati prevashodno iz ugla infrastrukture, sa posebnim osvrtom na hidrotehničke instalacije.

## V METODOLOGIJA

U postupku izrade izmjena dopuna plana treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz GUP-a Bara
- b) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14)
- d) Analiza zatečenog tj.postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi)
- e) Sagledavanje mogućnosti za formiranje infrastrukturnih koridora u trasama saobraćajnica i javnih površina, kako bi se urbanističke parcele u pojedinim zonama mogle privjesti namjeni i kako bi se smanjili troškovi eksproprijacije zemljišta, kao i predlog za funkcionalno uređenje postojećih vodotokova u zahvatu plana
- f) Sagledavanje mogućnosti za optimalno rješenje i privođenje namjeni urbanističkih parcela sa namjenom turizam, odnosno stvaranje uslova za izgradnju hotela u skladu sa važećim propisima za izgradnju ove vrste objekata i optimizacija sadržaja u okviru urbanističke parcele ( kapacitet objekta / parkiranje / zelenilo )
- g) Sagledavanje mogućnosti za kvalitetno rješavanje kolskog i pješačkog saobraćaja, sa posebnim osvrtom na rješavanje prostora za parkiranje vozila ( parking prostori, etažne garaže) i oslobađanje centralnih turističkih zona od saobraćaja
- h) Sagledavanje mogućnosti formiranja zona turizma 3+\*, sa posebnim osvrtom na uređenje prostora u pogledu restrikcije privremenih i pomoćnih objekata u ovim zonama
- i) Sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika zemljišta u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog područja i zone.

## VI PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju tj. odabiru prostornog modela daju se kroz:

- A. Granice plana i parcelaciju
  - B. Sadržaj u prostoru i namjenu
  - C. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
  - D. Nivelaciona i regulaciona rješenja
  - E. Saobraćajno rjesenje
  - F. Rješenje infrastrukture
  - G. Pejzažnu arhitekturu
  - H. Likovni izraz
  - I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
  - J. Faze realizacije i ocjenu troškova,
-

u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

### **A. Granice planskog dokumenta i parcelacija**

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na ažurnom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcela, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama. Potrebno je precizno definisati granice urbanističkih parcela i cjelina za javne objekte. Grafički prilog parcelacije mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama kao i ostale analitičke podatke neophodne za prenošenje planskog dokumenta na teren i kasniju realizaciju.

Prilikom izrade izmjena i dopuna potrebno je zadržati osnovni koncept plana i postojeće zoniranja plana i oznake parcela ( zone, podzone, blokovi i numeraciju urbanističkih parcela) i izvršiti samo neophodne korekcije u dijelu parcelacije po zahtjevima korisnika prostora , za koje je ocijenjeno da su opravdane.

### **B. Sadržaj u prostoru i namjena**

Predmetni prostor je u GUP-u opštine Bar namjenjen za stanovanje malih, srednjih i velikih gustina, turističko stanovanje i turističke komplekse, centralne javne funkcije (obrazovanje, zdravstvo, kultura, mjesna uprava, sport i rekreacija) i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Prostor za koji se rade izmjene i dopune karakterišu neravnomjerna izgrađenost, sa gabaritima objekata proširenim na način da se dovode u pitanje postojeća saobraćajna rješenja, bez minimuma neophodnih površina za parkiranje, kao i rekreativnih i zelenih površina, zatim nedostatak javnih sadržaja, kao i nezadovoljavajuća opremljenost saobraćajnom i ukupnom infrastrukturom. Potrebno je dodatno poboljšati uslove stanovanja planiranjem odgovarajućih objekata društvenog standarda i komunalne infrastrukture. Posebno sagledati potrebu formiranja infrastrukturnih koridora i izmještanje hidrotehničke infrastrukture sa urbanističkih parcela, kao i analizu i funkcionalno uređenje postojećih vodotoka u zahvatu plana.

#### Porodično stanovanje – male gustine

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

---



### Višeporodično stanovanje – srednje gustine

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

### Višeporodično stanovanje – velike gustine

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

### Poslovanje

Prostori za poslovne djelatnosti gradiće se i uređivati u gradskim centrima, na pravcima sekundarnih i tercijarnih drumskih saobraćajnica, kao i u radnim zonama i područjima stanovanja. U gradskim centrima poslovanje će se razvijati prema selektivnim kriterijumima za izbor djelatnosti (bez potreba za većim skladištima, ograničenim uslovima transporta i dr.), prema pravilima regulacije koja se utvrđuju u ovoj namjeni. U područjima centralnih funkcija moguće je i stanovanje u funkciji tih djelatnosti. Razvoj različitih djelatnosti u zonama stanovanja moguć je uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma.

### Objekti u centrima

Objekti koji se grade u gradskom centru mogu biti poslovni, poslovno–stambeni ili stambeni. Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti se određuju na nivou urbanističke parcele, odnosno lokacije i na nivou homogenih cjelina u određenim djelovima centra. Po pravilu se kreću do 75%, odnosno 4,2. Pri izgradnji novih objekata u centru mora biti istovremeno obezbjeđen pripadajući parking–prostor (po pravilu na sopstvenoj parceli) prema normativima za odgovarajuće djelatnosti. Oblikovanje objekata je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju objekata u centrima. Zelenilo će se razvijati u skladu sa raspoloživim prostornim mogućnostima sa akcentom na uličnim koridorima. Sadržaji centara će se prostorno i oblikovno ukomponovati sa zelenilom koje treba da preuzme ulogu kako funkcionalnog, tako i estetskog elementa u prostoru. Na prostorima novih centara treba potencirati uređenje manjih trgova, pjaceta i slobodnih blokovskih površina.

### Turistički kompleksi i turističko stanovanje

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

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

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i slično) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene

PROGRAMSKI ZADATAK  
za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Sutomore – centar"

(odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Turističko stanovanje po pravilu obuhvata izgrađeno građevinsko zemljište (Staro Sutomore, Mirošica I i II, Zagrade ...).

### Javne površine

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rješenjima. Poseban značaj imaju ulice u zaštićenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju opštegradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duž njih oblikovati.

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

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

Potrebe za parkiranjem utvrđene su za centralne gradske aktivnosti, dok su za ostale oblike korišćenja prostora predložene normativne vrednosti:

Namjena	Potreban broj parking mesta
Stanovanje	1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica
Poslovanje	10 PM / 1000 m <sup>2</sup>
Obrazovanje	0,25 - 0,35 PM/ 1 zaposlenom
Trgovina	20 - 40 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
Uprava, pošta, banka i slično	20 - 30 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
Hoteli	50 PM/ 100 soba
Ugostiteljstvo	25 - 30 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
Sportski objekti	0,30 PM/gledaocu
Bolnica, dom zdravlja	25 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine

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

### Komunalni objekti i površine

Realizacija komunalnih objekata i površina (izvorišta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno–regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća uz prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Planom je potrebno odrediti lokacije za komunalne objekte i površine (mjesto i uslove za postavljanje posuda za odlaganje komunalnog otpada, izvorišta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno–regulacione stanice, pijace i drugo), rekreativne i druge površine unutar namjena stanovanja, centara i drugih, kao i smjernice za zone za postavljanje privremenih objekata u toku turističke sezone, koji neće ugrožavati osnovnu namjenu prostora.

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

Detaljni urbanistički plan, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora da sadrži: urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele); smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta DUP-a mora da sadrži građevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni i vertikalni gabarit). Urbanistička parcela treba da bude prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama, i sa smjericama za formiranje urbanističkih parcela. Mjesto i način priključenja objekata na saobraćajnice, na javni put i komunalne instalacije i kablovske distributivne sisteme moraju biti grafički prikazani u planskom dokumentu.

### **D. Nivelacija i regulacija**

Prilikom rješavanja nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve neophodne elemente koji obezbjeđuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora, kao i veze sa kontaktnim zonama, a takođe, treba voditi računa o konfiguraciji terena i adekvatnom povezivanju nivoa terena.

### **E. Saobraćajno rješenje**

Primarni saobraćaj u svemu ostaje kao u važećem planskom dokumentu. Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja i pristupa novoformiranim parcelama, kao i organizaciji saobraćaja u mirovanju.

### **F. Rješenje infrastrukture**

Planiranje tehničke infrastrukture bazirati na mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane planskim dokumentom, vodeći računa o planiranim kapacitetima i uslovima zaštite životne sredine. Posebnu pažnju treba posvetiti funkcionalnom rješenju mreže hidrotehničkih instalacija i stvaranju mogućnosti za izgradnju hidrotehničke infrastrukture u trasama saobraćajnica I javnih površina. Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke

---

i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog naselja, u skladu sa propisima. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja planskih dokumenata višeg reda i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona (važeći urbanistički planovi i planski dokumenti čija je izrada u toku), kao i poštujući uslove i podatke nadležnih javnih preduzeća.

### **G. Pejzažna arhitektura**

Oblikovati ukupan prostor u hortikultumom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja. Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje. Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove. Planskim dokumentom takođe predvidjeti: uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; usklađivanje ukupne površine zelenila sa brojem korisnika prostora; funkcionalno zoniranje slobodnih površina; maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Posebnu pažnju posvetiti zelenilu u turističkim zonama i zelenilu u okviru urbanističkih parcela na kojima je planirana izgradnja hotela.

### **H. Likovni izraz**

Smjernicama plana potrebno je dati jasne uslove za likovni izraz cjelokupnog naselja i arhitektonsko oblikovanje objekata u skladu sa tradicionalnom arhitekturom primorja i ovog područja. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

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

### **I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu**

Posebnu pažnju posvetiti seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i zaštiti životne sredine. Poseban dio planskog dokumenta je strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

### **J. Faze realizacije i ocjena troškova**

Planskim dokumentom je potrebno dati smjernice za realizaciju plana, kao i ekonomsku analizu i ocjenu troškova sprovođenja plana.

## VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Sadržaj, obim i nivo obrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" uraditi tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14) .

Obradivač DUP-a je u obavezi da nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DUP-a dostavi na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata sljedeće faze Detaljnog urbanističkog plana: a) Nacrt DUP-a; b) Predlog DUP-a; c) Detaljni urbanistički plan.

Nacrt i Predlog Detaljnog urbanističkog plana moraju se sastojati iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i zakonom predviđeno. Predlog Detaljnog urbanističkog plana, obradivač treba da uradi i dostavi nadležnom organu na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave. Obradivač je u obavezi da po završetku posla dostavi predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa Ugovorom i prema Pravilniku o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta („Sl. list CG“, br.71/08).

Obradivač

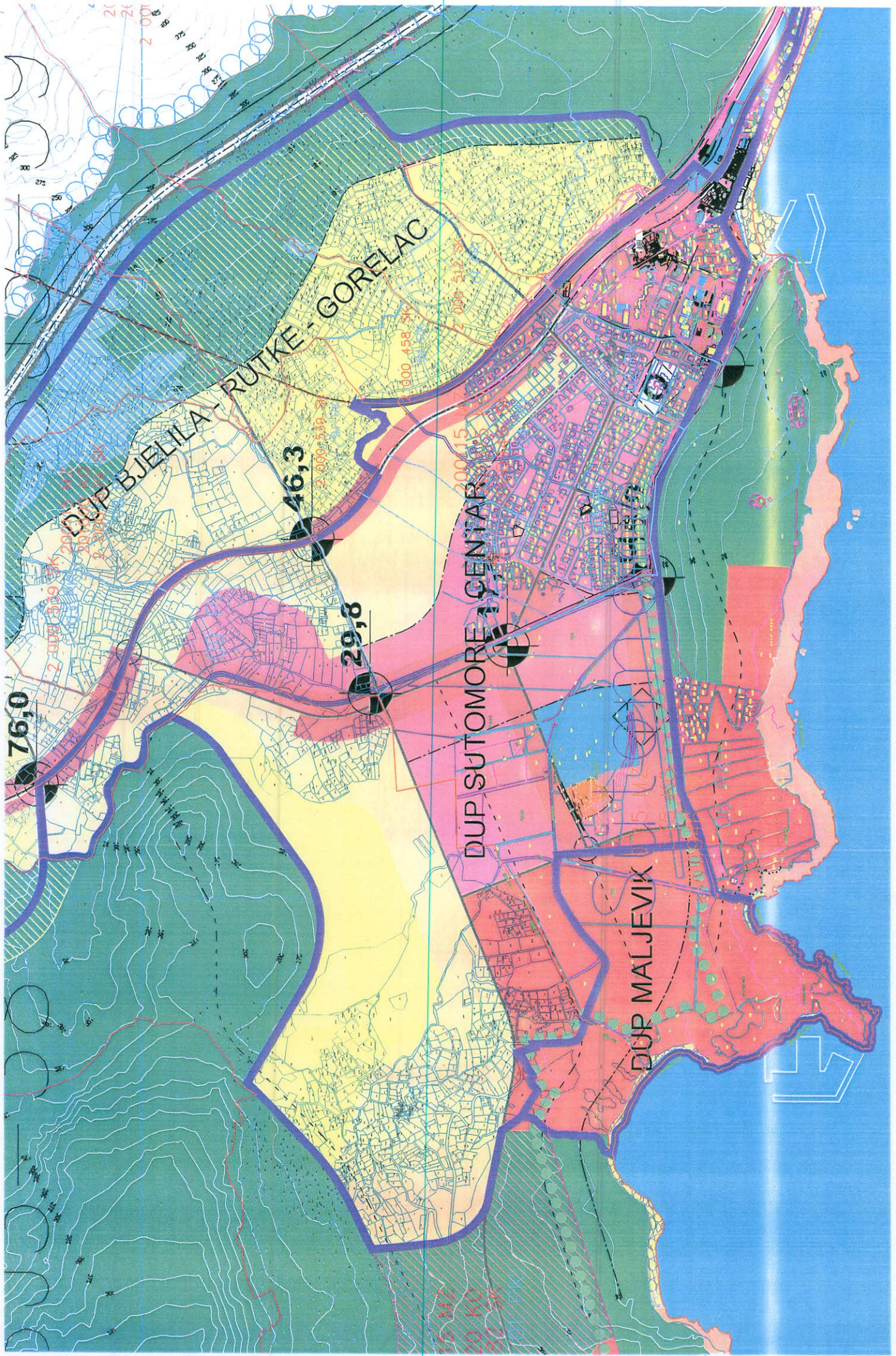
Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove  
i zaštitu životne sredine

Bar,

2016. godine

Predsjednik  
dr Zoran Srzentić





## 1. OPŠTI DIO

### 1.1. Pravni osnov

Dokumentacija Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Sutomore – centar je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Sutomore – centar, Bar;
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Sutomore – centar, Bar;
- Ugovora o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Sutomore – centar, Bar, potpisanog od strane:

Naručioca – Opštine Bar

i

Obrađivača – CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica

a u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji obejkata;
- Generalnim urbanističkim planom Bara 2020 (2007.g.).

### 1.2. Povod i cilj izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana

Urbana aglomeracija Sutomore se razvila kao turističko mjesto i kao sekundarni centar opštine Bar, u kojoj je planirana sanacija, rekonstrukcija i modernizacija postojećih sadržaja, i izgradnja novih. Posebna pažnja je usmjerena na sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture naselja, uređenje plaža i drugih javnih površina.

Za predmetno područje je 2012.g. donesen Detaljni urbanistički plan, urađen od strane preduzeća Montenegroinženjering iz Podgorice, koji je djelimično realizovan.

Izradi izmjena i dopuna DUP-a se pristupa radi preispitivanja cjelokupnog prostora i iznalaženja boljeg urbanističkog rješenja, posebno u dijelu infrastrukture, kao i otklanjanja određenih nepravilnosti koje su konstatovane tokom sprovođenja plana, a koje utiču na funkcionalnu primjenu plana.

Kroz izmjene i dopune DUP-a će se stvoriti uslovi za bolju valorizaciju prostora, njegovih stvarnih potencijala, prirodnih resursa i zatečene namjene, čime će se dobiti i kapaciteti koji će u što manjoj mjeri narušavati sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.



Slika: Sutomore

### 1.3. Obuhvat i granice Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana

Prema planskoj podjeli definisanoj u Generalnom urbanističkom planu Bara, područje Izmjena i dopuna planskog dokumenta pripada manjim dijelom prostornoj zoni Mišići, a većim dijelom prostornoj zoni Sutomore.

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna DUP-a definisana je površina zahvata od cca 195.76 ha.

Zahvatom plana je obuhvaćeno područje naselja Staro Sutomore, Mirošica I i II, Spičansko polje (Vinogradi), područje ispod Haj Nehaja, Đuričine Vode i Zagrađe.

Planom je, u skladu sa rješenjem trase obodnih saobraćajnica, predložena korekcija granice zahvata plana. Površina zahvata u izmjenjenim granicama iznosi **193.62ha**.



Slika: Predlog izmjene granice zahvata



## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Predložena granica zahavta Izmjena i dopuna DUP-a definisana je tačkama sa koordinatama:

### KOORDINATE GRANICE

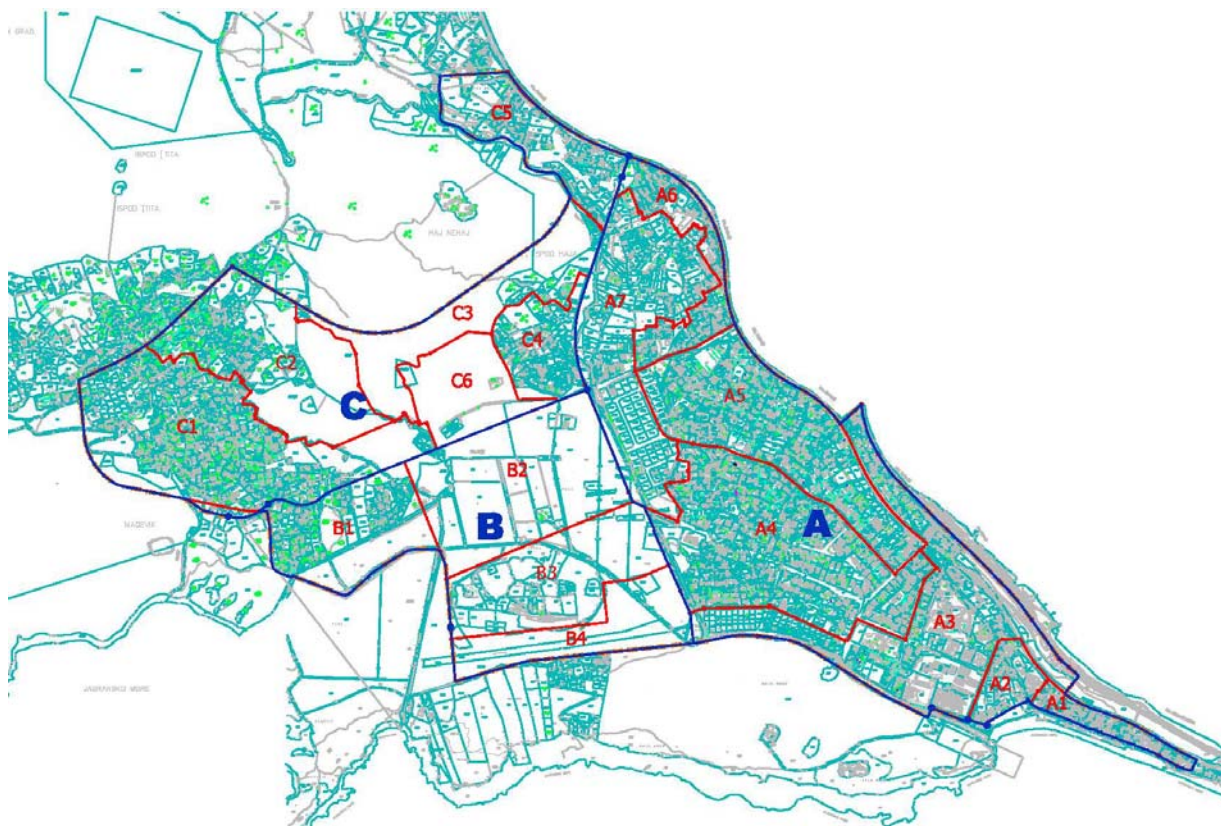
1	6586649.10	4667332.50	63	6586971.97	4666566.39
2	6586530.74	4667431.67	64	6586978.56	4666564.45
3	6586372.73	4667592.94	65	6586980.14	4666563.98
4	6586346.54	4667710.02	66	6586980.72	4666563.77
5	6586338.76	4667788.84	67	6586989.54	4666561.17
6	6586212.38	4667984.09	68	6586994.71	4666559.72
7	6586147.30	4668015.39	69	6587003.26	4666557.09
8	6586033.85	4668055.92	70	6587004.39	4666556.70
9	6585828.72	4668190.19	71	6587006.88	4666556.09
10	6585776.77	4668255.20	72	6587013.68	4666554.02
11	6585597.85	4668243.83	73	6587016.49	4666553.18
12	6585598.73	4668230.89	74	6587031.12	4666549.00
13	6585598.33	4668196.62	75	6587035.46	4666548.26
14	6585599.73	4668142.50	76	6587035.07	4666553.23
15	6585613.97	4668119.85	77	6587037.13	4666552.39
16	6585634.54	4668115.11	78	6587039.89	4666552.35
17	6585654.99	4668106.10	79	6587046.99	4666556.37
18	6585672.23	4668092.27	80	6587051.11	4666558.90
19	6585708.52	4668074.43	81	6587051.64	4666559.26
20	6585735.39	4668076.23	82	6587064.65	4666567.11
21	6585759.05	4668083.25	83	6587081.68	4666577.04
22	6585782.11	4668074.83	84	6587089.14	4666581.38
23	6585802.36	4668062.00	85	6587098.51	4666586.56
24	6585821.41	4668032.14	86	6587120.25	4666597.15
25	6585845.47	4667997.46	87	6587124.96	4666599.29
26	6585865.46	4667993.72	88	6587137.75	4666603.27
27	6585888.72	4667991.91	89	6587140.02	4666615.17
28	6585912.58	4667980.09	90	6587144.91	4666604.30
29	6585942.05	4667929.38	91	6587152.28	4666596.86
30	6585866.83	4667818.62	92	6587157.30	4666593.47
31	6585564.48	4667606.91	93	6587160.03	4666591.63
32	6585294.47	4667606.91	94	6587160.99	4666590.95
33	6585053.67	4667745.94	95	6587171.36	4666585.37
34	6584894.83	4667593.85	96	6587176.31	4666584.14
35	6584745.71	4667491.50	97	6587177.17	4666583.91
36	6584651.11	4667447.04	98	6587181.37	4666582.78
37	6584665.99	4667301.60	99	6587183.19	4666581.75
38	6584751.58	4667173.23	100	6587187.88	4666579.94
39	6584769.24	4667167.76	101	6587191.93	4666578.42
40	6584788.08	4667164.82	102	6587194.51	4666577.34
41	6585062.21	4667109.29	103	6587195.79	4666576.51
42	6585145.39	4667104.25	104	6587201.00	4666574.94
43	6585161.95	4666952.50	105	6587212.61	4666570.72
44	6585353.00	4666874.00	106	6587214.36	4666570.26
45	6585509.00	4666992.00	107	6587215.17	4666569.78
46	6585597.02	4667003.33	108	6587227.71	4666564.91
47	6585661.42	4666841.68	109	6587229.79	4666564.03
48	6585671.21	4666802.22	110	6587230.34	4666563.89
49	6585682.75	4666695.08	111	6587239.28	4666560.31
50	6586361.22	4666768.12	112	6587239.91	4666560.11
51	6586575.57	4666731.77	113	6587244.95	4666557.94
52	6586801.94	4666624.31	114	6587246.37	4666557.46
53	6586806.55	4666622.12	115	6587258.31	4666552.19
54	6586879.55	4666587.47	116	6587264.11	4666549.78
55	6586885.47	4666598.64	117	6587264.85	4666549.44
56	6586901.52	4666588.66	118	6587266.23	4666548.79
57	6586908.07	4666585.65	119	6587271.27	4666546.50
58	6586913.47	4666583.18	120	6587276.03	4666544.40
59	6586914.16	4666582.84	121	6587277.21	4666543.93
60	6586922.13	4666579.75	122	6587278.83	4666543.04
61	6586954.15	4666571.23	123	6587282.62	4666541.33
62	6586970.04	4666566.87	124	6587286.91	4666539.36

## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

125	6587293.30	4666536.52	192	6587237.77	4666625.18
126	6587299.38	4666533.85	193	6587274.67	4666671.34
127	6587304.12	4666534.40	194	6587222.57	4666717.98
128	6587307.54	4666531.49	195	6587191.16	4666763.66
129	6587311.63	4666532.53	196	6587160.39	4666805.68
130	6587325.02	4666527.48	197	6587117.12	4666865.78
131	6587324.86	4666525.71	198	6587088.09	4666898.49
132	6587328.84	4666524.20	199	6587042.62	4666945.79
133	6587332.74	4666524.82	200	6586987.43	4667000.91
134	6587333.57	4666524.51	201	6586945.76	4667038.84
135	6587335.44	4666523.66	202	6586891.87	4667091.66
136	6587335.03	4666521.68	203	6586855.56	4667128.83
137	6587351.91	4666516.07	204	6586840.41	4667144.40
138	6587359.06	4666513.48	205	6586820.65	4667163.11
139	6587360.48	4666512.61	206	6586793.25	4667190.53
140	6587364.21	4666511.38	207	6586773.97	4667213.73
141	6587370.71	4666509.41	208	6586760.10	4667235.06
142	6587375.51	4666507.82	209	6586752.10	4667247.70
143	6587375.38	4666507.29	210	6586745.55	4667258.66
144	6587380.74	4666505.23	211	6586738.58	4667271.46
145	6587386.60	4666502.85	212	6586726.41	4667294.44
146	6587387.18	4666502.60	213	6586719.05	4667314.08
147	6587408.76	4666494.45	214	6586710.47	4667347.44
148	6587410.15	4666494.40	215	6586707.17	4667361.76
149	6587414.70	4666492.41	216	6586704.61	4667383.93
150	6587424.38	4666488.61			
151	6587426.03	4666487.93			
152	6587427.04	4666487.51			
153	6587440.52	4666482.26			
154	6587442.90	4666481.46			
155	6587444.15	4666481.07			
156	6587446.09	4666480.19			
157	6587453.30	4666477.68			
158	6587454.32	4666477.65			
159	6587460.64	4666475.15			
160	6587462.48	4666474.42			
161	6587468.15	4666472.20			
162	6587475.68	4666467.82			
163	6587483.04	4666463.54			
164	6587484.13	4666463.47			
165	6587484.79	4666463.01			
166	6587491.97	4666458.79			
167	6587491.62	4666458.08			
168	6587493.65	4666456.93			
169	6587494.40	4666456.60			
170	6587496.99	4666455.12			
171	6587502.51	4666452.36			
172	6587504.15	4666451.45			
173	6587506.92	4666450.38			
174	6587508.14	4666449.38			
175	6587516.00	4666445.05			
176	6587529.83	4666437.39			
177	6587532.05	4666436.02			
178	6587541.68	4666431.51			
179	6587544.67	4666430.59			
180	6587549.92	4666428.83			
181	6587551.90	4666428.28			
182	6587562.20	4666425.19			
183	6587569.46	4666423.02			
184	6587580.11	4666444.13			
185	6587583.78	4666452.04			
186	6587550.46	4666467.95			
187	6587512.52	4666488.83			
188	6587483.38	4666507.51			
189	6587460.29	4666521.25			
190	6587346.47	4666573.46			
191	6587310.73	4666585.55			

U cilju lakšeg sagledavanja planskog rješenja i urbanističkih parametara, zona zahvata Plana je podijeljena na sledeće zone i podzone:

- **Zona A površine 82.92 ha**
  - Podzona A1
  - Podzona A2
  - Podzona A3
  - Podzona A4
  - Podzona A5
  - Podzona A6
  - Podzona A7
  
- **Zona B površine 45.34 ha**
  - Podzona B1
  - Podzona B2
  - Podzona B3
  - Podzona B4
  
- **Zona C površine 65.35 ha**
  - Podzona C1
  - Podzona C2
  - Podzona C3
  - Podzona C4
  - Podzona C5
  - Podzona C6



Slika: Podjela zone zahvata na zone i podzone

## 2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

### 2.1. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Bara (2007g.)

#### Sistem naselja

Područje GUP-a Bar karakteriše linearno prostoranje postojećih naselja duž obale Jadranskog mora, sa različitom dubinom zaledja oivičenog planinskim masivom u kontinuitetu. Najstarija naselja su gradjena u podnožju ili na padinama planinskog vijenca. Naselja nastala u novijem vremenu su locirana do same obale mora – Čanj, Sutomore, Zelen, Ratac, Novi Bar, Veliki pijesak, Bušat. Opština Bar ima 4 naselja gradskog karaktera – Stari Bar, Novi Bar, Sutomore i Virpazar. Bar, kao centar opštine ima funkciju primarnog gradskog centra na području GUP-a, a Stari Bar i Sutomore – sekundarnog.

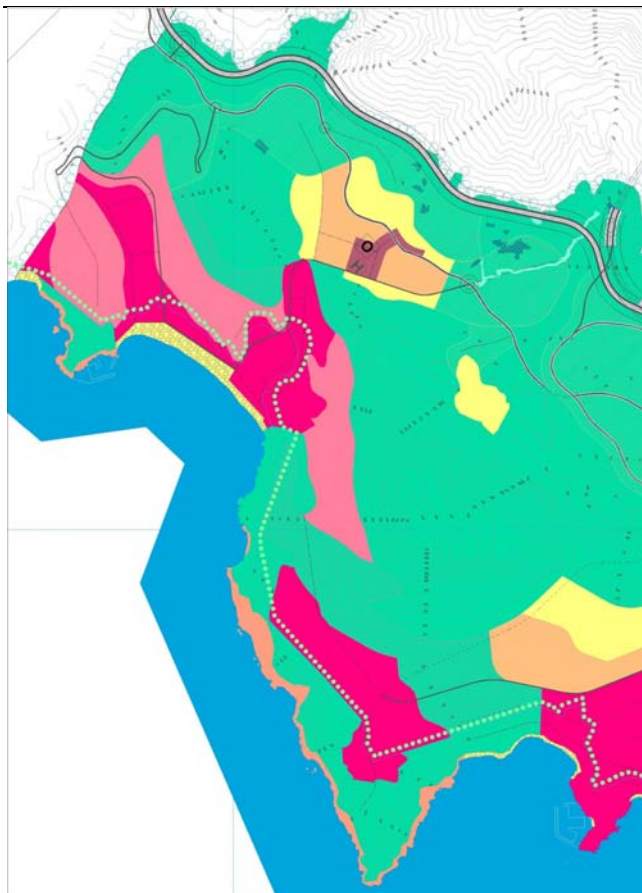
#### Prostorne cjeline

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

Urbanistička zona je prostorna cjelina istih ili sličnih funkcionalnih i urbanističkih karakteristika područja koje obuhvata unutar prostorne zone.

#### Prostorna zona Mišići

Područje ove prostorne zone objedinjava prostor od Čanja na obali Mora do Đurmana u zaleđu tunela za drumski saobraćaj – Sozina. Pretežne namjene u ovoj zoni su stalno stanovanje u naseljima Mišići i Đurmani, i turističko stanovanje u Čanju. U centralnom naselju Mišići treba da se formira lokalni centar.



Slika: Izvod iz GUP-a Bar

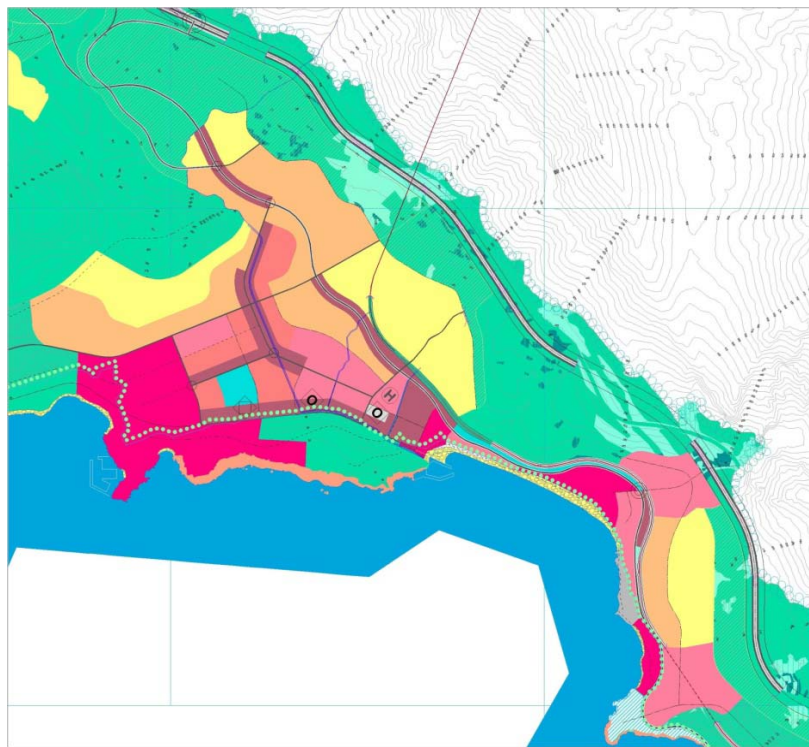
Namjena površina u zahvatu Prostorne zone:

• Stanovanje	33.72 ha
• zelenilo i stanovanje	83.65 ha
• zelenilo i turističko stanovanje	47.88 ha
• centralne funkcije	2.89 ha
• turističko stanovanje	109.87 ha
• turistički kompleks	96.12 ha
• obrazovanje	0.8 ha
• zdravstvo	0.73 ha

**Prostorna zona Sutomore**

Ovo područje treba da se u planskom periodu izgradi u skladu sa postojećim značajem turističkog centra Opštine. Okosnica razvoja će biti privodjenje namjeni za turističko stanovanje očuvanih područja Maljevika, Spičanskog polja i područja oko Haj Nehaja, kao i kompletiranja područja turističkog stanovanja od Starog Sutomora i kompleksa hotela Korali do rta Ratac. Područje iznad Jadranske magistrale treba urbanistički integrisati za pretežnu namjenu stalnog i povremenog stanovanja na potezu naselja Zgrade do Novog Naselja.

Sutomore u dijelu užeg centra i naselja Mirošica treba da kompletira funkcije lokalnog, i to ne samo turističkog, centra.



Slika: Izvod iz GUP-a Bar

Namjena površina u zahvatu Prostorne zone:

• Stanovanje	170.10 ha
• zelenilo i stanovanje	164.17 ha
• zelenilo i turističko stanovanje	28.71 ha
• centralne funkcije	38.43 ha
• turističko stanovanje	76.99 ha
• turistički kompleks	69.54 ha
• obrazovanje	2.55 ha
• zdravstvo	0.70 ha
• kultura	4.00 ha
• sportski tereni	5.21 ha

## **Ciljevi razvoja turizma sa ugostiteljstvom**

Razvoj turizma i ugostiteljstva, odnosno organizacija i uređenje turističkih prostora na području Bara i Barske rivijere zasnivaće se na sledećim opredjeljenjima, ciljevima i zadacima:

- uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa (posebno neobnovljivih), očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine
- afirmacija turizma kao glavnog razvojnog agensa svih onih prostora koji sadrže izrazitije motive za domaću i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti;
- kompleksna valorizacija prirodnih i stvorenih turističkih potencijala, regionalno diferenciranih po vrijednosti i sadržaju, u skladu sa trendovima svetske i domaće tražnje, standardima međunarodnog tržišta i socio-ekonomskim interesima Republike, regionalnih i lokalnih sredina;
- organizovanje sadržajno zaokružene i regionalno integrisane ponude turističkog područja, koje sadrži afirmisane motive i omogućava afirmisanje novih motiva domaće i inostrane turističke tražnje;
- podsticanje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude;
- uključivanje prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti kao motiva u razvoj turizma; organizovanje, uređivanje i korišćenje turističkih prostora po kriterijumima i standardima zaštite i kulturološkog korišćenja životne sredine, prirodne i kulturne baštine; učešće turizma u očuvanju i promociji prirodnih vrijednosti i kulturnog nasleđa (organizaciono, finansijsko i dr.);
- integrisanje turizma sa regionalnim i lokalnim komplementarnim aktivnostima (poljoprivrede, saobraćaja, male privrede, zdravstva, edukacije, kulture, sporta i dr.);
- kompljetiranje i zaokruživanje postojeće turističke ponude, intenziviranje njenog korišćenja i povećanje socio-ekonomskih i kulturnih efekata turizma, u skladu sa zahtjevima inostranog i domaćeg tržišta;
- državno stimulisanje socijalnih funkcija turizma, posebno u oblastima zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije djece i omladine, kao i zapošljavanja lokalnog stanovništva u turizmu;
- uslovljenost razvoja turizma državnom i lokalnom regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju krupne infrastrukture i nekomercijalnih sadržaja društvenog standarda, kao i stimulacijom (državnom i lokalnom) komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mjere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) i dr.

## **Pravila za uređenje I izgradnju prostora**

### **TURISTIČKO STANOVANJE**

Turističko stanovanje zastupljeno je po pravilu uz turističke komplekse u zonama gdje objekti komplementarnog turističkog smještaja dominiraju nad ostalim stambenim I pratećim objektima. Turistički objekti u ovim zonama su pretežno apartmani (zasebni objekti ili stanovi u sastavu stambenih zgrada), kuće za iznajmljivanje I sobe za iznajmljivanje, svi namijenjeni samo smještaju, uz pansionere (smještaj I ishrana), kao I uz ostale vidove smještaja (vile na ekskluzivnim lokacijama, odmarališta, hosteli I kampovi).

Svi navedeni objekti u zonama turističkog stanovanja biće najmanje u kategoriji 2\*\* (sem vila koje su sa 3\*\*\* ili više), s tim da se u planskom periodu postigne najmanje 30% ležaja u kategorijama 3\*\*\* i više.

Index neto zauzetosti prostora u građevinskim zonama turističkog stanovanja (van kampova) limitira se na 50%, a index neto izgrađenosti na 1.6.

Dozvoljena spratnost je do P+6.

Svi objekti imaju saobraćajne pristupe sa zajedničkim parkinzima u blizini objekta (sem vila koje će imati sopstvene parkinge ili garaže I kampova koji obuhvataju I parkiranje).

Svi objekti biće opremljeni instalacijama vodovoda I kanalizacije, trofazne struje I savremenih telekomunikacija.

Arhitektura objekata biće primjerena postojećim ambijentima, sa tendencijom njihovog unapređenja na dobrim uzorima crnogorsko – mediteranske gradnje.

## 2.2. Izvod iz PPPN Morsko dobro (2007g.)

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

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

### Namjena prostora morskog dobra

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

- kupališta
- funkcionalno zaleđe kupališta
- neizgrađena obala
- urban izgrađena obala
- lučko - operativna obala
- marine
- lučki kompleksi
- brodogradilište i remont brodova
- skladišta nafte
- naseljska struktura
- turistički objekti i kompleksi
- mješovita namjena
- kombinovani sadržaji
- komunalno - servisna zona
- sportski i rekreativni objekti
- zone zaštićene za podvodne aktivnosti
- vještački grebeni
- uzgajališta školjki / riba (marikultura)
- solila
- močvare
- vegetacija dina
- vegetacija na slabim tlima
- šume
- maslinjaci
- saobraćajni objekti i površine



Slika: Izvod iz PPPN za Morsko dobro

**Smjernice i preporuke za kontaktnu zonu – sektor 58**

broj sektora: <b>58</b>	<b>Ujtin potok - Ponta</b>
osnovne namjene	neizgrađena obala (stijene) naseljska struktura Mali i Veliki Pijesak (stambeni, turistički, uslužni sadržaji) sa kupalištima turistički kompleksa Ponta
napomena	u uvali Ujtin potok, landing point za optički kabl Bar - Krf
smjernice za kupališta	javna – djelimično uređena kupališta Mali i Veliki pijesak prirodna kupališta na stjenovitoj obali
smjernice za zaštitu	---
smjernice za sprovođenje	DUP ili studija lokacije za naseljsku strukturu i turistički kompleks uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta

**Uslovi za šetališta uz more**

Imajući u vidu karakter i namjenu prostora morskog dobra, a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikoro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju uređenju i korišćenju šetališta uz more.

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

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

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

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



• svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

### **2.3. Izvod iz DUP-a Sutomore centar (2012)**

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

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

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

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

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

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

- udruživanje katastarskih parcela, na kojima su već izgrađeni objekti različito vlasništvo, a izuzetno je mala površina parcela, da bi se omogućio pristup sa javnog puta
- udruživanje katastarskih parcela različito vlasništvo (male površine) u cilju formiranja urbanističke parcele za novu gradnju,
- udruživanje katastarskih parcela u cilju omogućavanja intervencija na postojećim objektima, u skladu sa ostalim uslovima Plana,
- udruživanje katastarskih parcela u cilju formiranja pristupa za objekte koji sada imaju direktan pristup sa Magistrale (tamo gdje nema mogućnosti za novi pristup nisu formirane urbanističke parcele)
- formiranje novih pristupa postojećim objektima na račun katastarskih parcela
- za izgrađene objekte koji se nalaze u koridorima planiranih saobraćajnica nisu formirane urbanističke parcele (nakon konačnog utvrđivanja trase mogu se katastarske parcele tretirati kao urbanističke parcele, te primjeniti uslovi Plana za namjenu pripadajućeg bloka, odnosno Podzone).
- formirana je urbanistička parcela za novu autobusku stanicu, sport i rekreaciju i javne garaže,
- na neizgrađenim površinama formirane su urbanističke parcele za značajnu investicionu izgradnju sa namjenom koja je definisana kroz uslove Plana i na grafičkom prilogu br.6 Namjena površina.

#### **Zone određene Planom**

U cilju definisanja urbanističkih kriterijuma i parametara, a u skladu sa namjenom prostora i objekata formirane su tri zone ( A,B,C) ,a u okviru zona definisane su podzone, blokovi i urbanističke parcele.

Zone, Podzone i blokovi označene su na grafičkom prilogu br .8 Uslovi za sprovođenje Plana.

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

Novi školski centar Sutomore će biti planiran u okviru Detaljnog urbanističkog plana prostorne zone Sutomore Bjelila-Rutke- Gorelac, te se ovim planskim dokumentom ne planira izgradnja škole.

#### **Namjena površina**

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

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

Prostor je podijeljen na zone sa namjenama :zona A-stanovanje sa turizmom i centralnim funkcijama, zona B- stanovanje sa turizmom i centralne funkcije, zona C-stanovanje.



Slika: Izvod iz DUP Sutomotr centar – namjena površina

### Postojeći objekti

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

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

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

### Planirani objekti

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata uz definisanu namjenu za svaku UP, definisanih građevinskih linija koje su grafički i tekstualno određene sa min odstojanjima od susjeda, indeksima zauzetosti i izgrađenosti, uslovima za parcelisanje, preparcelisanje i udruživanje-spajanje UP, uslovima garažiranja i parkiranja, uz smjernice za pejzažno uređenje i ostalo.

### Kapaciteti na nivou Plana

Površina Plana 195 ha 76 a 38m<sup>2</sup> (1957638,95m<sup>2</sup>).

Za obračun je uzeta površina od 200 m<sup>2</sup> po stanu/apartmanu, zajedno sa svim pratećim prostorima, računajući i zajedničke sadržaje, a broj članova po stanu i apartmanu 3,2 ( popis iz 2003 god) . Broj stanovnika i turista je 21 117 (od toga stalni stanovnici 2783 ,a turisti 18 334 ).

### ZONA A

#### Na nivou Podzone A1:

Površina svih urbanističkih parcela .....	18 095 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima .....	5 428 m <sup>2</sup>
Površina GBP .....	36 190 m <sup>2</sup>
Broj stanova-apartmana .....	246
Neto gustina stanovanja .....	387st/ha

Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Bruto gustina .....	294 st/ha
<b>Na nivou Podzone A3</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	128 453 m2
Površina pod objektima .....	44 486 m2
Površina GBP .....	222 406 ( 245 972) m2
Broj stanova-apartmana .....	1 138
Neto gustina stanovanja .....	249 st/ha
Bruto gustina .....	49 st/ha
<b>Na nivou Podzone A4:</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	144 642 m2
Površina pod objektima .....	57 764 m2
Površina GBP .....	172 886 m2
Broj stanova-apartmana .....	1 155
Neto gustina stanovanja .....	217 st/ha
Bruto gustina .....	161 st/ha.
<b>Na nivou Podzone A5</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	120 604 m2
Površina pod objektima .....	48 239 m2
Površina GBP .....	144 881 m2
Broj stanova-apartmana .....	966
Neto gustina stanovanja .....	224 st/ha
Bruto gustina .....	165 st/ha
<b>Na nivou Podzone A6</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	39 938 m2
Površina pod objektima .....	12 408 m2
Površina GBP .....	40 406 m2
Broj stanova-apartmana .....	267
Neto gustina stanovanja .....	187 st/ha
Bruto gustina .....	128 st/ha
<b>Na nivou Podzone A7</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	111 776 m2
Površina pod objektima .....	44 711 m2
Površina GBP .....	168 0564 m2 (179 095 m2)
Broj stanova-apartmana .....	1 124
Neto gustina stanovanja .....	280 st/ha
Bruto gustina .....	193 st/ha
<b>ZONA B</b>	
<b>Na nivou Podzone B1:</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	66 737 m2
Površina pod objektima .....	24 310 m2
Površina GBP .....	99 172 m2
Broj stanova-apartmana .....	660
Neto gustina stanovanja .....	278 st/ha
Bruto gustina .....	195 st/ha
<b>Na nivou Podzone B2:</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	138 431 m2
Površina pod objektima .....	64 537 m2
Površina GBP .....	437 717 m2
Broj stanova-apartmana .....	2 188
Neto gustina stanovanja .....	507 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	426 st/ha
<b>Na nivou Podzone B3</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	48 660 m2

Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Površina pod objektima .....	24 330 m2
Površina GBP .....	204 372 m2
Broj stanova-apartmana .....	1 362
Neto gustina stanovanja .....	778 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	254 st/ha
<b>Na nivou Podzone B4</b>	
Površina svih urbanističkih parcela (neizgrađenih) ..	42 976 m2
Površina pod objektima (sportski tereni i objekti)	
Površina GBP .....	7 500 m2
<b>ZONA C</b>	
<b>Na nivou Podzone C1</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	93 172 m2
Površina pod objektima .....	28 205 m2
Površina GBP .....	94 440 m2
Broj stanova-apartmana .....	623
Neto gustina stanovanja .....	214 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	91 st/ha.
<b>Na nivou Podzone C2</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	46 325 m2
Površina pod objektima .....	13 920 m2
Površina GBP .....	42737 m2
Broj stanova-apartmana .....	239
Neto gustina stanovanja .....	212 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	53 st/ha
<b>Na nivou Podzone C4</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	36 532 m2
Površina pod objektima .....	14 649 m2
Površina GBP .....	43 946 m2
Broj stanova-apartmana .....	264
Neto gustina stanovanja .....	234 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	176 st/ha
<b>Na nivou Podzone C5:</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	33 902 m2
Površina pod objektima .....	13 561 m2
Površina GBP .....	34 980 m2
Broj stanova-apartmana .....	227
Neto gustina stanovanja .....	213 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	95 st/ha
<b>Na nivou Podzone C6</b>	
Površina svih urbanističkih parcela .....	34 821 m2
Površina pod objektima .....	13 929 m2
Površina GBP .....	44 106 m2
Broj stanova-apartmana .....	275
Neto gustina stanovanja .....	251 st/ha
Bruto gustina stanovanja .....	114 st/ha
<b>NA NIVOU PLANA</b>	
Površina neizgrađenih urbanističkih parcela (A+B+C).....	562 647 m2
Površina pod objektima.....	217 689 m2
GBP objekata na neizgrađenim urbanističkim parcelama .....	1 176 032 m2
Ukupan broj novih stanova i apartmana .....	5 835
Površina svih urbanističkih parcela .....	1 033 990 m2
Površina pod objektima .....	342 254 m2
Građevinska bruto površina objekata.....	1 848 762 m2

Stanovi/apartmani  
**Bilans površina na nivou Plana**

10 778

Namjena površina		m2
T turizam		327 931
SVcf stanovanje veće gustine sa centralnim funkcijama		253 743
SS stanovanje srednje gustine		237 904
SS cf stanovanje srednje gustine sa centralnim funkcijama		160 549
SMG stanovanje male gustine		64 822
CF centralne funkcije		104877
ŠS školstvo		8 934
ŠZ zaštitne šume		299 791
Z zdravstvo		1 445
VO vjerski objekti		1 397
PUS zelene pov.spec.namjene		45 034
PU zelene površine javne namjene		1 384
SR sport I rekreacija		42961
Kolsko pješačke saobraćajnice		61 010
Željez.koridor		26 537
Koridor saobr.		58 218
OP ostale površine (.potoci kanali,koridori saobr,vode)		261 101
<b>Ukupno zahvat Plana</b>		<b>1 957 638</b>

### 3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

#### 3.1. Prirodni uslovi

##### *Položaj i morfološke karakteristike*

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

##### *Hipsometrija terena*

Analiza topografije terena pokazala je da je teren u celini nagnut od kopna ka moru, a razlike nadmorskih visina kreću se u rasponu od 0 do 497 mnv (uzvišenje Velji grad između Čanja i

Spičanskog polja kod Sutomora. Najmarkantnije geomorfološke cjeline nalaze se na različitim nadmorskim visinama: Čanjska (od 0 do 10 mnv) i Sutomorska uvala sa Spičanskim poljem (od 0 do 40 mnv) i Barsko polje (od 0 do 40 mnv), brda Velji grad (497 mnv) i Volujica (256 mnv) iznad barske Luke.

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

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

### ***Nagib terena***

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

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



*Slika: Sutotmore*

## ***Klimatske odlike područja***

### Temperatura vazduha

Godišnji hod temperature vazduha na području Bara ima obilježja karakteristična za umjerene geografske širine, sa minimumom u januaru i maksimumom u julu i dosta ravnomjernim hodom između ovih ekstrema.

Srednja godišnja temperatura vazduha u priobalnom području je veća od 15°C, a u Baru iznosi 15,6°C. U zaleđu priobalnog područja prosječna temperatura vazduha opada usled slabljenja termičkog uticaja Jadranskog mora i povećanja nadmorske visine.

Najniža srednja januarska temperatura u toku 30-godišnjeg perioda je bila u Baru 5,8°C a najviša 10,4°C. Ovako tople zime su posledica termičkog iliciticaja Jadranskog mora.

U priobalnom području ljeto je toplo i dugotrajno, Srednja julska temperatura vazduha u Baru iznosi 23,4°C. Apsolutno godišnje kolebanje temperature uglavnom se povećava od obale prema unutrašnjosti. U Baru to kolebanje iznosi 42,6°C. Apsolutni minimumi u Baru se kreću do -5,8°C.

### Padavine

Padavinski režim na širem području Bara odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen i početkom zime (novembar ili decembar) i izrazitim minimumom padavina u toku ljeta (jul). Godišnji hod količine padavina za stanice sa ovog područja dat je u narednim tabelama. Velika čestina i količinja padavina u toku hladnijeg dijela godine objašnjava se velikom učestalošću ciklona.

Uzrok što se u toku ljeta javljaju česti sušni periodi i što je tada prosječna količina padaivina minimalna je uticaj polja visokog vazdušnog pritiska sa centrom nad Atlantikom.

### Vjetar

Na izučavanom području najizraženiji lokalni vjetrovi su: bura, jugo, etenzija, danik i noćik. Bura je jak, mahovit i hladan vjetar iz sjeveroistočnog kvadranta, koji se javlja tokom cijele godine a naročito u njenom hladnijem dijelu i dovodi do razvedravanja i snižavanja relativne vlažnosti.

Jugo je jak vjetar iz južnog i jugoistočnog kvadranta koji, uglavnom, donosi topao i vlažan vazduh i intenzivne padavine. Etenzija je slabo strujanje sjeverozapadnog smjera, koje se uspostavlja u junu a iščezava u septembru i donosi suvo, toplo i vedro vrijeme. Danik i noćik se pojavljuju, kada su gradijenti vazdušnog pritiska nedovoljno izraziti, pod uticajem lokalnih termičkih uslova.

### Relativna vlažnost vazduha

Ova veličina zavisi od temperature, tako da se sa smanjenjem terriperature relativna vlažnost povećava, a sa povećanjem temperature smanjuje. Priobalno područje ima malu relativnu vlažnost vazduha, prosječno 68% u Baru i 67% u Ulcinju.

U narednim priložima daje se za stanice Bar i Ulcinj, tabelarni prikaz

- prosječnih mjesečnih suma padavina,
- broj dana sa količinom padavina  $> 0,1$  l/m ,
- srednje maksimalne temperature vazduha,
- srednje minimalne temperature vazduha,
- srednje temperature vazduha,
- prosječni broj dana sa mrazom,
- prosječno trajanje sunca,
- srednje mjesečne oblačnosti,
- raspodjele prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove čestine po pravcima.

Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

BAR

Tabela 1. Prosječne mjesečne sume padavina i standardna devijacija period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srv	155.5	151.8	129.2	126.4	85.9	59.0	36.8	53.0	111.2	139.6	184.5	170.0	1402.9
max	317.0	358.0	298.0	271.0	289.0	140.0	127.0	203.0	331.5	342.0	433.0	394.0	433.0
min	2.0	29.0	29.7	11.0	2.0	10.0	0.0	0.0	2.0	0.0	21.0	19.0	0.0
std	90.4	84.6	64.0	67.7	75.3	41.6	33.6	49.5	88.4	86.4	106.3	92.8	73.4

Tabela 2. Broj dana sa količinom padavina > 0.1 lit/m<sup>2</sup> period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srv	12	13	12	12	9	7	5	5	7	9	14	14	118
max	21	23	24	19	21	14	12	13	13	22	25	21	25
min	1	4	6	5	1	4	0	0	1	0	4	4	0
std	5.3	5.0	4.3	3.7	4.2	2.2	2.7	2.9	3.7	5.2	5.0	5.0	4.1

Tabela 3. Broj dana sa količinom padavina > 1 lit/m<sup>2</sup> period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srv	11	10	10	10	6	5	3	4	5	8	12	12	96
max	19	19	21	18	15	11	9	10	11	20	21	19	21
min	1	3	5	2	1	2	0	0	1	0	3	4	0
std	5.1	4.3	4.1	3.8	3.4	2.2	2.3	2.4	2.7	4.7	4.8	4.8	3.7

Tabela 4. Broj dana sa količinom padavina > 10.0 lit/m<sup>2</sup> period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srv	5	5	4	5	3	2	1	2	3	4	5	5	43
max	19	11	9	11	10	6	3	5	8	9	12	10	19
min	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
std	4.1	2.5	2.2	2.8	2.6	1.5	0.9	1.3	2.1	2.6	3.1	3.1	2.4

Tabela 5. Srednja maksimalna temperatura vazduha period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
srv	12.3	12.9	14.9	17.9	21.9	25.2	27.8	27.8	25.4	21.6	17.2	13.7	19.9
max	14.8	15.3	17.4	20.8	25.2	27.0	30.3	29.7	27.6	23.9	19.4	15.4	30.3
min	9.7	8.4	10.6	15.9	19.6	23.3	26.8	24.3	22.7	18.2	13.2	11.9	8.4
std	1.3	1.5	1.4	1.1	1.3	1.0	0.9	1.2	1.3	1.3	1.4	0.9	1.2



Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Tabela 11. Srednja mjesečna oblačnost (desetine)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD
srv	5.7	5.8	5.6	5.4	4.5	3.6	2.1	2.3	3.2	4.3	5.8	5.9	4.5
max	8.0	8.5	8.1	7.1	6.8	5.1	4.8	4.5	5.3	7.4	8.0	8.2	8.5
min	2.1	2.8	3.3	4.2	3.3	2.1	0.6	0.8	0.9	1.6	3.2	4.1	0.6
std	1.6	1.5	1.1	0.8	0.8	0.7	0.8	0.9	1.1	1.3	1.2	1.2	1.1

Tabela 12. Prosječni broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost < 2/10)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srv	7.0	7.0	7.0	6.0	8.0	11.0	19.0	19.0	15.0	11.0	6.0	6.0	123.0
max	20.0	16.0	16.0	11.0	15.0	18.0	28.0	26.0	25.0	21.0	13.0	16.0	28.0
min	1.0	0.0	0.0	1.0	3.0	4.0	7.0	9.0	4.0	3.0	0.0	1.0	0.0
std	4.9	4.9	3.1	2.6	3.4	3.3	4.3	4.7	5.2	4.8	3.3	3.5	4.0

Tabela 13. Prosječni broj tmurnih dana (srednja dnevna oblačnost > 8/10)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srv	12.0	12.0	11.0	9.0	6.0	3.0	1.0	1.0	4.0	7.0	12.0	12.0	88.0
max	20.0	19.0	20.0	16.0	12.0	6.0	4.0	7.0	9.0	18.0	19.0	21.0	21.0
min	1.0	5.0	3.0	3.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.0	5.0	0.0
std	5.2	3.7	4.2	2.9	2.8	1.7	1.1	1.8	2.2	3.7	4.2	4.4	3.2

Tabela 14. Raspodjela prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove čestine po pravcima -  $v_{max}$  (m/s),  $v_{sr}$  (m/s), čestina (%)

smjer	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	TIS
$v_{max}$	15,8	13,7	18,0	15,8	10,2	12,7	12,0	11,0	12,5	12,0	13,3	12,5	13,3	11,0	11,7	6,7	
$v_{sr}$	5,0	2,7	3,2	2,4	1,9	2,5	3,7	3,3	3,9	2,5	2,8	2,9	3,6	3,3	2,5	1,6	
čest.	5,9	8,1	20,0	18,9	3,6	3,5	3,3	2,6	3,1	3,1	3,5	7,2	7,8	2,9	0,7	0,6	5,2

Tabela 10. Prosječno trajanje sijanja sunca (sat)

period: 1961-1990.godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GODsum
srv	118.3	122.9	170.7	199.2	261.5	298.2	344.9	318.6	251.8	198.2	117.1	110.7	2512.1
max	214.3	214.5	238.3	260.4	315.4	335.4	390.8	362.7	318.3	282.9	202.9	165.1	390.8
min	59.7	50.5	97.7	127.4	147.4	231.0	249.6	268.8	203.1	95.5	11.4	59.4	11.4
std	39.4	39.6	37.0	28.8	35.6	24.9	29.2	25.4	27.1	38.0	41.2	31.4	33.1

### **Meteorološke karakteristike mora**

Prema podacima RHMZ - Podgorica, srednja godišnja temperatura vazduha za Bar iznosi 17,7°C, dok srednje mjesečne vrijednosti sa temperaturom višom od 20°C su uglavnom u periodu jun-septembar.

Izraženu učestalost kretanja talasa na stanici Bar ima zapadni smjer (69%) i sjeveroistočni (15%).

### **Hidrološke karakteristike**

More je najznačajnija prirodna osobenost, koja presudno utiče na hidro klimatske, biogeografske, hidrološke i druge prirodne karakteristike ovog kraja.

Glavna površinska struja kreće se od jugoistoka prema sjeverozapadu.

Na ovom dijelu je formirana stjenovita obala.

Šire područje je ispresijecano kraćim povremenim vodotocima generalnog pravca toka od istoka prema zapadu. Takvi su Ujtin potok, Sintan potok, Kominski potok, Kunjski i Bušatski potok.

### **Pedološke karakteristike**

Na teritoriji obuhvaćenoj predmetnim detaljnim urbanističkim planom, zavisno od matičnih - osnovnih stijena razvili su se sledeći tipovi zemljišta: crvenice i smeđja zemljišta na flišu.

Crvenice prekrivaju dio terena u priobalnom pojasu stijenskih masa krečnjaka i dolomitičnih krečnjaka. Crvenice su blago glinovita zemljišta, koja imaju visok sadržaj higroskopne vlage (preko 6%). U primorskoj zoni crvenice su plitke - male debljine, obrasle šikarom ili pašnjacima, te ih je veoma teško koristiti u poljoprivredne svrhe.

Smeđja zemljišta na flišu su mladja zemljišta, nastala fipičko-mehaničkim raspadanjem fliša. Na ovom prostoru zastupljena su na dijelu terena izmđu uvale Meret i magistralnog puta Bar - Ulcinj.

### **Geološka građa terena**

#### Geološki sastav terena

U geološkoj građi terena istraživanog područja učestvuju:

- karbonatni sedimenti gornjokredne i srednjoeocenske starosti ( $K_2^3$ ;  $E_2$ )
- flišni sedimenti gornjoeocenske starosti ( $E_3$ ),

#### Gornja kreda ( $K_2^3$ )

Sedimenti gornjokredne starosti razvijeni su u okviru geotektonske jedinice Parahtona.

Izgrađuju brdo Očas (k. 51 m), zaleđe uvale Masline, šire područje Bušata, kao i područje terena zahvaćeno granicama detaljnog urbanističkog plana Petrovića Zabio. To su ustvari krajnji sjeverozapadni dijelovi antiklinalne strukture Možure.

Od litoloških članova na ovom dijelu terena najzastupljeniji su slojeviti i bankoviti detritični i jedri krečnjaci, slojeviti i bankoviti detritični i jedri krečnjaci, slojeviti i bankoviti sivi dolomiti i dolomitični krečnjaci.

#### Srednji eocen ( $E_2$ )

Foraminiferski slojeviti krečnjaci srednjeg eocena, leže transgresivno preko senonskih krečnjaka i dolomita a nekad i preko boksita. Javljaju se u okviru uzanih zona širine najčešće u granicama od 100 - 200 m.

#### Gornji eocen ( $E_3$ )

Flišni sedimenti gornjoeocenske starosti izgrađuju sinklinalno područje, zaleđa uvala Meret i pod Crnjaku a predstavljeni su konglomeratima, vapnovitim pješčarima, pješčarima, glincima i laporcima.

Vapnoviti pješčari, laporci i glinci su najzastupljeniji članovi serije. Izgrađeni su od kvarca i plagioklasa, a vezivo im je karbonatno. Pored kvarca i feldspata ovi pješčari sadrže u podređenoj količini liskun, serpentin, amfibole i odlomke magmatskih stijena. Sadržaj  $CaCO_3$  se kreće od 40 - 60% a glinovite komponente od 10-15%.

#### Kvartar

Kvartarni sedimenti šireg područja predstavljeni su deluvijalnim i marinskim sedimentima.

#### Tektonika

Teren ograničen detaljnim urbanističkim planom Pečurice - turistički kompleks i Petrovića Zabio pripada tektonskoj jedinici Parahton.

Parahton zauzima uzani prostor pored morske obale ili je pod mbrem. Parahton je izgrađen od karbonatnih stijena krede i srednjeg eocena kao i flišnih sedimenata gornjeg eocena.

Ova tektonska jedinica ima dinarski pravac pružanja SZ-JI. Zahvaljujući plastičnosti flišnih sedimenata i snažnim pritiscima koji su djelovali iz pravca sjeveroistoka na širem prostoru stvoren je čitav niz nabornih strukturnih oblika među kojima se ističu antiklinala Možure, sinklinalama pelinkovića i Kunja, kao i antiklinalna struktura Vukića, pečurica i Volujice.

Antiklinalne strukture izgrađene su od karbonatnih stijenskih masa a sinklinalne od flišnih sedimentata, pri čemu je erocenski fliš ubran u stisnute i prevrnute metarske i dekameterske nabore.

### **Hidrogeološke odlike terena**

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja hidrogeoloških pojava na izučavanom području mogu se izdvojiti:

- dobro vodopropusne stijene predstavljene pukotinsko-kavernozne poroznosti, predstavljene krečnjacima, dolomitičnim krečnjacima i dolomitima gornjo kredne starosti;
- slabo vodopropusne stijene pretežno pukotinske poroznosti predstavljene slojevitim do pločastim krečnjacima srednjoeocenske starosti;
- kompleks slabo vodopropusnih i nepropusnih stijena intergranularne poroznosti predstavljen deluvijalno-eluvijalnim sedimentima. (Ovi sedimenti imaju veoma malo rasprostranjenje i u konkretnom slučaju nemaju većeg praktičnog značaja).
- vodonepropusne stijene predstavljene sedimentima fliša gornjoeocenske starosti.

U okviru karbonatnih stijenskih masa izučavanog područja zastupljen je primorski tip karstne izdani, koji se prihranjuje vodama atmosferskih taloga a prazni preko prelivnih izvora, na kontaktu fliša i krečnjaka, kao i preko vrulja u moru.

Niska primorska izdan je pod direktnim uticajem mora, što je posledica tektonske polomljenosti i skaršćenosti stijenskih masa.

### **3.2. Inženjersko – geološke karakteristike terena**

Na osnovu inženjersko-geoloških karakteristika stijenske mase šireg područja mogu se podijeliti u sledeće inženjersko-geološke grupe:

1. Vezane stijene (dobro okamenjene i poluokamenjene stijene);
2. Poluvezane stijene;
3. Nevezane stijene.

#### *Vezane dobro okamenjene stijene*

Vezane dobro okamenjene stijene predstavljene su bankovitim krečnjacima dolomitičnim krečnjacima i dolomitima (K, DK) i slojevitim do pločastim foraminiferskim krečnjacima (K<sup>s</sup>) koji izgrađuju najveći dio izučavanog terena.

Ove stijenske mase i pored toga što su veoma ispucale, grade dobro nosive i stabilne terene i ujedno se odlikuju visokim vrijednostima čvrstoće na pritisak ( $\sigma_r = 50-150$  MPa). Podložne su hemijskom rastvaranju, odnosno iskorišćavanju.

Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.

Krečnjaci ovog područja su uopšte dobar građevinski materijal primjenljiv za različite namjene (građevinski ili ukrasni kamen) za ugradnju u nasipe, pripremu građevinskih agregata ili kao sirovina za dobijanje kreča.

Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno VI kategoriji iskopa.

#### *Vezane poluokamenjene stijene*

Vezane poluokamenjene stijene predstavljene su flišnim sedimentima: glincima, laporcima, pješčarima, vapnovitim pješčarima i laporovitim krečnjacima.

To je kompleks izrazito uslojenih i ubranih stijena, u površinskom dijelu podložan raspadanju, pri čemu se formira eluvijalna glinovita raspadina promjenljive debljine, pretežno od 1-3 m.

Ove stijenske mase podložne su degradacionom djelovanju voda i eroziji, posebno što su tektonski veoma razlomljene i ubrane.

Fizičko-mehaničke osobine flišnog kompleksa zavise od stepena mehaničke oštećenosti, stepena raspadnutosti, vlažnosti i položaja u terenu.

Grade dobro nosive i uslovno stabilne terene. Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju IV-V kategoriji iskopa.

#### *Poluvezane stijene*

U ovu grupu stijena mogu se uvrstiti crvenice sa manjim sadržajem sitne drobine, koje ispunjavaju manje vrtače i druge površinske karstne oblike, Nastaju kao rezidualni produkt rastvaranja krečnjaka, Male su debljine i u konkretnom slučaju nemaju većeg praktičnog značaja.

#### *Nevezane stijene*

Marinski Šljunkovito-pjeskoviti sedimenti izgrađuju uzanu zonu i uz morsku obalu odnosno male prirodne plaže. Po sastavu to su srednje do krupnozrni šljunkovi sa većim učešćem valutaka.

Na većoj udaljenosti od obale je sadržaj sitnih (pjeskovito-šljunkovitih) frakcija je nešto veća, stoje posledica djelovanja morskih talasa. U priobalnom pojasu su slabo zbijeni i pod uticajem morskih talasa. Dobro su vodopropusni.

### ***Inženjersko-geološke pojave i procesi***

Inženjersko-geološke pojave i procesi su posledica litološkog sastava, klimatskih i hidrogeoloških odlika područja, odnosno prirodnih procesa i antropogenog djelovanja.

Na ovom dijelu terena eroziono dejstvo voda izraženo je u vidu spiranja, jaružanja, abrazionog djelovanja mora i procesa karstifikacije.

**Raspadanje stijena** vrši se uz djelovanje više prirodnih faktora i posebno je zavisno od fizičko-mehaničkih svojstava stijena. Na izučavanom području izgrađenom pretežno od krečnjaka ova pojava nije posebno izražena, tako da na ovom dijelu izostaju veće naslage deluvijalnih sedimenata.

Površine spiranja, vezane su za terene izgrađene od sedimenata fliša.

**Jaružanje** je veoma izražen proces, kako na dijelu terena izgrađenom od krečnjaka, tako i od flišnih sedimenata. Zastupljene su uglavnom pliče jaruge nastale linijskom erozijom kraćih površinskih tokova (Kunjski potok, Bušatski potok i dr.)

**Abraziono djelovanje mora** je veoma izraženo na potezu od rta Meret do rta St. Ulcinj.

Kao rezultat mehaničkog djelovanja talasa su odroni i pećinske potkapine duž obale izgrađene od karbonatnih stijenskih masa.

### ***Nosivost terena***

Teren u okviru granica Detaljnog urbanističkog plana izgrađuju pretežno dobro nosive karbonatne stijenske mase i flišni sedimenti.

Nosivost flišne raspadne na padinama je najčešće u granicama  $q_a = 100 - 200 \text{ kN/m}$ , kompaktnog fliša preko  $800 \text{ kN/m}^2$ , odnosno krečnjaka preko  $5000 \text{ kN/m}^2$ .

### ***Stabilnost terena***

U kategoriju stabilnih terena uvršeni su tereni izgrađeni od karbonatnih stijenskih masa, odnosno bankovitih krečnjaka gornjokredne i srednjoeocenske starosti.

Uslovno stabilni tereni obuhvataju one terene, koji su u prirodnim (uslovima stabilni, ali pri primjeni prirodnih činilaca ili kod izvodjenja radova (zasjeka, širokih iskopa temelja) posebno u kišovitoj periodu godine postaju nestabilni.

U uslovno stabilne terene može se izdvojiti i uzani priobalni pojas, izgrađen od tektonski polomljenih i ispućatih krečnjaka, gdje pod uticajem abrozije dolazi do povremenog otkidanja većih i manjih blokova, kao i erozije materijala sa plaža.

(Kao posledice nevremena, koje je zahvatilo primorje januara 2004. godine, izuzetno veliki talasi iz zapadnog pravca izazvali su oštećenja na određenom broju objekata u uvali Masline).

### ***Seizmološke odlike područja***

Na osnovu karte seizmičke rejonizacije Crne Gore, kao i Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojejonizacije urbanog područja Bara, može se zaključiti da predmetno područje pripada zoni 9-og stepena seizmičkog intenziteta.

Dati seizmički parametri u narednoj tabeli odnose se uglavnom na osnovnu stijenu s obzirom na zanemarljivo rasprostranjenje i debljinu kvartarnih sedimenata.

Tabela 1 - Projektni seizmički parametri:

Karakteristične seizmogeološke zone	Povratni period T (god)	Prosječno maksimalno ubrzanje tla $Q_{max}(g)$	Koeficijent seizmičnosti $K_s$
Zona – B <sub>3</sub> krečnjaci, dolomitični krečnjaci i dolomiti gornjokredne i srednjoeocenske starosti (K <sub>2</sub> <sup>3</sup> , E <sub>2</sub> )	50	0.14	0.07
	100	0.20	0.10
	200	0.25	0.13
Zona-C <sub>1</sub> fliš: glinci, laporci i pješčari (gornji eocen E <sub>3</sub> )	50	0.16	0.08
	100	0.24	0.12
	200	0.30	0.15
N - zona nestabilna pri dinamičkim dejstvima izazvanim zemljotresom			

Ukratko u okviru izučavanog prostora mogu se izdvojiti različite zone seizmičke stabilnosti:

- zone B<sub>3</sub>, koja je označena kao dinamički stabilna. To je dio terena izgrađen od krečnjaka, izuzev priobalnih tektonski polomljenih krečnjačkih grebena koji su u neposrednom kontaktu sa morem.
- zona C<sub>1</sub>, u okviru koje su pojave dinamičke nestabilnosti moguće, prije svega na padinama izgrađenim od flišnih sedimenata.
- zona N, koja je definisana, kao područje nestabilno u seizničkim uslovima a ista se odnosi na priobalni dio terena, izgrađen od tektonski polomljenih krečnjaka, gdje su moguće pojave odrona u uslovima događanja zemljotresa.

### **Preporuke za planiranje i projektovanje**

Geotehničke i seizmogeološke podloge su od posebnog značaja za prostorno planiranje, urbanističko, detaljno urbanističko planiranje i projektovanje i arhitektonsko-građevinsko projektovanje i građenje objekata.

Preporuke i uputstva imaju za cilj da se projektovanje i građenje objekata u skladu sa geotehničkim i seizmogeološkim karakteristikama terena.

- Seizmička **zona B<sub>3</sub>**, koja obuhvata terene etalonskog tla (krečnjaci), sa dubinom do nivoa podzemnih voda preko 10m i nagibom terena do 10° predstavljaju najpovoljniji teren sa geotehničkog aspekta (Terene pogodniza urbanizaciju-Zona I).
- Seizmička **zona C<sub>1</sub>** koja je izgrađena od flišnih sedimenata, sa nagibima od 10- 20° može se uvrstiti u terene sa određenim ograničenjima za detaljno urbanističko planiranje. (Terene sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju - Zona II)
- Seizmička **zona N**, kao i priobalni pojas izgrađen od marinskih sedimenata sa dubinom do N.P.V od 0-1,5 m može se uvrstiti u nepogodne terene za detaljno urbanističko planiranje. (Terene nepogodni za urbanizaciju - Zona III).

Preporučuje se:

- U uslovno stabilnim terenima izgrađenim od flišnih sedimenata i eluvijalne flišne raspadne neophodno je izbjegavati zasijecanje padina širokim iskopom, posebno u kišovitom periodu godine;
- Blagovremeno pristupiti zaštiti obale od abrazionog djelovanja visokih talasa
- U okviru terena koji su označeni kao uslovno stabilni sa određenim ograničenjima za urbanizaciju, obavezno prije projektovanja i građenja objekta sprovesti detaljna geotehnička istraživanja u skladu sa zakonskom regulativom.

### **3.3. Demografska analiza**

Područje Izmjena i dopuna planskog dokumenta pripada manjim dijelom prostornoj zoni Mišići, a većim dijelom prostornoj zoni Sutomore. Zahvatom plana je obuhvaćeno područje naselja Staro Sutomore, Mirošica I i II, Spičansko polje (Vinogradi), područje ispod Haj Nehaja, Đuričine Vode i Zagrađe.

Sutomore, kao sekundarni centar Opštine Bar, je ostvarilo pozitivan populacioni rast u svim međupopisnim periodima. U odnosu na popis 2003. godine broj stanovnika se povećao za 9,7%, tako da je popisom 2011. godine u Sutomoru živjelo 2004 stanovnika sa prosječnim brojem članova po domaćinstvu 2,9 (smanjenje u odnosu na prosječan broj članova po popisu 2003 kada je iznosio 3,2). U naselju Zagrađe broj stanovnika između dva popisa se povećao za 89,6% tako da je 2011. ovo naselje imalo 364 stanovnika sa prosječnim brojem članova po domaćinstvu 2,8.

OPSTINA	Broj stanovnika		Broj domaćinstava		Stanovi	
	2003	2011	2003	2011	2003	2011
<b>BAR</b>	<b>40037</b>	<b>42368</b>	<b>12447</b>	<b>14211</b>	<b>24729</b>	<b>33312</b>
<b>Sutomore</b>	1827	2004	649	689	1702	2407
<b>Zagrađe</b>	192	364	76	128	359	690

Kada posmatramo kretanje broja stanova u periodu između dva popisa, uočavamo porast broja stanova od 41,42% u Sutomoru do 92,2% u Zagrađu. To ima za posljedicu promjene u strukturi korišćenja stanova. Naime, u Sutomoru je po popisu 2003. bilo 43% stalno nastanjenih stanova, 10,5% privremeno nastanjenih i 46% stanova koji se sezonski koriste. U 2011. godini svega 25% je stalno nastanjenih stanova, 15,5% privremeno nastanjenih, oko 5% se koristi za obavljanje djelatnosti i 52,7% stanova za sezonsko korišćenje.

Popis	Naselje	Ukupno	Stanovi prema korišćenju tj. Namjeni 2011.						
			Za stanovanje				Sezonsko korišćenje	Samo za obavljanje djelatnosti	Bez podataka
			Nastanjeni		Prazni				
			Samo za stanovanje	Za stanovanje i obavljanje djelatnosti	Privremeno nastanjeni	Napušteni			
2003	Sutomore	1702	732	3	179	2	782	4	
2011	Sutomore	2407	600	67	373	36	1268	54	9
2003	Zagrade	359	128		19		211	1	
2011	Zagrade	690	122	1	84	10	470	1	2

Starosna struktura u Sutomoru, po popisu 2011. je povoljna, 25,8% stanovništva je uzrasta od 0-19 godina, 59,8% je radno sposobnog stanovništva (20-64 godine) i 14,4% stanovnika starijih od 64 godine. I u naselju Zgrade je identična starosna struktura: 26% stanovništva od 0-19 godina, 58,8% stanovništva od 20-64 godine i 15,1% stanovnika 64 godine i više.

Od ukupnog broja stanovnika Sutomora u 2011. stanovništvo starije od 15 god. čini 81,1% (1625) od kojih je 40,5 aktivno (9% nezaposlenih i 31,5% zaposlenih) i 59,5% neaktivno (23,1% penzionera, 11,7% studenata i 24,6% domaćica).

U Zgradu stanovništvo starije od 15 god. čini 79,7% (290) od kojih je 46,9 aktivno (14,1% nezaposlenih i 32,8% zaposlenih) i 53,1% neaktivno (22,1% penzionera, 7,2% studenata i 23,8% domaćica).

### 3.4. Kontaktne zone

Područje ID DUP-a neposredno kontaktira sa :

- Zonom Morskog dobra – dio Sektora 52 Crni Rt – Maljevik – Golo brdo i Sektor 53 DSL Sutomore – sa juga;
- Zonom DUP-a Maljevik – sa jugo-zapada;
- Zonom naselja Zgrade – sa zapada;
- Zonom naselja Zgrade, Đeđinovići, Zankovići, Miljevići – sa sjevera i sjevero – istoka;
- Zonom UP-a Českota – sa istoka.

### 3.5. Stvoreni uslovi

#### 3.5.1. Izgrađenost i opremljenost prostora

Naselje Sutomore je nastalo u XIX vijeku, kada su izgrađene prve kuće na obali Mora, uz plažu dugu oko 1.3km.

Kasnije se ovo ribarsko naselje razvijalo prema Spičanskom polju I Brcima. Izgrađeno je kao vikend naselje grada Bara, a kasnije se formiralo gradsko naselje sa stalnim stanovnicima.

Zahvatom plana je obuhvaćen veći dio Sutomora ispod Magistralnog puta Podgorica – Bar, I to dio starog autentičnog dijela naselja uz Sutomorsku plažu, i noviji dio, izgrađen u Spičanskom polju. Zahvat čine zone stanovanja, poslovanja, turizma, javnih funkcija, i neizgrađene površine.

Dosadašnja izgradnja na ovom prostoru se odvijala dijelom u skladu sa smjernicama važeće planske dokumentacije, a dijelom stihijski, bez gradjevinskih dozvola I valjane projektne dokumentacije. Samim tim, izgrađen je veliki broj objekata sa neprimjerenim estetskim karakteristikama I gabaritima, neuredjenim dvorištima I nedostatkom mjesta za parkiranje. Evidentan je dio nelegalno podignutih objekata, čak I na pravcima I koridorima planiranih saobraćajnih I pješačkih površina.



Slika: Novogradnja u Sutomoru

Osim terena koja su izgrađena unutar parcela Odmarališta i Osnovne škole, u zahvatu Plana nema uređenih javnih zelenih površina, sportskih igrališta i igrališta za djecu.

Veći dio izgrađenih površina zauzimaju stambeni objekti i objekti mješovite namjene, u vidu individualnih stambenih objekata, objekata višeporodičnog i kolektivnog stanovanja, vila, kuća za izdavanje, vikendica i apartmanskih objekata. Objekti su različite spratnosti, kvaliteta i boniteta.

Ostale izgrađene površine zauzimaju:

- Objekti turizma - hoteli, objekti sa apartmanima za izdavanje i ugostiteljski objekti; Najznačajniji objekat turizma u zoni zahvata je Hotel Sato. Nekoliko hotelskih objekata nije u funkciji, kao ni nekadašnje dječije odmaralište locirano u blizini plaže.
- Objekti centralnih djelatnosti i javnih funkcija – Osnovna škola, Vrtić, Pošta, Dom zdravlja, poslovni prostori, trgovine, servisi;
- Vjerski objekti – crkve;
- Objekti saobraćajne infrastrukture – Željeznička stanica, Autobuska stanica;
- Komunalni objekti – pijaca.

Mreža saobraćajnica je djelimično izgrađena, okosnicu čini novoizgrađena saobraćajnica, koja, od skretanja sa Magistralnog puta, kroz polje vodi do zone objekata javnih funkcija.

Veliki broj saobraćajnica, saobraćajnih prolaza i prilaza je izgrađen mimo standarda, bez trotoara, a evidentan je nedostatak parking prostora, posebno u ljetnjim mjesecima.

Područje zahvata Plana karakteriše mali broj privrednih djelatnosti iz oblasti proizvodnje i pomorske aktivnosti.

**Zona A** zauzima prostor površine 82.42 ha, i podijeljena je na 7 podzona. Zona obuhvata dio starog, autentičnog naselja Sutomora koji se proteže uz plažu, i novi dio naselja, izgrađen duž Magistralnog puta u polju. Niz objekata uz plažu je najatraktivniji dio zone zahvata, sa vrijednim primjerima graditeljskog nasljedja, od kojih su mnogi devastirani intervencijama dogradnje ili nadgradnje. Ukupan broj evidentiranih objekata iznosi 1.048.



Slika: Niz objekata uz plažu

Slika: Hotel Sato



*Slika: Apartmanski objekti*



*Slika: Osnovna škola Kekec*

**Zona B** zauzima prostor površine 45.34 ha, i podijeljena je na 4 podzone. Zona obuhvata dio Spičanskog polja, najvećim dijelom neizgrađen prostor. Od vrijednih objekata izdvaja se crkva Sv. Petke, locirana na atraktivnoj lokaciji na brdu. Izgrađeni objekti su dio naselja Zagradje, mahom nelegalno sagrađeni objekti mješovite namjene. Ukupan broj evidentiranih objekata iznosi 78.



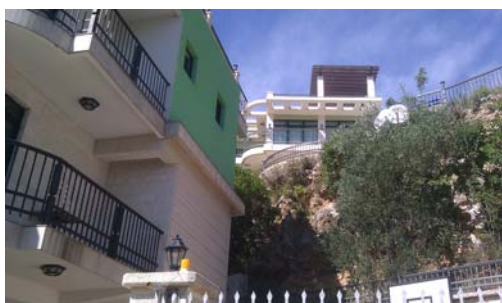
*Slika: Crkva Sv. Petke*

**Zona C** zauzima prostor površine 65.35 ha, i podijeljena je na 6 podzona. Zona obuhvata dio naselja Zagradje i prostor do Magistralnog puta. Prostor je izgrađen objektima stanovanja i mješovite namjene, dijelom u skladu sa smjernicama planske dokumentacije, a dijelom nelegalno. Objekti su različite veličine, kvaliteta i boniteta, čiju izgradnju nije pratila izgradnja prateće saobraćajne i tehničke infrastrukture. Prilazi i prolazi do objekata su uski, strmi, bez parking površina, što odaje utisak neuredjenog prostora. Nelegalne intervencije su devastirale i naružile atraktivan prirodni ambijent sa vizurama prema Moru. Ukupan broj evidentiranih objekata iznosi 492.





Slika: Objekat u izgradnji u zoni C



Slika: Objekti u zoni C

### 3.5.2. Kulturna baština

#### URBANA MORFOLOGIJA SUTOMORA

- **Razvoj naselja - istorijski kontekst**

Prvobitno naselje razvilo se na uskom pojasu uz sjeverni dio obale barskog zaliva u prostoru između rta Ratac, sa ostacima manastira Bogorodice Ratačke iz XI vijeka, na jugu i brda Nehaj na kojem je bila crkva Sv Dimitrija, na sjeveru.



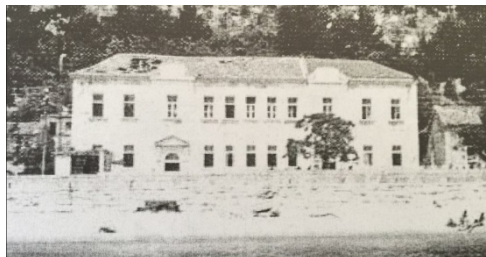
Pod imenom Spizza nalazilo se u sastavu Mletačke Republike u periodu od XV da XVIII vijeka, izuzev kratkotrajnog perioda Otomanske okupacije kada je na Golom brdu, koje se uzdiže nad sjevernim dijelom zaliva, sagrađeno utvrđenje Tabija.

Austrougarski konzul 1910. godine izvještava da u naselju Spizza još postoje porodice koje govore „venecijanskim“ jezikom.

U mletačkom periodu naselje je, vjerovatno, gravitiralo prema brdu Nehaj uz sjeverni obod Spičanskog polja, na bolje branjenoj poziciji. U vezu s tim se dovodi i činjenica da se utvrđenje Nehaj u mletačkim dokumentima javlja pod nazivom „Fortezza de Spizi“. Prostor je predstavljao dio posjeda Bogorodice Ratačke koji su se prostezali sve do Petrovca. Na slabije branjenoj poziciji, uz obalu, u sjevernom dijelu zaliva, vjerovatno su postojala sezonska ribarska staništa. Od objekata koji su činili naselje u mletačkom periodu nije ostalo vidljivih tragova u današnjoj urbanoj strukturi grada.

Danas vidljivi najstariji djelovi naselja su očuvani u priobalnom nizu u kojem je prva kuća- magacin u kojem se čuvala roba preuzeta sa brodova, podignuta 8. juna 1851. godine i pripadala je Petru Obradoviću. U zemljotresu 1905. godine je srušena nakon čega je sagrađena veća, a ubrzo i druge.

„Bile su to obično spratne kuće. U prizemlju bi bila doganja (magacin), a na spratu stan. Za relativno kratko vrijeme podignuto je prvih 18 kuća.“



Škola u Sutomoru početkom XX vijeka

Svakako, uz prve kuće, već 1880. godine, otvorena je i prva šestorazredna osnovna škola. Temelji su postavljeni 1908. a škola izgrađena 1910. godine.

U XX vijeku i prvim decenijama XXI vijeka Sutomore drastično mijenja urbanu matricu sa nekontrolisanim rastom urbanog područja prema Spičanskom polju i na strmim padinama u zaleđu. Intervencije na objektima u priobalnom redu i novoizgrađeni objekti u ovoj zoni narušavaju sklad i karakter priobalnog naselja mediteranskog tipa.

## KULTURNA BAŠTINA U ZAHVATU DUP-a

Kulturnu baštinu koja su od uticaja na planerska rješenja čine nepokretna dobra.

### 1. Nepokretna kulturna dobra u zahvatu plana

---

U zahvatu plana nema nepokretnih kulturnih dobara.

### 2. Potencijalni arheološki lokaliteti

---

U zahvatu plana nema poznatih potencijalnih lokaliteta.

### 3. Prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima

---



Objekti u priobalnom nizu 2017. godine

U zahvatu planskog dokumenta kao prostor sa očuvanim ambijentalnim karakteristikama prepoznat je priobalni niz kuća mediteranskog tipa formiran početkom XX vijeka. Čine ga spratni kameni objekti pokriveni dvovodnim krovovima. Objekti dužim frontom prate liniju obale. Zidani su poluobrađenim kamenim kvaderima složenim u horizontalne redove sa otvorima tradicionalnih proporcija, opervaženim kamenim okvirima bez arhitektonskih ukrasa. Dvovodni krovovi pokriveni su kanalicom.



Niz je narušen interpolacijom savremenih objekata koji se ne oslanjaju na tradicionalna iskustva i svojim gabaritima i arhitektonskim elementima agresivno narušavaju autentični sklad cjeline. U značajnom obimu unutrašnjim dvorištima objekata izgrađeni su novi objekti velike spratnosti i obima.

Prostor je u značajnoj mjeri okupiran i haotično postavljenim i riješenim privremenim objektima uz saobraćajnicu.

#### 4. Evidentirana dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima (spisak UZKD)

##### 1. Crkva SV Marije, Sutomore

GPS Koordinate: 42°8'25.10" N 19°2'52.09" E



**Istorijat:** Sagrađena je kao župna crkva u urbanom centru Sutomora, oko 300m od obale, početkom XIX vijeka, uz veliku pomoć Austrougarske monarhije.

**Opis:** Jednbrodna građevina sa kvadratnom apsidom na sjeveru i južnom fasadom u čijoj je centralnoj zoni polukružno završeni portal nad kojim je rozeta opervažena naglašenim kamenim vijencem, a u samom vrhu mali prozor u obliku trifore.

Na vrhu južne fasade je dvodjelni zvonik na preslicu. U zoni krovnih vijenaca, na uglovima i oko otvora, malterisane fasade naglašene su klesanim, precizno složenim, kamenim elementima.

Crkva je smještena u lijepo održavanom, ograđenom dvorištu u kojem se nalazi nekoliko vrijednih stabala čempresa i primorskog bora.

**Stanje:** U dobrom je stanju. Prostor dobra nalazi se u izgrađenom urbanom tkivu koje karakterišu objekti raznorodnih arhitektonskih rješenja visokih i do 9 etaža.

##### 2. Crkva Sv Petke, Sutomorsko /Spičansko/ polje, Sutomore

GPS koordinate: 42°8'29.89" N 19°2'1.61" E



**Istorijat:** Sagrađena je u XIII vijeku na omanjem uzvišenju koje dominira Spičanskim poljem u okviru ograđene porte u kojoj se nalazi groblje na kojem su se sahranjivali pripadnici obiju konfesija .

**Opis:** To je jednbrodna građevina, zasvedena prelomljenim svodom, sa polukružnom apsidom na istočnoj fasadi i jednodjelnim zvonikom na preslicu na zapadnoj fasada. Nad ravnom arhitravnom kamenom gredom nad ulaznim portalom,

nekadašnji oluklus zamijenjen je novom, mermernom rozetom koja ne korespondira sa karakteristikama građevine. Pokrivena je kamenim pločama.

Pripada grupi crkava sa dva oltara koje su služile za obavljanje vejrskih obreda katoličke i pravoslavne konfesije.



**Stanje:** Crkva je obnovljena u zadnjoj deceniji pri čemu su narušene neke njene izvorne karakteristike. Nekadašnji oluklus kasnije je zamijenjen novom, mermernom rozetom koja ne korespondira sa karakteristikama građevine, u porti je teren nasut i zaravnjen i nema tragova strajjih grobova iz vremena kada su u njoj sahranjivani vjernici obje konfesije. Potra je ograđena zidanom kamenom ogradom sa poljima od kovanog gvožđa ns kojoj je ulazna kapija koja nije izvedena po uzoru na tradicionalne.

#### ○ **Nepokretna kulturna dobra uz granice zahvata plana**

Od uticaja na planska rješenja je i položaj nekoliko kulturnih dobara uz same granice zahvata planskog dokumenta.

Uz sjeverozapadnu granicu nalazi se kulturno dobro crkva Sv Dimitrija u sklopu srednjevjekovnog utvrđenja Haj Nehaj. Uz jugoistočnu granicu nalazi se hotel „Korali“ za koji je pokrenuta Inicijativa za zaštitu, a uz južnu Tvrđava Tabija na Golom brdu za koju je pokrenuta Inicijativa za zaštitu.

#### **1. Crkva Svetog Dimitrija**

**GPS Koordinate:** 42°9'1.63"N 19°1'53.74"E

**Lokacija, mjesto, opština:** Nehaj, Sutomore, Bar, KO Mišići, KP 2711

**Pravni status:** Rješenje broj 1229 od 27.11.1957. godine.

**Istorijat i opis:** Sagradjena je u XIII-XIV vijeku na vrhu brda Nehaj. Mala jednobrodna građevina bila je zasvedena blago prelomljenim svodom od sige preko kojeg je bio krovni pokrivač od kamenih ploča. Kasnije je uz zapadnu fasadu bio dozidan omanji nareks (priprata). U crkvi postoje katolički i pravoslavni oltar, a vidljivi su i ostaci freskodekoracije.

**Stanje:** Danas je u ruševnom stanju. Zapadna fasada i priprata su potpuno srušeni, a u značajnoj mjeri I apsidalni prostor. Crkveni brod i svodnu konstrukciju još uvijek drže četiri zatege i tanki armiranobetonski sloj na krovnim ravnima postavljeni nakon zemljotresa 1979. godine kao preventivna zaštita.



Crkva Sv Dimitrija

#### **1. Utvrđenje Haj-Nehaj**

**GPS Koordinate:** 42°9'1.86"N 19°1'52.07"E

**Lokacija, mjesto, opština:** Sutomore, Bar, KO Mišići, KP 2711

**Pravni status:** Rješenje broj 1221 od 27. 11. 1957. Godine

**Istorijat i opis:** Utvrđenje je sagrađeno na 230 m nadmorske visine, na vrhu teško pristupačnog kupastog uzvišenja, uz sjeverni obod Spičanskog polja. Sagradili su ga Mlečani u krajem XV I početkom XVI vijeka na mjesu, gdje je već postojala crkva Sv Dimitrija koja je ostala na uzdignutom platou u južnom dijelu.

U istorijskim izvorima utvrđenje Nehaj se prvi put pominje 1542. godine, pod nazivom „Fortezza de Spizi“, a 1550. pod nazivom „Nehagia“. Istorijski izvori iz XVI vijeka bilježe da su 1555. godine grad čuvala samo dva vojnika i jedan tobdžija, a u drugom izvještaju iz 1558. godine navodi se da grad u slučaju borbe može da primi 900 ljudi. Smatra se da je grad sagrađen za borbu vatrenim oružjem.



#### *Utvrđenje Haj Nehaj*

Otomanska imperija osvojila ga je 1571. godine. U ruke Crnogoraca je dopalo 1877. godine. Godinu kasnije odredbama Berlinskog kongresa pripalo je Austro-Ugarskoj koja ga je koristila i unaprijedila u okviru svoje linije fortifikacijskih objekata. Po odlasku Austro-Ugara sa ovih prostora, napušteno je i ovo utvrđenje.

Prostor utvrđenja nepravilne osnove opasan je visokim kamenim zidovima sa brojnim puškarnicama i više kula strateški raspoređenih na uglovima. U utvrđenju su vidni ostaci objekata značajnih za život i odbranu: cisterna za vodu, barutana, vojni i ekonomski i brojni stambeni objekti.

**Granice kulturnog dobra i zaštićene okoline:** Granica zaštite nalazi se na katastarskoj parceli KP 2711, KO Mišići, opština Bar. List nepokretnosti broj 273. granica zaštite obuhvata katastarsku parcelu KP 2711 u cjelini i iznosi 6324 m<sup>2</sup>. Zaštićena okolina obuhvata katastarske parcele: KP 223, KP 2204, KP 2205 u cjelini i dio katastarske parcele: KP 2719/1 koje se nalaze na teritoriji katastarske opštine KO Mišići, ukupne površine 299081 m<sup>2</sup>. Zaštićena okolina prostire se od granice nepokretnog kulturnog dobra, ka sjeveru cca 120 m, istoku cca 160 m, ka jugu cca 300 m i zapadu cca 400 m, zahvatajući veći dio brda Haj Nehaj. Cjelokupna granica nepokretnog kulturnog dobra i zaštićene okoline kulturnog dobra iznosi 305 405 m<sup>2</sup>.

Osim nepokretnih dobara neposredno uz granice planskog dokumenta nalaze se li dobra za koja je dobra za koja je prihvaćena Inicijativa za uspostavljanje zaštite:

#### **1. Tvrđava Tabija, Sutomore**



**GPS Koordinate:**

42°8'13.59"N 19°2'36.89"E

**Lokacija, mjesto, opština:**

Golo brdo, Sutomore, Bar,  
KO Sutomore, KP 1959

**Pravni status:** Prihvaćena  
inicijativa za uspostavljanje  
zaštite Tvrđava Tabija,  
Sutomore, Bar aktom broj:

UP/I-02-515/2015-1 od 04.03.2016. godine.

**Istorijat i opis:** Tabija je sagrađena 1862. Godine na vrhu Golog brda u Sutomoru do koje vodi strmi, loše očuvani put. Sa južne strane, prema moru brdo je ogoljeno, na višim kotama obraslo u makiju i autohtono rastinje, a sa sjeverne strane gusto je pošumljeno borovom šumom. Tvrđava je fortifikacioni objekat, sa dobro očuvanim spoljašnjim zidovima, polurušenim kružnim kulama na sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj strani i naglašenom ulaznom kapijom u centralnoj zoni sjevernog zida. Unutrašnji prostor čine dva kaskadno smaknuta platoa. U centralnom dijelu gornjeg platoa nalazi se barutana sa urušenim svodom. Četiri manje prostorije raspoređene su simetrično u odnosu na kapiju i prislonjene uz istočni masivni zid. Građena je u grubo tesanim kamenom složenim u relativno pravilne redove sa kamenim okvirima oko otvora.

**Stanje:** Izvršena je prva faza sondažnih arheoloških istraživanja; djelovi bedema i ostaci objekata su u lošem stanju; šira okolina dobra je dobro očuvana i predstavlja padine Golog brda na kojoj su očuvane sve prirodne karakteristike, bez građevinskih uzurpacija.

## 2. Hotel Korali, Sutomore



**GPS Koordinate:** 42°8'9.92"N  
19°3'33.82"E

**Lokacija:** Sutomorska riva,  
Sutomore, Bar, KO Sutomore, KP  
2117/1, KP 2118/1 i KP 2119/1

**Pravni status:** Prihvaćena je  
Inicijativa za uspostavljanje zaštite  
Hotel Korali, Sutomore, Bar - Djela  
arhitekture XX vijeka aktom broj: 01-  
178/1 od 10.02.2012. godine

**Istorijat i opis:** Hotel „Korali” izgrađen  
je u drugoj polovini XX vijeka.

**Opis:** Karakteriše ga skladna distribucija masa u očuvanom prirodnom ambijentu što je postignuto lociranjem tri masivna izdužena kubusa spratnosti P+4 upravno na liniju obale i povlačenjem od tradicionalne regulacione linije naselja. Rješenjem je ostvaren povezivanje zelenog pojasa u pozadini sa novopodignutim zelenilom pored puta uz obalu zelenilom. Monotonija naglašenih horizontala razbijena je smicanjem balkona i zakošavanjem frontova smještajnih jedinica čime je postignuto i obezbjeđivanje vizura prema moru. Građen je u savremenom materijalu-armiranom betonu.

### **Opšte mjere i režim zaštite nepokretne kulturne baštine**

Pri izradi planskog dokumenta kao osnovni input za zaštitu nepokretne kulturne baštine preuzete su smjernice Studije zaštite kulturne baštine za potrebe Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, januar 2018. godine koju je radila Uprava za zaštitu kulturnih dobara, a kojom je utvrđen koncept zaštite koji podrazumijeva da je "potrebno poštovati osnovna konzervatorska načela, koji očuvanje kulturnih vrijednosti, temelje na maksimalnom uvažavanju stanja u momentu uspostavljanja zaštite. U tom cilju, potrebno je u planovima nižeg reda zadržati planski kontinuitet, koji je postavljen kroz izradu planskih dokumenta višeg reda. Sve opšte mjere date ovom Studijom, biće definisane u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kroz procedure donošenja planova nižeg reda.

1. Osim nepokretnim kulturnim dobrima, pažnju je potrebno posvetiti i ostalim segmentima nepokretnog nasljeđa: potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, kulturnim pejzažima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, kao i prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža.
2. Posebnim priložima planskog dokumenta, potrebno je evidentirati, grafički i tekstualno obraditi nepokretna kulturna dobra i ostale segmente nepokretnog nasljeđa u obuhvatu Plana;

3. Planerska i arhitektonska rješenja u područjima sa potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, kulturnim pejzažima dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, te prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža, potrebno je planirati tako, da su novi objekti u gabaritima i proporcijama prilagođeni postojećoj arhitekturi i ambijentalnim vrijednostima, a u arhitektonski izraz novih objekata potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog, odnosno zatečenog graditeljstva;
4. Uređenje i korišćenje prostora je potrebno koncipirati uz aktivniju ulogu kulturnog nasljeđa, u smislu njegovog uključivanja u turističku ponudu, posebno onog segmenta koji je u tom smislu stekao određenu afirmaciju;
5. Potrebno je težiti ka zadržavanju osnovne fizionomije objekata i cjelina, uz upotrebu tradicionalnih detalja, koje je moguće primjeniti u izvornom obliku, ili ih stilizovati uz očuvanje njegovih osnovnih karakteristika. Za očuvanje vrijednosti tradicionalne arhitekture, optimalan postupak podrazumijeva zadržavanje ili tek nadgradnju osnovne funkcije, kada je u pitanju turistička ponuda;
6. Očuvanje kulturnog nasljeđa treba sprovoditi kroz planirani, kontinuirani proces, uz maksimalno poštovanje načela, da svaki objekat zahtijeva specifične postupke i tretmane;
7. Očekivanu pojačanu urbanizaciju u okviru postojećih ruralnih struktura, kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, potrebno je kontrolisano planirati,”

### **3.5.3. Zahtjevi korisnika prostora**

Zahtjevi korisnika prostora iskazani su u vidu pismenih i usmenih inicijativa, i odnosili su se na:

- legalizaciju nelegalno podignutih objekata;
- dogradnju i nadgradnju postojećih objekata;
- izgradnju na površinama koje su prethodnim planskim dokumentom bile planirane kao zelene površine;
- formiranje kolskih prilaza parcelama;

Veliki broj zahtjeva korisnika prostora se odnosio na korekciju granica katastrskih parcela i gabarita objekata ucrtanih u dostavljenoj topografsko katastrskoj podlozi.

### **3.5.4. Ocjena stanja**

Ukupna povoljnost prirodnih uslova područja zahvata predmetnih ID DUP-a, koga svojim položajem čini prostor Spičanskog polja, čini ga pogodnim za razvoj i formiranje gradskog naselja.

Medjutim, konceptom organizacije prostora, predloženim u Planu višeg reda i DUP-u Sutomore centar iz 2012.g., bila je predviđena izgradnja velikog obima, sa nedovoljno valorizovanim prirodnim i ambijentalnim karakteristikama prostora.

Prepoznatljiv i ugodan gradski ambijent moguće je formirati kroz:

- Ograničavanje gradnje;
- Izgradnju sadržaja centralnih djelatnosti i javnih funkcija;
- Dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture;
- Zaštitu površinskih vodotokova;
- Uređenje zelenih i pješačkih površina.

## 3.6. Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja

**NAMJENA POVRŠINA**

Namjena površina	zona A	zona B	zona C	ukupno
Stanovanje (SMG, SSG)	415099.55	38968.79	255486.58	709554.92
Stanovanje (SVG)	25490.95			25490.95
Turizam (T1)	11298.8			11298.8
Turizam (T3)	8254.01			8254.01
Mjesovita namjena	13694.3			13694.3
Centralne djelatnosti	14400.93			14400.93
Školstvo	8920.55			8920.55
Zdravstvo	1479.04			1479.04
Vjerski objekti	2377.02	1167.59		3544.61
Željeznički saobraćaj	4128.96			4128.96
Neuređene zelene površine	143682.77	349497.11	32854.23	526034.11
Ostale neuređene površine	9754.41			9754.41
Šumske površine	26887.7	33260.93	283743.41	343892.04
Trafostanica	945			945
Površine vodotoka	30067.05	3861.92	9651.14	43580.11

- **Izgradjene površine - 801.712 m<sup>2</sup>**

- Stanovanje	735.046 m <sup>2</sup>
- Turizam	19.523 m <sup>2</sup>
- Mješovita namjena	13.694 m <sup>2</sup>
- Centralne djelatnosti	14.400 m <sup>2</sup>
- Školstvo	8.920 m <sup>2</sup>
- Zdravstvo	1.479 m <sup>2</sup>
- Vjerski objekti	3.544 m <sup>2</sup>
- Željeznički saobraćaj	4.128 m <sup>2</sup>
- Objekti infrastrukture	945 m <sup>2</sup>

- **Neizgradjene površine – 923.260 m<sup>2</sup>**

- Neuređene zelene površine	526.034 m <sup>2</sup>
- Ostale neuređene površine	9.754 m <sup>2</sup>
- Šume	343.892 m <sup>2</sup>
- Površine vodotoka	43.580 m <sup>2</sup>

- **Uređene i neuređene saobraćajne i pješačke površine – 214.654 m<sup>2</sup>**



## IZGRADJENI KAPACITETI

zona	površina zone	podzona	površina podzone	P pod obj. (m2)	BGP (m2)	broj post. obj.	indeksi
<b>A</b>	<b>829266</b>						<b>0.12/0.31</b>
		<b>A1</b>	22348	8379	26774	42	
		<b>A2</b>	25716	4051	17834	8	
		<b>A3</b>	187610	19413	53296	79	
		<b>A4</b>	215172	34058	93371	286	
		<b>A5</b>	163104	22935	48199	216	
		<b>A6</b>	57147	7867	15185	90	
		<b>A7</b>	158169	5176	10728	46	
<b>Ukupno A</b>				<b>101879</b>	<b>265387</b>	<b>767</b>	
<b>B</b>	<b>453420</b>						<b>0.01/0.02</b>
		<b>B1</b>	94439	5370	12435	<b>60</b>	
		<b>B2</b>	166024	214	402	/	
		<b>B3</b>	117703	33	33	1	
		<b>B4</b>	75254	/	/	/	
<b>Ukupno B</b>				<b>5617</b>	<b>12870</b>	<b>61</b>	
<b>C</b>	<b>653565</b>						<b>0.05/0.09</b>
		<b>C1</b>	213735	15041	30987	64	
		<b>C2</b>	142875	1843	3856	21	
		<b>C3</b>	102470	1808	2481	25	
		<b>C4</b>	52358	3204	7781	43	
		<b>C5</b>	78261	3550	9043	44	
		<b>C6</b>	63866	5286	6098	74	
<b>Ukupno C</b>				<b>30732</b>	<b>60246</b>	<b>271</b>	

- Površina pod objektom - 138.228 m2
- BGP - 338.503 m2
- Ukupan broj postojećih objekata - 1099
- Orijentacioni broj korisnika prostora - 13.540

- 
- Indeks zauzetosti/izgrađenosti 0.07/0.17

## 4. P L A N

## 4.1. Prostorna organizacija

Model prostorne organizacije zahvata zasnovan je na smjernicama za razvoj zadatim GUP-om Bara i postavci definisanoj važećim DUP-om Sutomore centar iz 2012.g.

Navedenim planskim dokumentima je predviđeno da se Sutomore u planskom periodu izgradi kao sekundarni i turistički centar Opštine Bar, kome gravitira niz naselja u zaledju.

Okosnica razvoja će biti turizam, koji će obuhvatiti ponudu kontaktnih područja Maljevika, Spičanskog polja i područja oko Haj Nehaja.

Razvoj turizma podrazumijeva urbanu rekonstrukciju i dogradnju ukupnog prostora, uz intenzivan razvoj pratećih sadržaja i usluga iz oblasti sporta i rekreacije, nautike, manifestacija.

Predloženom prostornom organizacijom predviđen je niz intervencija i rješenja, koji će doprinijeti formiranju matrice daljeg razvoja i izgradnje, uspostavljanju regulacije u prostoru i podizanju urbanističkog nivoa ukupnog područja:

- Ograničavanje dalje gradnje;
- Definisanje maksimalnog broja smještajnih i turističkih jedinica;
- Definisanje minimalnog broja parking mjesta;
- Sanacija i dogradnja mreže kolskih i kolsko – pješačkih saobraćajnica, omogućavanje nesmetanog kretanja unutar zahvata i prilaza obali mora;
- Legalizacija dijela nelegalno izgrađenih objekata;
- Sanacija i dogradnja mreže elekotrinstalacija, instalacija elektronskih komunikacija i instalacija vodovoda i kanalizacije;
- Urbano opremanje ukupnog prostora.

#### **4.2. Namjena površina**

Prostor zahvata plana podijeljen je na zone, podzone i urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina.

##### **- SMG – Stanovanje male gustine**

Površine stanovanja male gustine imaju bruto gustinu 60 - 120korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje, a na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata – ugostiteljstvo, trgovine opšte potrošnje, lične usluge, servisi,
- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja,
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

##### **- SSG – Stanovanje srednje gustine**

Površine stanovanja srednje gustine imaju bruto gustinu 120 - 250korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje, a na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata – ugostiteljstvo, trgovine opšte potrošnje, lične usluge, servisi,
- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja,
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

##### **- SVG – Stanovanje veće gustine**

Površine stanovanja veće gustine imaju bruto gustinu 250 - 400korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje, a na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata – ugostiteljstvo, trgovine opšte potrošnje, lične usluge, servisi;
- Komercijalni prostori;
- Dječija i sportska igrališta;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

##### **- MN -Mješovita namjena**

Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja, od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Povremeno stanovanje na prostoru zahvata obuhvata objekte komplementarnog turističkog smještaja – sobe, turistički apartmani, turistički apartmanski blok, kuća za izdavanje, turistička vila.

Objekti su organizovani su kao jedan ili više objekata na urbanističkoj parceli.

Druge namjene u okviru objekata mješovite namjene mogu biti:

- Ugostiteljski sadržaji – restoran, bar, picerija, konoba, objekti brze hrane, poslastičarnica, pečenjara, pekara;
- Bazeni i manja sportska igrališta;
- Trgovina opšte i specijalizovane potrošnje;
- Lične usluge i servisi;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

### **- T - Turizam**

Površine za turizam su namijenjene prvenstveno za razvoj turizma I za druge kompatibilne namjene. Turizam obuhvata objekte primarnog turističkog smještaja I objekte za pružanje usluga hrane I pića.

Na površinama za turizam planirani su :

- T1 – Hotel , motel, pansion;
- T2 - Turističko naselje;
- T3 – Odmaralište;
- TU – Restoran, bar, picerija, konoba, objekti brze hrane, poslastičarnica, pečenjara, pekara;

Druge namjene u okviru površina za turizam mogu biti:

- Objekti I sadržaji poslovnih, komercijalnih djelatnosti, lične usluge i servisi.
- Dječija igrališta;
- Objekti sporta I rekreacije;
- Wellness I spa sadržaji;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

### **- CD - Centralne djelatnosti**

Površine centralnih djelatnosti su namijenjene za izgradnju poslovnih, komercijalnih I uslužnih djelatnosti.

Na površinama za centralne djelatnosti je predviđena izgradnja novog poslovno trgovačkog centra, u okviru koga će se organizovati gradska pijaca.

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Ugostiteljski objekti;
- Objekti uprave;
- Komunalno servisni objekti javnih preduzeća I privrednih društava koji služe potrebama područja;
- Benzinska pumpa;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

### **- ŠS -Školstvo i socijalna zaštita**

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine namjenjene obrazovanju, nauci I socijalnoj zaštiti. U zahvatu ID DUP-a postoji osnovna škola I vrtić.

Na površini za školstvo mogu se graditi i :

- Sportski tereni I igrališta;;
- Objekti I mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

### **- Z -Zdravstvo**

Površine za zdravstvo su površine namjenjene za objekte zdravstvene zaštite. U zahvatu ID DUP-a postoji Dom zdravlja.

Na površini za zdravstvo mogu se graditi i :

- Objekti I mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

#### **- SR -Sport i rekreacija**

Površine za sport i rekreaciju su namijenjene za razvoj sportsko rekreativnih sadržaja.

Na ovim površinama je planiran sportsko rekreacioni kompleks, sa objektima za sportove na otvorenom i zatvorenom prostoru, i to:

- stadioni – za fudbal, rukomet, košarku, odbojku, tenis;
- tereni za sportove na otvorenom;
- trim staze i “staze zdravlja”;
- bazeni;
- aqua park;
- biciklističke staze;
- prateći objekti u funkciji sporta i rekreacije- administracija, svlačionice, toaleti, ostave za sportske rekvizite;
- ugostiteljski objekti;

Na površini za zdravstvo mogu se graditi i :

- Objekti I sadržaji poslovnih, komercijalnih I uslužnih djelatnosti;
- Objekti I mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijedjen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

#### **-VO -Vjerski objekti**

Površine za vjerske objekte su namijenjene za objekte u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti.

Ove površine podrazumijevaju crkve, administrativno upravne zgrade, groblja i druge prateće sadržaje za potrebe vjerske djelatnosti.

Na površinama za vjerske objekte mogu se graditi i :

- Objekti I mreže infrastrukture;
- Parkinzi za potrebe korisnika prostora I posjetilaca.

#### **- PUJ - Površine za pejzažno uređenje**

Površine za pejzažno uređenje zahvata i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.

Na prostoru zahvata DUP-a planirane su:

- Zelene i slobodne površine javne namjene su (**PUJ**)
  - zelenilo uz saobraćajnice
  - park
  - skver
- Zelene i slobodne površine ograničene namjene (PUO)
  - zelenilo individualnih stambenih objekata
  - zelenilo stambenih objekata i blokova
  - zelenilo turističkih objekata – hotela
  - zelenilo turističkih naselja
  - zelenilo odmarališta
  - zelenilo poslovnih objekata
  - zelenilo vjerskih objekata
  - sportsko rekreativne površine
  - zelenilo objekata prosvjete
  - zelenilo objekata zdravstva
- Zelene i slobodne površine specijalne namjene (PUS)
  - zaštitni pojasevi.

#### **Vodena površina**

Granicom zahvata Plana obuhvaćeno je nekoliko vodotokova, za koje je predviđena zaštita, regulacija i uređenje okolnog prostora.

#### **Površine za saobraćajnu infrastrukturu**

U zahvatu predmetnog Plana planirane su površine za izgradnju objekata drumskog saobraćaja - Gradska autobuska stanica, i drugi objekti saobraćajne infrastrukture:

## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

- Kolske saobraćajnice;
- Kolsko-pješačke saobraćajnice;
- Podzemni pješački prolaz;
- Pasarela iznad Magistralnog puta;
- Trotoari;
- Parkinzi;
- Pješačke staze i prolazi.

### **Površine za željezničku infrastrukturu**

U zahvatu predmetnog Plana je fomirana površina za objekat željezničke stanicue Sutomore, i odredjen koridor za ostale objekte željezničke infrastrukture:

- Šine;
- Peroni.

### **IOE – objekti elektroenergetske infrastrukture**

Ove površine namijenjene za izgradnju elektroenergetske infrastrukture.

U zahvatu predmetnog Plana planirane su površine za rekonstrukcije postojećih i izgradnju novih trafostanica.

Planskim rešenjem je predvidjeno 17 trafostanica na urbanističkim parcelama.

Ostalih 14 trafostanica se nalaze u okviru urbanističkih parcela druge namjene.

### **Pregled namjena površina**

Namjena površina	zona A	zona B	zona C	ukupno
Stanovanje SMG			49025.8	<b>49025.8</b>
Stanovanje SSG	212079.85		174886.48	<b>386966.33</b>
Stanovanje SVG	8607.89	57362.85		<b>65970.74</b>
Turizam T1	18246.48			<b>18246.48</b>
Turizam T2	11493.75	57345.62	8990.6	<b>77829.97</b>
Turizam T3	6508.22			<b>6508.22</b>
Mjesovita namjena MN	281918.92	80879.34	12174.27	<b>374972.53</b>
Centralne djelatnosti CD	8752.4			<b>8752.4</b>
Školstvo ŠS	9841			<b>9841</b>
Zdravstvo Z	1451.14			<b>1451.14</b>
Sport I rekreacija SR		63133.47		<b>63133.47</b>
Vjerski objekti VO	2356.35	1167.58		<b>3523.93</b>
Drumski saobraćaj DS	6138.15	3243.2		<b>9381.35</b>
Željeznicki saobraćaj ŽS	4238.51			<b>4238.51</b>
IOE - TS	1181.58	213.99	213.84	<b>1609.41</b>
PUJ	17840.9	85350.66	5004.68	<b>108196.24</b>
PUS	59269.82	54526.07	322308.62	<b>436104.51</b>
Šuma				
Površine vodotokova				

**Podaci o postojećim i planskim veličinama namjene površina:**

• <b><u>Izgrađene površine</u></b>	801.712 m2 (post.)	-	<b><u>1.018.315 m2</u></b>
- Stanovanje	735.046 m2 (post.)	-	<b>501.963 m2</b>
- Turizam	19.523 m2 (post.)	-	<b>102.584 m2</b>
- Mješovita namjena	13.694 m2(post.)	-	<b>374.972 m2</b>
- Centralne djelatnosti	14.400 m2 (post.)	-	<b>8.752 m2</b>
- Školstvo	8.920 m2 (post.)	-	<b>9.841 m2</b>
- Zdravstvo	1.479 m2 (post.)	-	<b>1.451 m2</b>
- Vjerski objekti	3.544 m2 (post.)	-	<b>3.524 m2</b>
- Drumski saobraćaj	/	-	<b>9.381 m2</b>
- Željeznički saobraćaj	4.128 m2 (post.)	-	<b>4.238 m2</b>
- Objekti infrastrukture	945 m2 (post.)	-	<b>1.609 m2</b>
• <b><u>Neizgrađene površine</u></b>	923.260 m2 (post.)	-	<b><u>572.348 m2</u></b>
- Površine za pejz. uređenje javne namjene PUJ			<b>108.196 m2</b>
- Površine za pejz. uređenje specijalne namjene PUS			<b>436.104 m2</b>
- Poršine vodotoka	43.580 m2 (post.)	-	<b>28.048m2</b>
• <b><u>Saobraćajne i pješačke površine</u></b>	214.654 m2 (post.)	-	<b><u>345.588 m2</u></b>

**4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta**

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do **1.188.538 m2** bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju.

Ukupan broj urbanističkih parcela u zahvatu iznosi **1411**.

Urbanističke parcele su organizovane u 3 zone , tj 17 podzona.

Osnovni kriterijumi za buduću izgradnju biće definisana namjena površina, i zadati urbanistički parametri – zauzetost urbanističke parcele, iskorišćenost urbanističke parcele i spratnost objekata. Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele i prikazani na nivou zona i podzona u tabelama koje čine sastavni dio Plana.

Urbanistički parametri definišu maksimalne kapacitete na urbanističkim parcelama, koji, shodno zahtjevu investitora/korisnika prostora mogu biti i manji.

Svim urbanističkim parcelama obezbijedjen je pristup sa javne kolske i kolsko-pješačke saobraćajnice.

Ukoliko to uslovi konfiguracije terena zahtijevaju, što će se utvrditi prilikom izrade projektne dokumentacije, Planom se daje mogućnost manjih pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje.

Planom je predviđena mogućnost fazne izgradnje, tj. izgradnje kapaciteta na dijelu urbanističke parcele.

**4.3.1. Zona A – 829.266 m2**

Zona A obuhvata površine i objekte namijenjene za mješovitu namjenu, stanovanje, turizam, centralne djelatnosti i javne funkcije.

## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

zona	površina zone (m2)	podzona	površina podzone (m2)	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m2)	broj UP novih objekata	index zauzet.	max P priz. (m2)	index izgr.	max BGP (m2)	max br. smj. jed.	max broj stan.	max br tur.lež.	broj zaposl.	uk. br. kor.
A	829266														
		A1	22348	45	18713	3		10009		32465	181	715	90		
		A2	25716	14	20082	6		9019		26813	49	188	276		
		A3	187610	96	109287	17		42372		112952	579	2210	370		
		A4	215172	328	156280	42		62252		187498	1351	5177	12		
		A5	163104	247	124255	31		46202		131031	1091	4347	12		
		A6	57147	99	42651	9		15545		40474	320	1272	30		
		A7	158169	127	109708	81		44451		133643	1071	4284	12		
			829266	956	580976	189	0.28	229850	0.80	664875	4642	18194	802	2726	21722

**Podzona A1** obuhvata već izgradjeni prostor uz Sutomorsku plažu. Pretežna namjena ovog prostora je mješovita (stanovanje, komplementarni turistički smještaj, ugostiteljstvo), a namjena ostala 3 objekta je turizam – hotel.

Urbanističke parcele su fomirane u skladu sa zatečenim stanjem, zbog čega jedan broj urbanističkih parcela ima površinu manju od 300m<sup>2</sup>, na kojima je predviđena rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima.

Nekoliko objekata svojom izgradjenošću premašuje zadate indekse, zbog čega je predviđena njihova rekonstrukcija u smislu uskladjivanja sa parametrima datim ovim Planom.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika objekata je predviđeno u javnim garažama u kontaktnoj podzoni A2, kao i dijelom na UP 11 – UP 16, koje imaju obezbijedjen kolski prilaz sa interne saobraćajnice koja se priključuje na Magistralni put.

**Podzona A2** obuhvata djelimično izgradjeni prostor u nastavku Sutomorske plaže. Pretežna namjena ovog prostora je turizam i mješovita namjena (stanovanje, komplementarni turistički smještaj, ugostiteljstvo).

Planom je predviđeno uklanjanje svih privremenih i montažnih objekata komercijalne i uslužne namjene, i uspostavljanje regulacije u cilju podizanja urbanističkog nivoa prostora.

Osim 3 postojeća hotelska objekta, predviđena je izgradnja novog turističkog naselja visoke kategorije.

Važan doprinos podizanju urbanističkog nivoa će biti sanacija niza nelegalno podignutih objekata komercijalne i uslužne namjene sa pješačkom ulicom. Objekti su organizovani na 9 urbanističkih parcela u okviru urbanističkog bloka UP36. Dalje intervencije na predmetnim parcelama je potrebno sagledati na nivou jedinstvenog idejnog rješenja, kojim će se definisati smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata, a koje će biti sastavni dio UTU za realizaciju na pojedinim urbanističkim parcelama.

Parkiranje vozila korisnika prostora i posjetilaca je predviđeno na parkinzima i garažama u objektima na urbanističkim parcelama, osim za vozila korisnika na UP 36, za koje je parkiranje predviđeno u javnim garažama u kontaktnoj zoni.

**Podzona A3** obuhvata centralni i izgradjeni prostor postojećeg naselja, u kojoj su planirane različite namjene površina i objekata.

Osim površina koje su planirane za mješovitu namjenu, stanovanje, turizam, centralne djelatnosti i javne finkcije ispod i iznad Magistralnog puta, u ovoj podzoni su fomirane površine za vjerski objekat, objekte drumskog i željezničkog saobraćaja.

Najznačajnija intervencija u podzoni je fomiranje urbanističkog bloka centralnih sadržaja uz Magistralni put, koji obuhvata UP 47 – UP 49. U okviru bloka će se realizovati i objekat drumskog saobraćaja – podzemni pješački prolaz ispod Magistralnog puta, sa 3 ulaza/izlaza i podzemnim komercijalnim prostorom, i autobuskom stanicom za lokalni javni saobraćaj. Planom je predviđeno da se rješenje bloka utvrdi putem javnog urbanističko – arhitektonskog konkursa, kojim će se definisati smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata, a koje će biti sastavni dio UTU za realizaciju na pojedinim urbanističkim parcelama. U okviru ovog bloka je planirana javna podzemna garaža u jednom ili dva nivoa, koja može biti projektovana integralno, za sve tri urbanističke parcele.

Dodatni parking prostor je planiran u podzemnoj garaži na UP 68. Ulaz u garažu je predviđen sa interne saobraćajnice, a za gornji nivo objekta je predviđeno pejzažno uređenje u vidu skvera.

Urbanističke parcele su fomirane u skladu sa zatečenim stanjem, zbog čega jedan broj urbanističkih parcela ima površinu manju od 300m<sup>2</sup>, na kojima je predviđena rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima.

Objekti turizma su planirani na 4 urbanističke parcele, i to 2 urbanističke parcele namjene T1 - hotelski objekti koji su u izgradnji, 1 urbanistička parcela namjene T2 – turističko naselje na mjestu nekadašnjeg dječijeg odmarališta, i 1 urbanistička parcela T3 – postojeće odmaralište.

**Podzona A4** obuhvata mahom površine za objekte mješovite namjene, sa kapacitetima stanovanja, komplementarnog turističkog smještaja, ugostiteljstva, usluga i servisa.

Veoma je važno da dalje intervencije na urbanističkim parcelama prati stroga kontrola poštovanja urbanističkih parametara i izgradnja prateće saobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i uređenje pješačkih i zelenih površina.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

**Podzona A5** obuhvata površine za stanovanje srednje gustine, sa pratećim sadržajima, turizma, komercijalnih djelatnosti, usluga i servisa. Ovo je najvećim dijelom izgrađen prostor, koji je potrebno urbano opremiti kroz izgradnju saobraćajnica, parking površina, mreže instalacija. Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju pješačkih staza, zelenih površina i zaštiti vodotoka. U grafičkom prilogu Plan namjene površina naznačen je koridor dalekovoda predviđenog za izmještanje, u kome nije moguće graditi do njegovog izmještanja.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

**Podzona A6** se proteže ispod Magistralnog puta, i obuhvata površine namijenjene za stanovanje srednje gustine. Osim 1 hotelskog objekta, u ovoj podzoni nema drugih sadržaja niti djelatnosti.

Prostor je potrebno urbano opremiti kroz izgradnju saobraćajnica, parking površina, mreže instalacija.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

**Podzona A7** obuhvata djelimično izgrađen prostor, čiju okosnicu čini novoizgrađena saobraćajnica koja od skretanja sa Magistralnog puta vodi do centralne zone Sutomora. Površine su najvećim dijelom namijenjene stanovanju srednje i veće gustine, kao i mješovitoj namjeni, sa kapacitetima stanovanja, komplementarnog turističkog smještaja, ugostiteljstva, usluga i servisa.

Posebnu pažnju treba posvetiti dogradnji mreže saobraćajnica i tehničke infrastrukture, uređenju pješačkih staza, zelenih površina i zaštiti vodotoka.

#### 4.3.2. Zona B – 453.420 m<sup>2</sup>

Zona B obuhvata površine i objekte namijenjene za mješovitu namjenu, stanovanje, turizam, centralne djelatnosti i javne funkcije.

zona	površina zone (m <sup>2</sup> )	podzona	površina podzone (m <sup>2</sup> )	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m <sup>2</sup> )	broj UP novih objekata	index zauzet.	max P priz. (m <sup>2</sup> )	index izgr.	max BGP (m <sup>2</sup> )	max br. smj. jed.	max broj stan.	max br tur.lež.	broj zaposl.	uk. br. kor.
B	453420														
		B1	94439	72	28638	12		10946		32119	225	899			
		B2	166024	14	122862	14		54736		172438	1198	4791	614		
		B3	117703	4	55687	3		24628		76605	312	1249	532		
		B4	75254	2	63142	2		18943		18943					
			453420	92	270329	31	0.24	109253	0.66	300105	1735	6939	1146	2392	10477

**Podzona B1** obuhvata djelimično izgrađeni prostor u Spičanskom polju. Gradjevinsko područje čine površine mješovite namjene (stanovanje, komplementarni turistički smještaj, ugostiteljstvo), dok je ostali prostor planiran kao zelena površina i vodotok.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama

**Podzona B2** obuhvata površine na kojima je predviđena izgradnja značajnih kapaciteta, koje će činiti centar novog Sutomora. Planirani su objekti stanovanja veće gustine, i objekti mješovite namjene sa pratećim sadržajima ugostiteljstva, centralnih djelatnosti, javnih funkcija, usluga i servisa. Na zasebnoj parceli je predviđena izgradnja autobuske stanice sa pratećim sadržajima.



Parkiranje vozila korisnika prostora i posjetilaca je predviđeno na parkinzima i garažama u objektima na urbanističkim parcelama.

Od posebnog značaja za prostor ove podzone je uređenje pješačkih i zelenih površina, kao i uređenje slobodnih površina u okviru urbanističkih parcela.

Predlog plana je da se na slobodnim površinama objekata stanovanja veće gustine planiraju i manja igrališta za djecu i omladinu.

**Podzona B3** obuhvata djelimično izgrađen prostor. Centralni objekat ove podzone je crkva Sv.Petke sa okolnom zelenom površinom.

Na ostalom dijelu su planirane 2 urbanističke parcele namjene turističko naselje. Parkiranje vozila korisnika turističkog naselja je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

**Podzona B4** obuhvata prostor na kome je planiran sportski centar. Sadržaji su organizovani u okviru 2 urbanističke parcele.

Predlog plana je da se na jednoj urbanističkoj parceli organizuju tereni za nogomet, rukomet, košarku i odbojku, sa tribinama i drugim pratećim sadržajima, a da se na drugoj urbanističkoj parceli organizuju tereni za tenis i boćanje.

Na urbanističkim parcelama je moguće organizovati trim staze, bazene i dječija igrališta, kao i ugostiteljske objekte – kafe.

Parkiranje vozila korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima na urbanističkim parcelama.

#### 4.3.3. Zona C – 653.565 m<sup>2</sup>

zona	površina zone (m <sup>2</sup> )	podzona	površina podzone (m <sup>2</sup> )	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m <sup>2</sup> )	broj UP novih objekata	index zauzet	max P priz. (m <sup>2</sup> )	index izgr.	max BGP (m <sup>2</sup> )	max br. smj. jed.	max broj stan.	max br tur.lež.	broj zaposl.	uk. br. kor.
C	653565														
		C1	213735	87	43915	23		36440		104632	811	3245	120		
		C2	142875	36	21708	15		6738		16598	94	374	58		
		C3	102470	26	10118	1		2982		6773	48	194			
		C4	52358	60	31893	17		9471		27236	228	910			
		C5	78261	57	34746	13		11550		34159	268	1070			
		C6	63866	97	43195	23		13157		34161	265	1059			
			653565	363	185575	92	0.12	80338	0.34	223558	1714	6851	178	280	7309

**Podzona C1** obuhvata izgrađeni prostor naselja Zagradje, a površine su namijenjene za stanovanje srednje gustine, i novo turističko naselje na obodu.

Od značaja za prsto ove podzone je dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, posebno kolsko – pješačkih prolaza i prilaza.

Urbanističke parcele su fomirane u skladu sa zatečenim stanjem, zbog čega jedan broj urbanističkih parcela ima površinu manju od 300m<sup>2</sup>, na kojima je predviđena rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama

**Podzona C2** je samo dijelom planirana za izgradnju objekata stanovanja male gustine i novog turističkog naselja. Veći dio prostora podzone zauzima zelena površina, dijelom šuma.

Pristup urbanističkim parcelama je obezbijedjen preko kolsko pješačkih prolaza koji se nadovezuju na saobraćajnice u kontaktnoj podzoni B1.

U grafičkom prilogu Plan namjene površina naznačen je koridor dalekovoda predviđenog za izmještanje, u kome nije moguće graditi do njegovog izmještanja.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

**Podzona C3** je takodje samo dijelom planirana za izgradnju objekata stanovanja male gustine. Veći dio prostora podzone zauzima zelena površina.

Pristup urbanističkim parcelama je obezbijedjen preko kolsko pješačkih prolaza koji se nadovezuju na saobraćajnice u kontaktnoj podzoni C6.

Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

**Podzone C4 i C6** se pružaju iznad saobraćajnice koja vodi prema naselju Zagradje. Podzone obuhvataju izgrađen prostor, namjene stanovanje male i srednje gustine. Pristup urbanističkim parcelama je obezbijeđen dijelom preko propisno dimenzionisanih saobraćajnica, a dijelom preko kolsko pješačkih prolaza i prilaza. Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

**Podzona C5** obuhvata dijelom izgrađeni prostora ispod Magistralnog puta. Izgrađene površine su namijenjene za stanovanje srednje gustine i mješovite namjene (stanovanje, komplementarni turistički smještaj, ugostiteljstvo), dok ostali prostor zauzimaju zelene površine i vodotok. Pristup urbanističkim parcelama je obezbijeđen dijelom preko propisno dimenzionisanih saobraćajnica, a dijelom preko kolsko pješačkih prolaza i prilaza. Parkiranje vozila stanovnika i korisnika ovog prostora je predviđeno na parkinzima ili u garažama na urbanističkim parcelama.

#### 4.3.4. Urbanistički pokazatelji na nivou zahvata Plana:

➤ <b>P zahvata (predložena granica)</b>	<b>- 1.936.251m<sup>2</sup></b>
➤ <b>ukupan broj UP</b>	<b>- 1.411</b>
➤ <b>ukupna površina UP</b>	<b>- 1.036.880 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>površina pod objektom</b>	<b>- 419.441 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP</b>	<b>- 1.188.538 m<sup>2</sup></b>
-----	
➤ <b>BGP SMG</b>	<b>- 37.137 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP SSG</b>	<b>- 397.453 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP SVG</b>	<b>- 109.669 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP MN</b>	<b>- 467.515 m<sup>2</sup></b>
• 30% površine MN - komerc. sadržaji i centralne djelatnosti	- 140.254 m <sup>2</sup>
• 70% površine MN - stanovi i turistički apartmani	- 327.260 m <sup>2</sup>
➤ <b>BGP CD</b>	<b>- 5.176 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP T1, T2, T3</b>	<b>- 129.659 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP Z zdravstvo</b>	<b>- 1.160 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP ŠS školstvo i socijalna zaštita</b>	<b>- 2.953 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP SR sport i rekreacija</b>	<b>- 18.943 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>BGP VO vjerski objekti</b>	<b>- 379 m<sup>2</sup></b>
-----	
➤ <b>broj smj. SMG, SSG, SVG</b>	<b>- 4.819</b>
• SMG (4 st./smj.)	- 314
• SSG (4 st./smj.)	- 3360
• SVG (4 st./smj.)	- 1.145
➤ <b>broj smj. MN (4 kor./smj.)</b>	<b>- 3.272</b>
➤ <b>ukupan broj smještajnih jedinica</b>	<b>- 8.091</b>

➤ <b>broj stanovnika SMG, SSG, SVG</b>	<b>- 18.894</b>
• SMG (35m <sup>2</sup> /st.) – 1.128	
• SSG (30m <sup>2</sup> /st.) – 13.314	
• SVG (25m <sup>2</sup> /st.) – 4.452	
➤ <b>broj stanovnika MN (25m<sup>2</sup>/kor.)</b>	<b>- 13.090</b>
➤ <b>ukupan broj stanovnika</b>	<b>- 31.984</b>
➤ <b>broj ležaja T1, T2, T3</b>	<b>- 2.126</b>
➤ <b>broj zaposlenih</b>	<b>- 5.398</b>
➤ <b>ukupan broj korisnika</b>	<b>- 39.508</b>

➤ <b>indeks zauzetosti/izgrađenosti</b>	<b>0.22/0.62</b>
➤ <b>gustina naseljenosti u zahvatu Plana</b>	<b>166 st./ha</b>

#### 4.4. Mjere zaštite

##### 4.4.1. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993). Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Komunalana infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje ograničenu mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, što treba posebno imati u vidu pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

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

##### 4.4.2. Mjere zaštite od požara

U okviru rješenja saobraćajne infrastrukture obezbijedjen je kolski prilaz većini postojećih i planiranih objekata. Dio prilaza je predvidjen sa kolskih saobraćajnica, a dio sa kolsko-pješačkih prilaza i prolaza, od kojih su neki sa velikim nagibima i neadekvatne širine .

Samim tim, na pojedinim lokacijama planskog područja će prilaz vatrogasnim vozilima biti otežan ili nemoguć, usljed čega prilikom izrade projektne dokumentacije treba obezbijediti pozicije za eventualno gašenje požara sa daljine.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema, svi cjevovodi su dimenzionisani tako da je obezbijeđena voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara

Projektanu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. List CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (»Službeni list SFRJ«, br. 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ«, br. 24/87),
- Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (»Službeni list CG«, br. 9/12),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Službeni list SFRJ, br.20/71 i 23/71),
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Službeni list SFRJ, br. 27/71),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Službeni list SFRJ, br. 24/71 i 26/71).

#### 4.4.3. Zaštita kulturnih dobara

##### Sprovođenje opštih mjera i režima zaštite kulturnog naslijeđa u planskom dokumentu

Kroz izradu plana DUP "Sutomore Centar" sprovode se sve opšte mjere date Studijom zaštite kulturnih dobara, skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara:

1. U zahvatu planskog dokumenta DUP "Sutomore Centar" nema nepokretnih kulturnih dobara ni potencijalnih arheoloških lokaliteta (Mjera 1 iz SKD) ;
2. Prostor zahvata potencijalnih kulturnih dobara i njihovih preliminarno datih zaštićenih okolina štiti se na način što se u njihovom okruženju planira gradnja koja ne narušava kulturne vrijednosti dobra i prostora koji mu gravitira. U tom smislu predložene su preliminarne granice zaštićene okoline.
3. Sprovođenje intervencija na potencijalnim kulturnim dobrima i u njihovim preliminarnim zaštićenim okolinama mogu se vršiti u skladu sa postupcima definisanim Zakonom o zaštiti kulturnih dobara kojima se obavezuje pribavljanje konzervatorskih uslova.
4. Kao prostor sa izraženim ambijentalnim vrijednostima prepoznat je **priobalni niz** u kojem je očuvan duh tradicionalnog mediteranskog naselja uz morsku obalu za koji se definišu smjernice implementirane u urbanističko tehničke uslove (Mjera 1 iz SKD):

5. U grafičke priloge unijeta su potencijalna kulturna dobra sa predloženim zaštićenim okolinama, koja se nalaze u zahvatu planskog dokumenta kao i kulturna i potencijalna dobra uz granice zahvata na koja bi planirani kapaciteti mogla da vrše vizuelni i druge negativne uticaje.
6. Uređenje i korišćenje prostora se koncipira uz aktivniju ulogu kulturnog nasljeđa, kroz njegovoo uključivanja u turističku ponudu;
7. Zadržavanju se osnovne fizionomije objekata koji su očuvali tradicionalne karkateristike sa definisanjem uslova za upotrebu tradicionalnih detalja u izvornom obliku, ili stilizaciju kojimas se obezbjeđuje očuvanje osnovnih karakteristika. Za očuvanje vrijednosti tradicionalne arhitekture, optimalan postupak podrazumijeva zadržavanje ili tek nadgradnju osnovne funkcije, kada je u pitanju turistička ponuda;
8. U okolini kulturnih i potencijalnih dobara planira se gradnja na način da ne narušava dobra i prostore koji im gravitiraju; U zaštićenoj okolini kulturnih dobara nije planirata izgradnja objekata većih visina ili visoke gustine izgrađenosti, kao ni infrastrukturne objekte većih dimenzija;
9. *Posebna pažnja posvećena je očuvanju vizura kako na dobra u planskom zahvatu, tako na kulturna dobra i potencijalna dobra locirana uz granicu planskog zhjvata.*

Posebno je ukazano na obavezu poštovanja procedure koja za cilj ima zaštitu nalaza od arheološkog značaja u čitavoj zoni zahvata, a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, , kako bi se na osnovu rezultata istraživanja mogli propisati konzervatorski uslovi; Obaveza investitora ugrađuje se u urbanističkoo-tehničke uslove

#### **Obaveze pronalazača**

- 1) (1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:
  - 2) 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od
  - 3) neovlašćenog pristupa drugih lica;
  - 4) 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu
  - 5) uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
  - 6) 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica
  - 7) subjekata iz tačke 2 ovog stava;
  - 8) 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
- 9) (2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveza investitora ugrađuje se u urbanističkoo-tehničke uslove

10. U uslovima nove gradnje u granicama potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, te u vizuelnim i fizičkim kontaktnim zonama kulturnih dobara, gradnju je potrebno planirati na način poštovanja naslijeđenih kulturnih vrijednosti.
11. Potencijalni arheološki lokaliteti se zbog kulturnih, istorijskih i ambijentalnih vrijednosti, smatraju vrijednim prostorima i nakon izvršenih istraživačkih radova i pohranjivanja nalaza na drugom mjestu. Zbog toga, u procesu planiranja, ove prostore je potrebno tretirati sa posebnom pažnjom;
12. Nadzemni infrastrukturni objekti (dalekovodi, stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, telekomunikacijske antene....), ne smiju se postavljati na način kojim bi bile ugrožene istorijske, arhitektonske, umjetničke, estetske.... vrijednosti kulturnih dobara, potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima. Izradu projektne dokumentacije, neophodno je sprovesti kroz proceduru aktivne saradnje sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara u svim fazama;

13. Obavezati vlasnike/držaoce/korisnike na brigu o kulturnim dobrima / tekuće održavanje, uz investiciono ulaganje, a shodno odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list Crne Gore br. 49/10);
14. Sve intervencije na kulturnim dobrima i u zahvatu zaštićene okoline pojedinačnih nepokretnih kulturnih dobara, biće definisane konzervatorskim uslovima koje donosi Uprava za zaštitu kulturnih dobara;
15. U skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list Crne Gore, br. 49/10), Planski dokument mora biti usklađen sa Studijom zaštite kulturnih dobara (tekstualni i grafički dio), o čemu će se kroz izdavanje Mišljenja, izjasniti Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

○ **Posebne mjere za zaštitu nepokretnih kulturnih i potencijalnih dobara**

---

- Površine posebnog režima korišćenja su katastarske parcele na kojima se nalaze zaštićena kulturna dobra i njihova zaštićena okolina, kao i parcele na kojima je evidentirano arhitektonsko nasljeđe kulturne vrijednosti od nacionalnog i lokalnog značaja-potncijalna kulturna dobra.
- Mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara nad kojima je uspostavljena zaštita prema Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“; br. 49/10), kao i kulturnih dobara za koja je Studijom zaštite kulturnih dobara utvrđeno da dobra posjeduju vrijednosti kulturno-istorijske i ambijentalne vrijednosti - potencijalno kulturno dobro, utvrđuje nadležna institucija Ministarstva kulture (Uprava za zaštitu kulturnih dobara).
- Tačan popis mjera zaštite utvrđuje se posebnim uslovima u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova (kojima prethode konzervatorski uslovi), a odobrava prethodnim odobrenjem u postupku izdavanja građevinske dozvole (Rješenjem o usaglašenosti Glavnog projekta sa izdatim konzervatorskim uslovima).
- Prethodno odobrenje potrebno je izdati za sve radove koji se izvode na kulturnim dobrima uključujući i radove za koje se ne izdaje građevinska dozvola prema važećem Zakonu, te za radove za koje se ne izdaju urbanističko-tehnički uslovi, prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“; br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11).
- U slučaju izmjene zakona na snazi, mjere zaštite utvrdiće nadležna institucija (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) na zahtjev stranke adekvatnim aktom (uslovi zaštite kulturnog ili potencijalnog dobra), a prije izdavanja prethodnog odobrenja (građevinske dozvole).

U zoni narušene autentičnosti – priobalni niz , provoditi urbanu revitalizaciju koja podrazumijeva režim obnove, revitalizacije i očuvanja tradicionalne arhitekture kao i sanacione mjere kojim ravni a se obezbjeđuje ambijentalno ublažavanje savremene neusklađene izgradnje uz mogućnost izgradnje prema utvrđenim uslovima. Prilikom eventualnih zahvata u ovoj zoni definišu se metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja nasljeđenih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz savremenih potreba.

- Objekti koji su sačuvali karakteristike istorijske, tradicionalne gradnje potrebno je kvalitetno održavati i sanirati prema konzervatorskim uslovima.
- U priobalnom nizu, na očuvanim objektima tradicionalne gradnje očuvati gabarite, tradicionalnu visinu krovnih vijenaca, nagibe krovnnih ravni uz tradicionalnu obradu fasada i arhitektonskih elemenata;
- Savremena izgradnja treba da zadrži gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja ambijenta zone, odnosno neposredne okoline. Posebno treba kontrolisati upotrebu savremenih materijala i tehnika i aritektonskih elemanata u procesu uređenja fasada, vanjske stolarije ili krovnog pokrivača.
- Pri interpolaciji savremenih objekata građevinske mase savremenih objekata rješavati u postizanju tradicionalnih visina objekata u nizu (P+2-tri etaže) , sa mogućnošću uvođenja četvrte etaže smaknute u odnosu na uličnu fasadu za min. 180 cm.

- Interpolaciju savremenih objekata u dvorišnim prostorima, prema magistralnom putu vršiti uspostavljanjem ujednačenog niza građevina sa tradicionalnim nagibima krovnih ravni paralelnih sa izohipsama.
- Rekompoziciju izgrađenih struktura vršiti preoblikovanjem otvora na uličnoj fasadi, zamjenom neadekvatnih arhitektonskih elemenata (balustrade na ogradama terasa i balkona), naglašavanje tradicionalnih visina oblaganjem kamenom u slogu i obradi po uzoru na tradicionalni...

#### **4.4.4. Mjere zaštite životne sredine**

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okviru granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.

Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja.

Sprovođenje mera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- ograničavanje kretanja motornih vozila unutar pojedinih podzona zahvata samo na korisnike prostora;
- dogradnja sistema za prikupljanje atmosferskih voda, uz obaveznu ugradnju separatora ulja i lakih naftnih derivata;
- propisna regulacija vodotoka, kojom će se obezbijediti uslovi za prihvatanje i odvođenje voda sa predmetnog područja, i područja u zaleđju;
- izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

#### **4.5. Uklanjanje komunalnog otpada**

Prilikom upravljanja komunalnim otpadom, kao i drugim vrstama otpada, treba se rukovoditi principima Strategije upravljanja otpadom Crne Gore do 2030. godine, Državnim planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2015.-2020. godina i Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 64/11, 39/16). Novim Državnim planom upravljanja otpadom za period 2014-2020. godine, definisan je tačan broj centara za obradu otpada, kao i ostalih infrastrukturnih objekata u Crnoj Gori (centri za prijem otpada, transfer stanice, postrojenja za povrat materijala, centri za obradu otpada, postrojenja za kompostiranje, skladista građevinskog otpada i dr.).

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasniva se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje sa otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

U okviru planskog rješenja zahvata svim objektima je obezbijeđen pristup sa kolskih i kolsko pješačkih saobraćajnica, uz koje će se, shodno smjernicama Lokalnog plana upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom opštine Bar, odrediti mjesta za odlaganje otpada.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su da primijene tehnološki postupak, koriste sirovine i druge materijale i organizuju uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak komunalnog otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Sudovi za otpad mogu biti smješteni u okviru urbanističke parcele ili na zelenoj površini uz saobraćajnicu, u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom, ili sl.

## 5. Uslovi za izgradnju i uređenje prostora

### 5.1. Parcelacija

Osnov za izradu Plana parcelacije je topografsko katastrska podloga, dostavljena od strane nadležnog organa.

Planskim rješenjem su definisane granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije.

Većina urbanističkih parcela imaju obezbijeđen direktan kolski prilaz sa javne saobraćajne površine, dok nekoliko parcela ima obezbijeđen samo pješački prilaz, i za njih je parkiranje predviđeno na javnim parkinzima i garažama u kontaktnim zonama.

Ukoliko prilikom implementacije Plana na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planskog rješenja, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP-a neznatno odstupa od granice katastrske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

### 5.2. Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, i poklapa se sa granicom urbanističkih parcela.

**Građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentom građevinska linija se definiše u odnosu na granicu urbanističke parcele, kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

U slučaju kada građevinska linija nije grafički definisana, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. Moguće je graditi objekat na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

**Etaže** mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

**Podrum** je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji horizontalni gabarit ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

**Suteran** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

**Prizemlje** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uredjenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uredjenog i nivelisnog terena oko objekta.

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

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).



**Potkrovlje** ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

**Tavan** je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgradjenosti za tretiranu parcelu.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m

- za stambene etaže do 3.5m

- za poslovne etaže do 4.5m

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

**Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

### 5.3. Nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

### 5.4. Opšti uslovi za izgradnju

1. Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
2. U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata (BGP) uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteran-prizemlje-sprat);
3. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena;
4. Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena;
5. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
6. Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
7. Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
8. Kote koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz zradu tehničke dokumentacije saobraćajnica su moguće manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

9. Urbanističke parcele mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:
- parcele se mogu ograđivati ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine do 0,6m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uređenog terena), ostali dio do visine max 1.6m raditi od metalnih elemenata
  - kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj primorskoj izgradnji,
  - ograda se postavlja duž granice urbanističke parcele,
  - vrata i kapije na ogradi se mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje,
  - preporuka plana je da se u što većem obimu primjenjuju zelene ograde; efekat ograđivanja postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.
10. Broj objekata na parceli:  
Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.
11. Rušenje postojećih objekata  
Rušenje je predviđeno za objekte koji su locirani na trasama saobraćajnica i trasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgrađeni na zaštićenim zelenim površinama i koridorima, i zonama koje su planom višeg reda predviđene za drugu namjenu.  
Rušenje objekta ili dijela objekta je predviđeno i za objekte koji ne zadovoljavaju parametre statičke stabilnosti, kao i za one na mjestu kojih će se graditi novi objekti prema uslovima ovog Plana.  
Rušenje objekata izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje.
12. Konstrukcija novih objekata  
Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.  
Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.
13. Arhitektonsko oblikovanje objekta  
Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.  
Kod rekonstrukcije objekata u postojećim gabaritima, potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).  
Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.  
Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.  
Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.  
Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.
14. Uređenje parcele  
Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno nasljeđe. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Objekti parternog uređenja, kao i bilo koji drugi arhitektonski elementi uređenja terena (pergole, nadkrivene pasarele, terase na terenu,

prolazi i stepenista) oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;

15. Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Izuzetak čine urbanističke parcele u podzoni A1, za koje parking prostor planiran na javnom parkingu i garažama u kontaktnoj podzoni A2.

16. Fazna realizacija

Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.

### 5.5. Intervencije na postojećim objektima

U zonama izgrađenih objekata Planom se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih stambenih objekata. Većina do sada izgrađenih objekata se zadržavaju. Objekti koji su djelimično izgrađeni, do nivoa temeljne konstrukcije ili više, takođe se dijelom prihvataju kao postojeći. Planom je predviđena sanacija i rekonstrukcija postojećih objekata, njihova revalorizacija u smislu estetskog usaglašavanja sa ambijentom, kao i infrastrukturno i urbano opremanje šireg prostora.

Dograditi i nadograditi se shodno planskim parametrima mogu:

- a. Postojeći objekti koji zadovoljavaju uslov propisan Planom, a odnosi se na minimalnu veličinu urbanističke parcele;
- b. Postojeći objekti koji imaju niže indekse zauzetosti, izgrađenosti i spratnost od onih koji su propisani Planom, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, koji nisu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, niti regulacionu liniju prema javnoj površini;
- c. Postojeći objekti koji imaju niže indekse zauzetosti, izgrađenosti i spratnost od onih koji su propisani Planom, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji su uz saglasnost susjeda prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, i nisu prešli regulacionu liniju prema javnoj površini;

Planirane intervencije na postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

Planirane intervencije radiće se saglasno parametrima definisanim u Planu.

Prilikom planiranja intervencija na postojećim objektima, obezbijediti udaljenost dogradjenog dijela od granice urbanističke parcele min 2.0m, tj. od objekta na susjednoj parceli min 4m.

Dograđeni dio objekta će se postavljati u okviru građevinske linije definisane planom ali se može postaviti i na samoj granici parcele uz pismenu saglasnost susjeda;

Krovove objekata na kojima je predviđena nadgradnja sprata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.

Prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora, nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

Rekonstruisati u postojećim gabaritima se mogu:

- a. Postojeći objekti koji su premašili indekse propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost), a ispunjavaju uslov koji se odnosi na minimalnu veličinu urbanističke parcele;
- b. Postojeći objekti koji nijesu premašili indekse propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenost i maksimalnu spratnost) i ne ispunjavaju uslov koji se odnosi na minimalnu veličinu urbanističke parcele;

#### Pretvaranje stambenog u poslovni prostor

Planom se predviđa mogućnost pretvaranja stambenog prostora u poslovni, prema propisanoj proceduri.

Poslovni prostor se definise na sledeći način:

- poslovni prostor predvidjeti u prizemlju objekta, minimalne površine 30m<sup>2</sup>, sa zasebnim ulazom;
- poslovni prostor u pogledu veličine, potrebnih instalacija i tehničkih zahtjeva mora zadovoljavati važeće tehničke normative i propise;
- obavezno je obezbijediti parking za posjetioce, min 2 parking mjesta.

## 5.6. Pravila za izgradnju objekata stanovanja

### Pravila za SMG – površine stanovanja male gustine

- Namjena SMG je predviđena na urbanističkim parcelama na kojima je predviđena legalizacija postojećih ili već započetih objekata, i na urbanističkim parcelama na kojima je planirana izgradnja novih objekata;
- Namjena SMG je planirana u zonama C1, C2, C3, C6;
- Površina urbanističkih parcela iznosi 300 – 600 m<sup>2</sup>. Jedan broj urbanističkih parcela ima površinu manju od 300 m<sup>2</sup>, u slučajevima kada nije bilo prostornih uslova za proširenje granica zatečene parcele;
- Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.
- Bruto razvijena površina po ležaju na površinama SMG iznosi 35 m<sup>2</sup>;
- Max indeks zauzatosti urbanističke parcele iznosi 0.3;
- Max indeks izgradjenosti urbanističke parcele iznosi 0.7;
- Zauzetost, spratnost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Prosječan broj stanovnika u stambenoj jedinici iznosi 3.5;
- Prosječna veličina stambene jedinice iznosi 120m<sup>2</sup>;
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1.0 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Objekti mogu imeti jednu ili više podrumskih etaža;
- Parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima ) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli;
- U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunati površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteren – prizemlje – sprat);
- Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama ;
- Ukoliko to konfiguracija terena zahtijeva, garažni prostor i parking površine se mogu planirati integralno za više urbanističkih parcela;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

### Pravila za SSG – površine stanovanja srednje gustine

- Namjena SSG je predviđena na urbanističkim parcelama na kojima je predviđena legalizacija postojećih ili već započetih objekata, i na urbanističkim parcelama na kojima je planirana izgradnja novih objekata;
- Površina urbanističkih parcela iznosi 400 – 1200 m<sup>2</sup>. Jedan broj urbanističkih parcela ima površinu manju od 400 m<sup>2</sup>, u slučajevima kada nije bilo prostornih uslova za proširenje granica zatečene parcele;
- Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.
- Bruto razvijena površina po ležaju na površinama SSG iznosi 30 m<sup>2</sup>;
- Max indeks zauzatosti urbanističke parcele iznosi 0.3;
- Max indeks izgradjenosti urbanističke parcele iznosi 0.7 – 0.9. Index izgradjenosti 0.7 je planiran na urbanističkim parcelama koje se nalaze na nagnutom terenu, sa pristupom preko kolsko pješačkih prolaza i prilaza;
- Zauzetost, spratnost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Prosječan broj stanovnika u stambenoj jedinici iznosi 3.8;
- Prosječna veličina stambene jedinice iznosi 120m<sup>2</sup>;
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1.0 m iznad nulte kote;

- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Objekti mogu imeti jednu ili više podrumskih etaža;
- Parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima ) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli;
- U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunati površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteran – prizemlje – sprat);
- Površina garaža i tehničkih prostorija u podrumu i suteranu se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama ;
- Ukoliko to konfiguracija terena zahtijeva, garažni prostor i parking površine se mogu planirati integralno za više urbanističkih parcela;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

#### **Pravila za SVG – površine stanovanja veće gustine**

- Namjena SVG je predviđena na urbanističkim parcelama na kojima je planirana izgradnja novih objekata velikog kapaciteta;
- Površina urbanističkih parcela iznosi 6000 – 12000 m<sup>2</sup>;
- Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.
- Bruto razvijena površina po ležaju na površinama SSG iznosi 25 m<sup>2</sup>;
- Max indeks zauzetosti urbanističke parcele iznosi 0.5;
- Max indeks izgradjenosti urbanističke parcele iznosi 1.6;
- Zauzetost, spratnost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Prosječan broj stanovnika u stambenoj jedinici iznosi 3.8;
- Prosječna veličina stambene jedinice iznosi 100m<sup>2</sup>;
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 7 nadzemnih etaža;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1.0 m iznad nulte kote;
- Preporuka plana je da se u prizemlju objekata obezbijede površine za poslovne prostora centralnih djelatnosti. Površine za centralne djelatnosti planirati u obimu cca 30% površine prizemne etaže;
- Ukoliko je u prizemlju objekta planiran poslovni prostor kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m za djelatnosti;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Objekti mogu imeti jednu ili više podrumskih etaža;
- Parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima ) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli;
- U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunati površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteran – prizemlje – sprat);
- Površina garaža i tehničkih prostorija u podrumu i suteranu se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama ;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

#### **5.7. Pravila za izgradnju objekata turizma**

##### **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom hotel (T1)**

Hotel je primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

- Hotel može biti – hotel, mali hotel, boutique hotel, garni hotel, hostel ili pansion;
- Kategorija hotela - 4\* - 5\*;

- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za hotel kategorije 4\* iznosi 80m<sup>2</sup>, a za hotel 5\* iznosi 100m<sup>2</sup>;
- Max indeks zauzatosti urbanističke parcele iznosi 0.5;
- Max indeks izgradjenosti urbanističke parcele iznosi 1.6;
- Zauzetost, spratnost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.
- Objekat može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena;
- U hotelu projektovati min 7 smještajnih jedinica;
- Usluge smještaja će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe i hotelski apartmani. Hotel može imati depadans kao samostalnu građevinsku cjelinu. Minimalni zahtjev, pored smještajnog kapaciteta, je centralna recepcija sa holom hotela, i restoran sa kuhinjom;
- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža;
- Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je do 7 nadzemnih etaža za osnovne objekte, i 2 nadzemne etaže za vile i depadanse;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele;
- U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunati površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteran – prizemlje – sprat);
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u podrumu i suteranu ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parking, ili u garaži u objektu;
- Ukoliko to uslovi konfiguracije terena zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se primjenjuju zadati urbanistički parametri;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.;
- Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja;
- Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 63/11 i 47/12), pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 4\* ili 5\*;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća realizacija planiranih kapaciteta

### **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom turističko naselje (T2)**

Turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za prižanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanje hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim, turističkim sadržajima.

- Kategorija turističkog naselja - 4\* - 5\*;
- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za T2 kategorije 4\* iznosi 60m<sup>2</sup>, a za T2 kategorije 5\* iznosi 80m<sup>2</sup>;
- Max indeks zauzetosti urbanističke parcele iznosi 0.4;
- Max indeks izgradjenosti urbanističke parcele iznosi 1.2;
- Zauzetost, spratnost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.
- U turističkom naselju planirati min 50 smještajnih jedinica;
- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža;
- Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je do 4 nadzemnih etaža za osnovne objekte, i 2 nadzemne etaže za vile i depadanse;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele;
- U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunati površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteren – prizemlje – sprat);
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u podrumu i suterenu ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- Ukoliko to uslovi konfiguracije terena zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se primjenjuju zadati urbanistički parametri;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.;
- Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja;
- Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 63/11 i 47/12), pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 4\* ili 5\*;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Na urbanističkoj parceli se moraju planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta

### **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom odmaralište (T3)**

Namjena T3 predviđena je na UP 53, zona A3, na kojoj je predviđena rekonstrukcija i dogradnja postojećeg odmarališta.

- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za odmaralište T3 iznosi 40m<sup>2</sup>;
- Max indeks zauzetosti urbanističke parcele iznosi 0.5;
- Max indeks izgradjenosti urbanističke parcele iznosi 1.2;
- Zauzetost, spratnost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- U odmaralištu planirati max 196 turističkih ležaja;
- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža;
- Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je do 3 nadzemne etaže;

- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele;
- U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunati površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteran – prizemlje – sprat);
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u podrumu i suteranu ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli, na parking, ili u garaži u objektu;
- Oblikovanje objekta uskladiti sa slikom naselja;
- Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 63/11 i 47/12);
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskom linijom, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Zelene površine u okviru parcele pejzažno urediti;
- Na urbanističkoj parceli planirati sportske terene i druge sadržaje radi sportskih i drugih vrsta rekreacije;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta

#### 5.8. Pravila za izgradnju objekata mješovite namjene (MN)

Parcele sa namjenom MN su djelimično izgrađene. Planom se predviđa rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata prema parametrima datim u Planu, uz poštovanje definisanih građevinskih linija.

Procjena maksimalnog broja korisnika objekata mješovite namjene je dobijena na osnovu izabrane prosječne površine smještajne jedinice od 90 - 120m<sup>2</sup>, za prosječno 3.5 korisnika u smještajnoj jedinici.

- Bruto razvijena površina po ležaju u objektima MN iznosi 25-35 m<sup>2</sup>;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele zadati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela u zoni A1 su:
  - max lz /0,5/
  - max li /1.6 /
  -
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela u zonama A2, A3, A4, A7, B1, su:
  - max lz /0,4/
  - max li /1.2/
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela u zoni B2, B3 su:
  - max lz /0,5/
  - max li /1.6/
- Zauzetost, spratnost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Poslovne prostore treba planirati u prizemlju objekata ili kao dio objekata;
- Preporuka je da veličina poslovnog prostora iznosi 3 - 30 % građevinske površine na urbanističkoj parceli;
- Tačna namjena i veličina poslovnog prostora će se odrediti prema zahtjevu vlasnika objekata;
- Na urbanističkim parcelama ili lokacijama unutar urbanističkih parcela, moguće je organizovati objekte čisto poslovne namjene;
- Ostali dio objekta planirati u vidu stambenih i turističkih apartmana.
- Predviđena spratnost objekata se kreće 3 - 7 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote za stambenu namjenu, i najviše 0,2 m za djelatnosti;



- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele;
- U maksimalnu bruto građevinsku površinu planiranih objekata uračunati površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran – prizemlje – sprat);
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u podrumu i suteranu ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Ukoliko to uslovi konfiguracije terena zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se primjenjuju zadati urbanistički parametri;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parking, ili u garaži u objektu;
- Ukoliko to konfiguracija terena zahtijeva, garažni prostor i parking površine se mogu planirati integralno za više urbanističkih parcela;
- Projektnu dokumentaciju za izgradnju raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

#### **5.9. Pravila za izgradnju objekata centralnih djelatnosti**

- Na površinama za centralne djelatnosti je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta na UP 62, I izgradnja novog urbanističkog bloka centralnih sadržaja uz Magistralni put, koji obuhvata UP 47 – UP 49;
- Na UP 62 je predviđena rekonstrukcija uz neznatnu dogradnju postojećeg objekta pošte.
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele 62 su:
  - max lz /0,3/
  - max li /0.3 /
- Spratnost objekta je postojeća - 1 nadzemna etaža.
- U okviru urbanističkog bloka bloka koji obuhvata UP 47 – UP 49 će se realizovati sadržaji centralnih djelatnosti ( trgovina, pijaca, servisi I usluge), i objekat drumskog saobraćaja – podzemni pješački prolaz ispod Magistalnog puta, sa 3 ulaza/izlaza i podzemnim komercijalnim prostorom, i autobuskom stanicom za lokalni javni saobraćaj.
- Arhitektonsko urbanističko rješenje bloka će se utvrditi putem javnog urbanističko – arhitektonskog konkursa, kojim će se definisati smjernice za oblikovanje i materijalizaciju objekata;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela namjene CD u okviru bloka su:
  - max lz /0,15-0.5,
  - max li /0,3 -1.2/.
- Zauzetost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 1 - 3 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža;
- Parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima ) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli;
- Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama;
- Garažni prostor i parking površine se mogu planirati integralno za urbanistički blok;

- Zelene površine i vodotok u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao

#### **5.10. Pravila za izgradnju objekata školstva i socijalne zaštite ŠS**

- Na površinama za školstvo je predviđena rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:
  - max lz /0,3/
  - max li /0.3 /
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaže;
- Projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju objekata raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje školskih objekata;
- Parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

#### **5.11. Pravila za izgradnju objekata zdravstva**

- Na površini za zdravstvo je predviđena rekonstrukcija i dogradnja postojećeg objekta;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:
  - max lz /0,3/
  - max li /0.3 /
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 2 nadzemne etaže;
- Projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju objekata raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje zdravstvenih objekata;
- Parkiranje vozila predvideti na urbanističkoj parceli;
- Zelene površine u okviru parcele pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

#### **5.12. Pravila za izgradnju objekata sporta i rekreacije**

- Površine za sport i rekreaciju su planirane na 2 urbanističke parcele, na kojima je predviđena izgradnja novog gradskog sportskog centra;
- Na ovim površinama su planirani zatvoreni i otvoreni sportski i prateći objekti.
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti zatvorenih objekata na urbanističkoj parceli su:
  - max lz /0,3/
  - max li /0.3 /
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaža;
- Ukupna zauzetost urbanističke parcele, uključujući zatvorene i otvorene sportske objekte iznosi 0.7;
- Namjena i veličina sportskih objekata će se odrediti prema programu lokalne samoprave;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima ) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli;
- Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

### 5.13. Pravila za izgradnju vjerskih objekata

- Na površinama za vjerske objekte su izgradjeni objekti kulturne baštine;
- Predviđena je sanacija objekata I pripadajućeg okolnog prostora, i održavanje u postojećim gabaritima;
- Dalje intervencije na objektima raditi u skladu sa uslovima I pravilima za objekte ove vrste;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

### 5.14. Pravila za izgradnju objekata saobraćaja

- Na površinama za izgradnju objekata saobraćaja planirani su objekti drumskog I željezničkog saobraćaja;
- Intervencijama je predviđena rekonstrukcija postojećih I izgradnja novih objekata;
- U dijelu objekata drumskog saobraćaja predviđeno je:
  - Izgradnja podzemnog prolaza sa pratećim komercijalnim prostorom – UP 48, zona A3. UP 48 je definisana kao dio urbanističkog bloka UP 47 – UP 49 koji će se razraditi putem javnog arhitektonsko urbanističkog konkursa;
  - Izgradnja podzemne javne garaže u okviru UP 47 i UP 49 namjene centralne djelatnosti;
  - Izgradnja podzemne javne garaže, sa uredjenim skverom na koti 0.00 – UP 68, zona A3;
  - Izmještanje postojeće autobuske stanice na novu lokaciju, izgradnja novog objekta sa pratećim sadržajima – UP 376a, zona B2;
  - Nadzemni javni parking - UP 534, zona A3;
  - Formiranje saobraćajnih koridora u kojima je zabranjena izgradnja objekata – koridor uz Magistralni put Podgorica – Bar, koridori uz saobraćajnice koje vode prema naselju Mišići; Koridori su naznačeni u grafičkim priložima Plana;
- U dijelu objekata željezničkog saobraćaja:
  - Sanacija I rekonstrukcija željezničke stanice Sutomore – UP 42, zona A3;
  - Formiranje koridora željezničke pruge u kome je zabranjena izgradnja objekata I druge intervencije koje nisu dio željezničkog saobraćaja; Koridor je naznačen u grafičkim priložima Plana;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti dati su za sve urbanističke parcele pojedinačno u tabeli sa planiranim kapacitetima;
- Projektnu dokumentaciju za izgradnju raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ove vrste objekata;

### 5.15. Pravila za izgradnju ostalih objekata

#### Objekti komunalne infrastrukture

Objekti komunalne infrastrukture obuhvataju objekte elektroenergetske objekte – trafostanice. Planom je predviđena rekonstrukcija dijela postojećih I izgradnja novih trafostanica. Dio trafostanica će se graditi na novofomiranim urbanističkim parcelama označenim sa UP TS, a dio u objektima u okviru urbanističkih parcela druge namjene.

U grafičkim priložima Plana su naznačeni koridori postojećih elektroenergetskih vodova koji su predviđeni za uklanjanje, a u kojima je do uklanjanja zabranjena izgradnja objekata.

#### Uredjenje zelenih površina

Uredjenje zelenih površina javne I specijalne namjene će se sprovoditi u skladu sa smjericama iskazanim u poglavlju pejzažna arhitektura.

#### Regulacija vodotoka

Sve vodotoke na površini zahvata Plana je potrebno regulisati I usaglasiti sa sistemom atmosferske kanalizacije naselja.

Dio vodotoka je predviđen za regulaciju zatvorenim kolektorima u okviru ili ispod saobraćajnica, a drugi dio za uredjenje u vidu otvorenih kanala u okviru zelenih površina.

Svi kanali moraju biti dimenzionisani tako da private maksimalnu vodu, koja se može javiti na području zahvata Plana.

#### **5.16. Smjernice za racionalnu potrošnju energije**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području plana pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

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

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

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

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

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

#### **5.17. Preporuke za realizaciju**

U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, kao prvu fazu realizacije planirati rekonstrukciju i dogradnju mreže kolskih i kolsko pješačkih saobraćajnica, prilaza i prolaza, sa glavnim vodovima tehničke infrastrukture.

U daljoj fazi realizacije planirati:

- Izgradnju javnih parkirnih i garažnih površina;
- Uredjenje zelenih površina javne i specijalne namjene;
- Regulaciju vodotoka i uredjenje otvorenih kanala u okviru zelenih površina;
- Rekonstrukciju i dogradnju mreže pješačkih komunikacija;
- Uklanjanje privremenih i montažnih objekata u zoni A1, A2 i A3, koji narušavaju opštu sliku naselja i regulaciju prostora.

Planom se preporučuje što skorije započinjanje sledećih projekata koji će znatno doprinijeti atraktivnosti i podizanju urbanističkog nivoa ukupnog prostora:

- Sprovođenje javnog konkursa i uredjenje urbanističkog bloka UP47 – UP49, zona A3;
- Uredjenje urbanističkog bloka 36 (UP 36/1 – UP 36/9), zona A2;
- Izgradnja turističkog naselja UP 33, zona A2;
- Izgradnja sportskog centra UP 365, UP 366, zona B4;
- 

Izgradnja smještajnih kapaciteta na pojedinim lokacijama može se raditi, u cjelosti ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturnu mrežu.

## 6. PLAN INFRASTRUKTURE

### 6.1. Saobraćaj

#### 6.1.1. Postojeće stanje

Područje zahvata plana, površine 19.24 ha, najvećim dijelom predstavlja izgrađenu gradsku zonu. Samim tim i saobraćajna mreža je dosta izgrađena. Ipak dosta se razikuje kvalitet izvedenih saobraćajnica. Postoje moderno urađene saobraćajnice, sa svom pratećom infrastrukturom a znatan je broj saobraćajnica sa lošim tehničkim elementima (bez atmosferske kanalizacije, često bez rasvjete), kojih je najviše u zonama daljim od mora, gdje je veliki broj, neplanski izgrađenih, objekata.

Najvažnija saobraćajnica, koja prolazi kroz zonu, je magistralni put M-1 Debeli Brijeg (granica sa Hrvatskom) - Kotor - Budva – Petrovac - Sutomore - Bar - Ulcinj - Sukobin (granica sa Albanijom).

Uz samu sjevernu granicu zone zahvata od magistralnog puta M-1 odvaja se magistralni put M-1.1 Sutomore (raskrsnica sa M-1) - Tunel Sozina – Virpazar (raskrsnica sa M-2).

Ogromni problem za zonu zahvata je parkiranje. Nedostaje veliki broj parking mjesta, posebno u ljetnjem periodu. Dio objekata, u kojima su uglavnom ugostiteljski objekti, između magistrale i plaže praktično je bez parking mjesta.

Neuređena površina, uz početni dio plaže (na zapadnoj strani), koja je dijelom u zoni zahvata a dijelom nije, predstavlja glavni parking na kome često nije moguće se parkirati.

Veliki je broj vozila koristi saobraćajnicu za prilaz plaži, a na dijelu poslije pijace praktično nema trotoara (mali dio koji je izgrađen više se koristi za trgovinu-izlaganje proizvoda) i u ljetnim mjesecima je saobraćaji haos.

Nije bolje stanje ni na dijelu magistralnog puta (u zoni autobuskih stajališta i željezničke stanice) jer veliki broj pješaka, u nivou, prelazi preko magistrale, prodavnice uz magistralni put imaju neznan broj parking mjesta pa se stvaraju velike gužve i često je vozilima koja u tranzitu prolaze magistralnim putem potrebno dosta vremena da prođu taj par kilometara.

Javni gradski i prigradski saobraćaj odvija se magistralnim putem M-1 ali je problem postojeća autobuska stanica. Nema adekvatan kapacitet, što je posebno izraženo u ljetnjem periodu u toku turističke sezone.

U zoni nema izgrađenih biciklističkih staza.

Najveći broj pješačkih kretanja području Sutomora se obavlja na šetalištu Iva Novakovića, koje se proteže čitavom sutomorskom plažom.

Izuzetno, pješački opterećen, je i pravac od zone autobuske stanice do plaže, za koji je već navedeno, da nema na cijelom potezu, adekvatne, uslove za kretanje pješaka. Na ovom potezu je veliki broj pješaka u turističkoj sezoni jer povezuje autobusku stanicu i plažu ali i dio Sutomora sa druge strane pruge, koji, kroz prolaze ispod pruge, dolaze u zonu autobuske stanice a dio putnika sa željezničke stanice ide ovim pravcem.

Izgradnjom trotoara uz magistralni put, omogućeno je bezbjednije kretanje pješaka, a zajedno sa ulicama koje imaju trotoare kao i kolsko-pješačke ulice omogućavaju prilaz prema šetalištu i plaži. Prema vrhovima Golog brda i brda Haj-Nehaj pješačke staze nijesu uređene.

U zahvatu DUP-a uz magistralni put, sa lijeve strane poslije skretanja za željezničku stanicu (gledano prema Baru), nalazi se stanica za snadbijevanjem gorivom.

Zonom zahvata prolazi i željeznička pruga Beograd-Bar, što je izuzetno značajno za dobru povezanost ovog dijela primorja. U zoni je i željeznička stanica Sutomore.

U ljetnjem periodu, do plaže dolaze mali brodovi-čamci koji prevoze turiste u razgledanje obale.

#### 6.1.2. Plan

Kao osnova za izradu planiranog rešenja poslužio je Generalni urbanistički plan Opštine Bar i definisana namjena površina i koncepcija uređenja prostora.

Prilikom izrade plana, većim dijelom su preuzeta rešenja do sada važećeg plana za ovo područje. I u Programskom zadatku je navedeno da se preuzme rešenje iz postojećeg plana za primarnu saobraćajnu mrežu a da se više pažnje posveti parking površinama.

Najvažnije saobraćajnice u zoni, koju su prepoznate i u prostornom planu Crne Gore su:

- Magistralni put M-1 Debeli Brijeg (granica sa Hrvatskom) - Kotor - Budva – Petrovac - Sutomore - Bar - Ulcinj - Sukobin (granica sa Albanijom);
- Magistralni put M-1, koji se uz samu sjevernu granicu zone zahvata odvaja od magistralnog puta M-1.1. To je pravac Sutomore (raskrsnica sa M-1) - Tunnel Sozina – Virpazar (raskrsnica sa M-2).

Osim ove dvije navedene saobraćajnice, primarnu mrežu obrazuju još i saobraćajnice koje su definisane Generalnim urbanističkim planom. Imaju rang tercijarnih saobraćajnica i to su:

- A70-A71-A72-A73-A74-A75-A76-A78;
- A73-A87-A48-A44-A45-A39-A36-At81-A32-A24-A26;
- A04-A07-A08-At29-A126;
- A126-At191-A09-A95-At141-At139-A70-At137-A78;
- A08-A11-A45;
- A33-At125-At89-A34-A35-A36A-13-A19-A04-A05-At28-At25-At24-A01-At23-At22-At189-At190.

Posljednja navedena saobraćajnica, prema GUP-u, bi trebala, da poslije ukrštanja sa magistralom, podzemnim prolazom prođe ispod željezničke pruge. Ovo rešenje iz GUP-a je malo korigovano jer je novi prolaz već napravljen, stotinak metara dalje, prema Baru. Taj prolaz je od značaja za dio Sutomora koji se nalazi sa druge strane željezničke pruge. Stari, obližnji prolaz se koristi kao prolaz za pješake.

U Planu je, ostavljen koridor širine 20.0m za rekonstrukciju Jadranske magistrale.

Zaštitni koridori su planirani i za ulicu koja se odvaja od raskrsnice na Crnom rtu i proteže se do vrha brda Haj-Nehaj, kao i za saobraćajnicu koja prolazi uz samu sjeverno-zapadnu granicu zahvata. Širina navedena dva koridora je po 18m.

Koridori su dati kako bi se nakon detaljnog snimanja terena i izrade projekta provjerile trase tih ulica datih u Planu i našla najoptimalnija trasa na čitavoj dionici planiranog puta.

Ostale saobraćajnice, koje nijesu definisane GUP-om, služe samo za prilaz pojedinim lokacijama.

Veliki problem zone je nedostatak parking mjesta. Normalno, mnogo više tokom turističke sezone i dijelu zone bližem plaži. Jedan od razloga izrade novoga plana je bio nedostatak parking mjesta. Ovim planom su kao rešenje za ublažavanje toga problema planirane garaže na urbanističkim parcelama UP47, UP48, UP49 i UP68.

UP68 je, trenutno neizgrađena, parcela pored crkve. Blizu je plaže i planirana je podzemna garaža. U jednoj etaži može da se obezbijedi pedesetak parking mjesta. Može se dozvoliti i gradnja više podzemnih etaža.

Urbanističke parcele UP47, UP48 i UP49 su predmet posebnog konkursa. Mogu se objediniti, što bi bilo najpoljnije rešenje. U sklopu njih su pijaca, tržni centar i središnji dio (UP48) kao prolaz za korisnike planiranog podzemnog prolaza ispod magistrale. Na tim parcelama treba predvidjeti parking garaže posebno ispod pijace (UP47), gdje može biti i više etaža.

Ako bi se parcele UP47, UP48 i UP49 objedinile, dobila bi se velika podzemna garaža. Normalno treba obezbijediti prolaz za pješake koji koriste planirani podzemni prolaz ispod magistrale. U slučaju objedinjavanja može se pomjeriti odnosno promijeniti i položaj planirane saobraćajnice A98-At168-A97.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa koji su dati u Programskom zadatku. Normativi su sledeći:

Namjena	Potreban broj parking mesta
Stanovanje	1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica
Poslovanje	10 PM /1000 m <sup>2</sup>
Obrazovanje	0,25-0,35 PM/1 zaposlenom
Trgovina	20-40 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
Uprava, pošta, banka i slično	20-30 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
Hoteli	50 PM/ 100 soba
Ugostiteljstvo	25-30 PM/ 1000 m <sup>2</sup> korisne površine
Sportski objekti	0,30 PM/gledaocu
Bolnica, dom zdravlja	25 PM /1000 m <sup>2</sup> korisne površine

Od ukupnog broja parking mjesta, najmanje 5% mora biti za osobe sa posebnim potrebama.

Planirane garaže mogu biti klasične ili mehaničke a poželjno je da prilaz ne bude sa primarne saobraćajne mreže.

Gabarit podzemne garaže može da bude do granice urbanističke parcele odnosno da je veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbeđenja postojećih objekata, ukoliko postoje, koji se nalaze u blizini planiranih podzemnih garaža.

U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisi od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti..

U grafičkom prilogu dat je mogući položaj ulaza/izlaza iz garaže a precizan će biti definisan prilikom izrade projektne dokumentacije.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina parkirne saobraćajnice, veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd).

Planom dato rešenje saobraćaja unutar lokacija nije obavezujuće i predstavlja samo moguće rešenje. Čak se i saobraćajni ulazi u lokacije mogu pomjeriti ali samo ukoliko je nova raskrsnica saobraćajno bezbjedna.

Zastor svih ulica je od asfalt betona ili betona a planiranih parking mjesta od raster elemenata beton – trava, behaton elemenata, betona ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Unutar granice zahvata površina kolovoza, kolsko-pješačkih površina, parking mjesta i pješačkih staza uz kolovoz iznosi oko 267 500 m<sup>2</sup> ili 13,91% zone zahvata. Od toga površina kolovoza je 154 220 m<sup>2</sup> (8.02% zone zahvata), kolsko-pješačkih površina 47 070 m<sup>2</sup> (2.45%), pješačkih staza uz kolovoz 59 640 m<sup>2</sup> (3.10%), a parking mjesta 6 570 m<sup>2</sup> (0.34%).

Saobraćajne površine su različitog stepena kvaliteta a neke tek treba da se izgrade. Procijenjena vrijednost izgradnje (bez troškova eksproprijacije i instalacija) iznosi:

- kolovoz	154 220 x 50 = 7 711 000 eura
- kolsko-pješačke površine	47 070 x 45 = 2 118 150 eura
- trotoari	59 640 x 40 = 2 385 600 eura
- parking	6 570 x 45 = 295 650 eura
- Ukupno:	12 510 400 eura

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica a dati su i njihovi poprečni presjeci. Širine kolovoza i trotoara, date u poprečnim presjecima, mogu se povećati ukoliko se ukaže potreba za tim prilikom dalje razrade tehničke dokumentacije

Prilikom izrade glavnih projekata moguća su manja odstupanja od trase u smislu uskladjivanja trase sa postojećim stanjem i pristupima objektima, odnosno pojedinim parcelama.

Date su i karakteristične kote ali su, posebno na dijelu gdje je strmi teren, orijentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Nije dozvoljeno podizanje ograda, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u saobraćaju (posebno u zoni raskrsnica).

Prilikom izrade Glavnog projekta saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, dozvoljeno je zahvatiti pojas od po 3m sa obje strane saobraćajnice zbog izgradnje zidova, usjeka, nasipa, ... Ukoliko postoje izgrađeni objekti na parcelama onda, na tim parcela, smanjiti širinu od 3m da se ne ugroze postojeći objekti i njihova funkcija. Prilikom izgradnje objekata na urbanističkoj parceli, Investitor je dužan da obezbijedi stabilnost i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

Sve saobraćajnice treba da su opremljene odgovarajućom rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom a na raskrnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem pravilniku.

Kada su u pitanju biciklističke staze, GUP-om je jedino planirana biciklistička staza koja prati morskou obalu od Bara do kraja sutomorske plaže. U GUP-u je navedeno i da, radi uštede prostora, potrebno je objediniti biciklističke i pješačke koridore , ali sa jasnom fizičkom odvojenošću kako se ne bi dovela u pitanje bezbjednost učesnika.

Biciklistički saobraćaj se može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima ZOBS-a.

Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski sadržaji, turistički sadržaji, plaža i dr.) mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

Velike saobraćajne gužve, koje se u toku turističke sezone, javljaju na magistrali, kod postojeće autobuske stanice, velikim dijelom su prouzrokovane zbog velikog broja pješaka koji tu prelazi. Da bi se to izbjeglo planirana je izgradnja podzemnog prolaza na toj lokaciji. Izgradnjom prolaza, značajno će se smanjiti gužve na kolovozu i povećati bezbjednost pješaka.

Unutar zone, za bezbjedno kretanje pješaka planirana je izgradnja sistema pješačkih komunikacija koja se sastoje od trotoara i pješačkih staza. Trotoari su planirani uz većinu ulica, odnosno svuda gdje su dozvoljavale prostorne mogućnosti.

Postojeća autobuska stanica, uz magistralni put M-1 nema adekvatne kapacitete, i jedan je od uzroka čestih saobraćajnih zagušenja na magistralnom putu u ljetnjem periodu. zbog toga je planirana izgradnja nove autobuske stanice unutar zone (UP 376a). Postojeće izgrađene BUS niše uz kolovoz magistrale služile bi kao BUS stajališta.

Realizacijom planiranih sadržaja i saobraćajnica vidjeće se da li ima potrebe za uvođenje novih linija javnog prevoza kroz zonu zahvata. Ukoliko bude potrebno treba odrediti nova stajališta, čije će lokacije definisati nadležni opštinski sekretarijat. Stajališta javnog prevoza treba postavljati, po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

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

Za dobro saobraćajno povezivanje Sutomora mnogo znači postojeća željeznička pruga Beograd-Bar. Preko stanice Sutomore omogućeno je povezivanje Sutomora sa širim područjem, što sigurno dovodi do većeg broja posjetilaca.

Saobraćajnim rešenjem iz važećeg GUP-a predviđen je novi koridor za prugu duž rijeke Željeznice a zatim tunelom ispod Rumije prema Podgorici.

Planirani koridor je predložen tek za postplanski period a do tada se koristi postojeća infrastruktura.



## 6.2. Elektroenergetska infrastruktura

### 6.2.1. Postojeće stanje

Primorje Crne Gore napaja se električnom energijom sa tri DV 110 kV iz TS 400/110 kV: Podgorica 2 (Podgorica 2 – Bar, Podgorica 2 – Budva i Podgorica 2 – Cetinje – Budva), a ispomoć se dobija iz TS 110/x kV Trebinje preko Herceg Novog i Tivta.

Za konzumno područje Bara napojna tačka je trafostanica TS 110/35 kV „Bar“, koja je izgrađena 1967. godine. Transformatori od po 40 MVA ugrađeni su 2005. godine, umjesto 20 MVA, zbog porasta opterećenja, kojeg jedan transformator od 20 MVA, prilikom ispada drugog iz pogona, nije mogao pokriti. Kako je vijek trajanja transformatora 40-50 godina, uz nominalno opterećenje, isti mogu biti u neprekidnom pogonu do blizu 2060. godine. Preko nadzemne 35kV-ne mreže, iz trafostanice TS 110/35 kV „Bar“ se napajaju trafostanice TS 35/10kV: „Čanj“, „Sutomore“, „Stari Bar“ i „Veliki pijesak“, a preko kablovske mreže gradske trafostanice TS 35/10kV: „Rade Končar“, „Topolica“ i „Luka Bar“.

Na prostoru zahvata Izmjena i dopuna DUP-a „Sutomore-centar“ trenutno postoje elektroenergetski objekti tri naponska nivoa: 35 kV, 10kV i 1kV.

#### *Trafostanica 35/10 kV*

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

#### *Vodovi 35kV*

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

#### *Trafostanice 10/0.4kV*

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

	Naziv TS 10/0,4kV	Instalisana snaga (kVA)	Projektovana snaga (kVA)	Godina izgradnje
1	ZTS „Priboj“	630	630	1980
2	ZTS „Mirošica 1“	400	630	2000
3	MBTS „Mirošica 2“	630	2X630	1981
4	ZTSO „Hotel Nikšić“	400	630	1969
5	ZTSO „Zlatni nar“	630	630	
6	ZTSO „Zgrade Ziba“	400	630	1993
7	ZTS „Crveni krst“	400	630	1981
8	ZTS „Kekec“	400	630	1970
9	MBTS „Vinogradi“	2X630	2X630	1994
10	ZTS „Zgrade“	630	630	1980
11	MBTS „Zgrade 2“	630	630	2005
12	BTS „Partizanski put“	400	630	1980
13	MBTS "Prepumpna stanica"	400	630	1985

Tabela 1.

#### *Nadzemni vodovi 10kV*

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

#### *Kablovski vodovi 10kV*

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

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

Tabela 2.

**Niskonaponska mreža**

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

**Javna rasvjeta**

Javna rasvjeta postoji u najvećem dijelu zahvata.

**6.2.2. Procjena potrebe za električnom snagom**

Polaznu osnovu za dugoročno planiranje distributivne mreže u okviru planskog kompleksa predstavlja predviđanje godišnje potrošnje električne energije i godišnjih vršnih opterećenja. Razvoj potrošnje električne energije treba da prati i izgradnja distributivne mreže i transformacije napona. Kako će se povećati potrebe, a time i kapacitet opreme, zavisi od analize postojećeg stanja i sagledavanja budućeg razvoja potrošnje električne energije.

Na zahvatu plana su planirane površine za sledeće namjene: Stanovanje male gustine (SMG), Stanovanje srednje gustine (SSG), Stanovanje velike gustine (SVG), mješovite namjene (MN), Centralne djelatnosti (CD), Turizam - hotel (T1), Turizam - turističko naselje (T2), Turizam - odmaralište/motel (T3), Površine za školstvo (ŠS), Površine za zdravstvo (Z), Površine za sport i rekreaciju (SR), Površine za vjerske objekte (VO), Pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) i za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu.

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se kreću u granicama **30-120 W/m<sup>2</sup>**, zavisno od namjene prostora.

Za površine planirane za stanovanje vršna snaga je računata korišćenjem formula iz:

- *Tehničke preporuke 13 Poslovne zajednice EDB Srbije "Priključci na niskonaponsku mrežu i električne instalacije u zgradama".*

- *Tehničke preporuke 14b Poslovne zajednice EDB Srbije "Osnovni tehnički uslovi za planiranje, projektovanje i gradnju niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica 10 (20)/0,4 kV stambenih naselja".*

Ove formule određuju vršnu snagu mjerodavnu za planiranje objekata na osnovu teorijskih razmatranja, iskustva i snimanja (mjerjenja) postojećeg stanja. Razmatrana naselja su klasifikovana u sedam kategorija, zavisno od toga da li su gradska ili prigradska, od gustine stanovanja, načina grijanja.

Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Formule glase:

$$P_{vs} = P_{ieg} * n * (k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}) + 8,5 * n * (0,25 + \frac{0,75}{\sqrt{n}}) \quad , n < 20$$

$$P_{vs} = P_{ieg} * n * (k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}) + 2,86 * n^{0,88} * (1 + \frac{p}{100})^{(t-1990)} \quad , 20 \leq n \leq 500$$

$$P_{vs} = P_{ieg} * n * (k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}) + 7,2 * n * (0,15 + \frac{0,85}{\sqrt{n}})^{(t-1990)} \quad , 500 \leq n \leq 1000$$

gdje je:

$P_{ieg}$  - prosječna instalirana snaga sa kojom učestvuje grupa od "n" domaćinstava u maksimalnom jednovremenom opterećenju - dio koji potiče od potrošnje uređaja za zagrijavanje u stanu (kW/dom),  $k_{eg}$  - koeficijent jednovremenosti maksimalnog godišnjeg opterećenja zaveoma veliki broj domaćinstava – dio koji se odnosi na instaliranu snagu potrošača koja se koriste za zagrijavanje stanova. Javna rasvjeta je procijenjena na 0,5% snage objekata, uzevši u obzir da će biti korišćeni efikasni izvori svjetlosti (LED). Prilikom određivanja parametara pretpostavljeno je da se svaka stambena ili smještajna jedinica rashlađuje rashladnim split sistemom čija je potrošnja u režimu hlađenja 1,2 kW.

Tip naselja	Pieg	keg	p	godina
	(kW)		%	proračuna
Tip 1 i Tip 2 (Uže gradsko područje/šire gradsko područje)	1,2	0,65	1,5	2028

Potrebe za snagom na nivou zahvata Izmjena i dopuna DUP-a prikazane su po zonama, u tabelama 1-3.

ZONA A:

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Stanovanje	4642	2	2028	13211,09	0,8	10568,87
2	Namjena prostora	BGP (m <sup>2</sup> )	Spec. Potrošnja kW/m <sup>2</sup>		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Poslovanje	104396,40	0,05		5219,82	0,8	4175,86
	Centralne djelatnosti	5176,00	0,06		310,56	0,8	248,45
	Turizam T1 Hotel	29110,98	0,05		1455,55	0,8	1164,44
	Turizam T2 Turist. naselje	13759,49	0,05		687,97	0,8	550,38
	Turizam T3 Odmaralište, motel	7818,99	0,04		312,76	0,8	250,21
	Zdravstvo	1160,00	0,04		46,40	0,8	37,12
	Školstvo	2953,00	0,04		118,12	0,8	94,50
	Vjerski objekti	345,00	0,06		20,70	0,7	14,49
	infrastruktura	3982,00	0,03		119,46	0,8	95,57
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	21502,43	0,5%		107,51	1	107,51
<b>VRŠNA SNAGA NA NIVOU ZONE A (kVA)</b>					Suma jednovremenih snaga objekata (kW)		17307,39
					Faktor snage (cos φ)		0,95
					<b>Ukupna vršna snaga (kVA)</b>		<b>18218,30</b>

Tabela 1

Snaga postojećih trafostanica sa proširenjem iznosi 8190 kVA.

Planirane trafostanice u zoni A: 2x(2x630) + 6x(2x1000)= 14520 kVA

Ukupna instalirana snaga na nivou Zone A iznosi:  $S_{Ainst}=22710$  kVA.

## ZONA B:

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga	
	Stanovanje	1735	2	2028	5119,04	0,8	4095,23	
2	Namjena prostora	BGP (m <sup>2</sup> )	Spec. Potrošnja kW/m <sup>1</sup>		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga	
	Poslovanje	34931,40	0,05		1746,57	0,8	1397,26	
	Centralne djelatnosti	19752,71	0,06		1185,16	0,8	948,13	
	Turizam T2 Turist. naselje	68822,00	0,05		3441,10	0,8	2752,88	
	Saobraćajna	3894,00	0,03		116,82	0,8	93,46	
	Vjerski objekti	33,00	0,06		1,98	0,7	1,39	
	Sport i rekreacija	18943,00	0,03		568,29	0,7	397,80	
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga	
	Javna rasvjeta	12178,96	0,5%		60,89	1	60,89	
<b>VRŠNA SNAGA NA NIVOU ZONE B (kVA)</b>							Suma jednovremenih snaga objekata (kW)	9747,04
							Faktor snage (cos φ)	0,95
							<b>Ukupna vršna snaga (kVA)</b>	<b>10260,04</b>

Tabela 2

Planirane trafostanice u zoni A:  $6 \times (2 \times 1000) + 2 \times (2 \times 630) = 12820$  kVA  
 Ukupna instalisana snaga na nivou Zone B iznosi:  $S_{Binst} = 12820$  kVA.

## ZONA C:

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga	
	Stanovanje	1714	2	2028	5059,89	0,8	4047,91	
2	Namjena prostora	BGP (m <sup>2</sup> )	Spec. Potrošnja kW/m <sup>1</sup>		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga	
	Poslovanje	924,60	0,05		46,23	0,8	36,98	
	Turizam T2 Turist. naselje	10783,00	0,05		539,15	0,8	431,32	
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga	
	Javna rasvjeta	5645,27	0,5%		28,23	1	28,23	
<b>VRŠNA SNAGA NA NIVOU ZONE C (kVA)</b>							Suma jednovremenih snaga objekata (kW)	4544,44
							Faktor snage (cos φ)	0,95
							<b>Ukupna vršna snaga (kVA)</b>	<b>4783,63</b>

Tabela 3

Snaga postojećih trafostanica iznosi 1260 kVA  
 Planirane trafostanice u zoni C:  $2 \times (2 \times 630) + 1 \times (1 \times 1000) = 4520$  kVA  
 Ukupna instalisana snaga na nivou Zone C iznosi:  $S_{Cinst} = 5780$  kVA.

Ukupno jednovremeno opterećenje na nivou zahvata plana DUP "Sutomore centar", uz faktor jednovremenosti od 0,85 iznosi:

$$S = 0,85 \times (S_A + S_B + S_C)$$

$$S = 0,85 \times (18218,30 + 10260,04 + 4783,63)$$

$$\mathbf{S = 28272,67 \text{ kVA}}$$

Ova električna snaga može da se realizuje izgradnjom novih distributivnih trafostanica TS 10/0,4 kV 2x630 kVA, 1x1000 kVA i 2x1000 kVA. Predviđena je i rekonstrukcija jednog broja postojećih

trafostanica, prema tabelama 4-6. Rekonstrukcije obahvataju: zamjena postojećih transformatora novim (630 kVA), dodavanje još jednog transformatora (630 kVA), kao i zamjena potrebne opreme.

Izračunata jednovremena opterećenja odnose se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela. Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Prema smjernicama datim GUP-om "Bar", mrežu 35 kV treba izvesti kao podzemnu, kablovima određenog presjeka i trasama prikazanim u grafičkom prilogu. Postojeći dalekovod 35kV kojim se napaja trafostanica TS 35/10 kV "Sutomore" se zadržava do izgradnje kablovskog voda za napajanje ove trafostanice iz buduće trafostanice 110/35 kV "Sutomore". Napajanje nove trafostanice TS 35/10kV "Maljevik" takođe izvesti kablovima i trasom predviđenom GUP-om "Bar". GUP-om je planirano da se ova trafostanica priključi na trafostanicu 110/35 kV "Sutomore", koja je takođe planirana GUP-om, pa je neophodno uskladiti dinamiku njihove izgradnje.

Takođe treba imati u vidu izgradnju planirane trafostanice TS 35/10kV "Ratac" kako bi se trafostanica TS 35/10kV "Sutomore" rasteretila.

### 6.2.3. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

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

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

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

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

Imajući u vidu namjenu urbanističkih parcela, veličinu i raspored opterećenja nameće se potreba, uz zadržavanje i rekonstrukciju postojećih, za izgradnjom dvadeset (20) novih distributivnih trafostanica 10/0,4 kV, na posebnim urbanističkim parcelama, kako je i prikazano u grafičkom prilogu.

Ovim planom je predvidjeno povećanje snage na projektovane vrijednosti postojećim trafostanicama 10/0,4kV u zoni A kao i montaža novih trafostanica 10/0,4 kV u zonama ma A, B i C, kako je i prikazano u grafičkom prilogu.

Zona A	TS 10/0.4kV	Postojeće (kVA)	Plan (kVA)	Plan	
ZTS	„Priboj“	630	630	Zadržava se	
ZTS	„Mirošica 1“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA	
ZTSO	„Zlatni nar“	630	630	Zadržava se	
ZTSO	„Hotel Nikšić“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA i zamjena kompletne opreme zbog starosti	
MBTS	„Mirošica 2“	630	2x630	Povećati snagu na projektovanu 2x630 kVA	
MBTS	„Vinogradi“	2x630	2x630	Zadržava se	
ZTSO	„Zgrade Ziba“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA	
ZTS	„Crveni krst“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA	

## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

ZTS	„Kekec“	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA i zamjena kompletne opreme zbog starosti	
MBTS	"Prepumpna stanica"	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA	
BTS	"Partizanski put"	400	630	Povećati snagu na projektovanih 630 kVA	
MBTS	„Nova A1“		2x1000	Nova	NDTS
MBTS	„Nova A2“		2x1000	Nova	DTS
MBTS	„Nova A3“		2x630	Nova	NDTS
MBTS	„Nova A4“		2x1000	Nova	DTS
MBTS	„Nova A5“		2x1000	Nova	DTS
MBTS	„Nova A6“		2x1000	Nova	DTS
MBTS	„Nova A7“		2x630	Nova	DTS
MBTS	„Nova A8“		2x1000	Nova	DTS

Tabela br. 4

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

Tabela br. 5

Zona C	TS 10/0.4kV	Postojeće (kVA)	Plan (kVA)		Tip
ZTS	„Zagrađe 1“	630	630	Zadržava se	
MBTS	„Zagrađe 2“	630	630	Zadržava se	
MBTS	„Nova C1“		2x1000		DTS
MBTS	„Nova C2“		2x630		DTS
MBTS	„Nova C3“		2x630		DTS

Tabela br. 6

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga trafostanica računato je sa gubicima i rezervom u snazi od 10%. Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4kV date na osnovu procjenjenih vršnih snaga i maksimalnih planiranih kapaciteta a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekata objekata. Ovim planom je predviđeno povećanje snage postojećih trafostanica 10/0,4kV na projektovane vrijednosti kao i postavljanje novih, snage 2x630 kVA, 1x1000 kVA i 2x1000kVA u zonama gdje je predviđena izgradnja novih objekata u skladu sa namjenom površina kako je prikazano u grafičkom prilogu elektroenergetike. Postojećim trafostanicama predviđeno je povećanje snage do projektovanih vrijednosti, pri čemu je u trafostanicama »Hotel Nikšić« i »Kekec« neophodna i zamjena kompletne opreme zbog starosti više od 30 godina.

Sve planirane trafostanice treba da budu u skladu sa važećom *Preporukom TP-1b „Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0,4 kV“*, donesenom od strane Sektora za distribuciju -

Podgorica „Elektroprivrede Crne Gore”, AD – Nikšić. Trafostanica je montažno-betonska sa srednjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV. Treba da bude bar dva put prolazna na strani srednjeg napona. Primarni namotaj transformatora 10 kV treba da bude prespojiv na napon 20 kV. Srednjenaponska oprema TS treba da bude sa stepenom izolacije 24 kV. Sve planirane trafostanice su slobodnostojeće i za njih su predviđene posebne urbanističke parcele.

#### *Mreža 10 kV*

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

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

Zbog starosti i ograničene prenosne moći bilo bi poželjno zamijeniti sledeće postojeće kablove novim kablovima tipa XHE-49 3x(1x240)mm<sup>2</sup>, 6/10 kV ili sličnim uz saglasnost CEDIS-a:

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

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

#### *Niskonaponska mreža*

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna), radijalnog tipa, bez rezervi, do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objekat do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 0,6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata. NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

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

#### *Javno osvetljenje*

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

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

Saobraćajnice su, prema evropskoj normi EN 13201 svrstane u šest svjetlotehničkih klasa, od M1 do M6, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

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

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

Zaštitne mjere

#### *Zaštita niskog napona*

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

#### *Zaštita TS 10/0,4 kV*

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

#### *Zaštita od visokog napona dodira*

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

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

#### *Zaštita mreže visokog napona*

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

### **6.2.4. Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata**

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

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

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Distributivnog operatera, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe-Zn 25x4 mm.

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

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

#### **Trafostanice 10/0.4kV na području DUP-a**

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom *Tehničkom preporukom Tp 1b FC Distribucija EPCG*, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima Urbanističko tehničkih uslova (UTU), tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.



Projektantskim rješenjima eksterijera trafostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome je preporuka poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica prema *Tehničkoj preporuci Tp 1b FC Distribucija EPCG*.

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

### **Izgradnja niskonaponske mreže**

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

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

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

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

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

### **Elektroinstalacije objekata**

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.

Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

### **Izgradnja spoljašnjeg osvjetljenja**

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date evropskom normom EN 13201.

Kao nosače svetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, treba da bude automatizovan uz upotrebu energetski efikasnih izvora svjetlosti LED tehnologiji, savremenih eksterijerskih, električnih i svjetlotehničkih karakteristika. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

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

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili fotoćelije.

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

### **Mjere energetske efikasnosti**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na: ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), korišćenje fotonaponskih panela, koncepte inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DUP-a.

### **6.2.5. Troškovi izgradnje elektroenergetskih objekata**

Gruba procjena troškova za elektroenergetske objekte

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.	Cijena (€)	Iznos (€)
<b>I</b>	<b>Trafostanice 35/10 kV i 10/0,4kV</b>				
1	MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA	kom	11	65.000.00	1.040.000.00
2	MBTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA	kom	9	80.000.00	240.000.00
3	Trafostanice 10/0,4kV rekonstrukcija (proširenje)	kom	8	14.000.00	112.000.00
4	Trafostanica 35/10kV "Sutomore" rekonstrukcija sa (8+4)MVA na (2x8) MVA	kom	1	110.000.00	110.000.00
5	Trafostanica 35/10kV (2x8) MVA "Maljevik"	kom	1	1.300.000.00	1.300.000.00
	<b>Ukupno trafostanice</b>			<b>0</b>	<b>2.858.000.00</b>
<b>II</b>	<b>Mreža 10 kV u zoni DUP-a</b>				
1	Izgradnja podzemne 10 kV mreže kablom 3 x (XHE 49-A 1x240 mm <sup>2</sup> , 6/10 kV.)	m	14500	80	1.160.000.00
	<b>Ukupno mreža 10 kV</b>				<b>1.160.000.00</b>
<b>III</b>	<b>Javna rasvjeta</b>				
1	Obračun po metru dužnom saobraćaj-nice	m	21000	35	<b>735.000.00</b>

<b>IV</b>	<b>Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa</b>				
	Prema radnom materijalu EPCG <i>Metodologija pravedne participacije u priključku potrošača</i> , zbog angažovane snage na naponu 10 kV biće potrebno uložiti u povećanje kapaciteta objekata na višem naponskom nivou, 100 €/1kW	kW	28272	100	<b>2.827.200.00</b>
	<b>REKAPITULACIJA</b>				
I	<b>Trafostanice</b>				<b>2.858.000.00</b>
II	<b>Mreža 10 kV u zoni DUP-a</b>				<b>1.160.000.00</b>
III	<b>Javna rasvjeta</b>				<b>735.000.00</b>
IV	<b>Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa</b>				<b>2.827.200.00</b>
	<b>UKUPNO</b>				<b>7.580.200.00</b>

### 6.3. Telekomunikaciona mreža

#### 6.3.1. Postojeće stanje

Uvidom u dostavljeni katastar telekomunikacionih instalacija Crnogorskog Telekoma zaključuje se da na području obuhvaćenom Nacrtom Izmjena i dopuna urbanističkog plana „Sutomore – Centar“, postoji odnosno izgrađena je elektronska komunikaciona infrastruktura. Elektronsku komunikacionu infrastrukturu čine kablovska kanalizacija i prenosno pristupna mreža. Najveći dio postojeće prenosno pristupne mreže smješten je u kablovskoj kanalizaciji dok je jedan dio telekomunikacionih kablova položen direktno u zemlju. Postojeća telekomunikaciona kablovska kanalizacija je izgrađena sa različitim brojem PVC cijevi presjeka 110mm I to sa 6, 4, 3 i 2 pvc cijevi. Postojeća telekomunikaciona kablovska okna, izgrađena od betonskih blokova ili punog betona su različitih dimenzija, a njihove dimenzije i međusobna rastojanja prilagođeni su namjeni što podrazumijeva broj i kapacitet telekomunikacionih kablova. Na postojećim kablovskim oknima koja se nalaze u kolovozu gornja betonska ploča je ojačana i na njoj su postavljeni kablovski ramovi sa teškim poklopcem. Obodom ovog područja, tačnije duž magistralnog puta Podgorica-Bar izgrađena je kablovska kanalizacija u kojoj je pored pojedinih kablova prenosno pristupne mreže za potrebe Grada Sutomore, položen i magistralni optički kabal koji povezuje telekomunikacione priključne kapacitete Bara, Sutomora i Ulcinja na magistralne kapacitete Podgorice odnosno Crne Gore. Jedan dio kablova prenosno pristupne mreže položen je direktno u zemlju, a jedan dio kroz neprekidne PE cijevi presjeka 40mm.

Fiksni telekomunikacioni saobraćaj na području Sutomora, obavlja dominantni operater fiksne telefonije, kompanija Crnogorski Telekom, tj. Telekomunikacioni Centar Bar, kao njena organizaciona jedinica. Pretplatnici fiksne telefonije u zoni obuhvaćenom Izmjenama i dopunama urbanističkog plana Sutomore – Centar trenutno koriste telekomunikacione priključke sa dva telekomunikaciona čvora, RSS Sutomore i RSS Zagrađe. Telekomunikacioni čvorovi RSS Zagrađe i RSS Sutomore se nalaze na obodu zone obuhvaćenom Izmjenama i dopunama urbanističkog plana Sutomore – Centar i napaja takođe stanovnike ovog naselja telekomunikacionim priključcima.

Telekomunikacioni čvorovi RSS Sutomore i RSS Zagrađe imaju dovoljne kapacitete za zadovoljenje svih sadašnjih potreba stanovnika Sutomora i smješteni su u posebnim objektima tako da nije potrebno nikakvo dodatno ulaganje u slučaju eventualnog proširenja njihovih telekomunikacionih kapaciteta. Navedeni telekomunikacioni čvorovi omogućavaju postojećim korisnicima servisa kvalitetno obavljanje telekomunikacionog saobraćaja i pružanje savremenih telekomunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopojasnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, IPTV i dr.). Oba navedena telekomunikaciona čvora povezana su optičkim kablovima sa glavnim telekomunikacionim čvorom LC Bar.

Prema podacima i preporukama za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Sutomore Centar", dostavljenim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (21.09.2016.g), **usluge fiksne telefonije i usluge fiksnog i bežičnog širokopojasnog pristupa internetu** na području Opštine Bar u čijem je sastavu i Sutomore, pružaju 4 operatera i to;

- a) Crnogorski Telekom, koji usluge pruža preko 20611 aktivnih priključaka, od čega je 2307 pravna, a 18304 fizičkih lica. U odnosu na vrstu priključaka saopštava se da je od ukupnog broja 12803 IMS (IP Multimedia Subsystem), 6488 ADSL (Asymmetric Digital Subscriber), 186 ISDN (Integrated Services Digital Network), 535 FTTH (Fiber To The Home), i 602 Ruralnih priključaka.
- b) M-tel, na teritoriji Opštine Bar ima 55 aktivnih fiksnih telefonskih priključaka, relizovani putem WiMAX tehnologije, 7 aktivnih priključaka posredstvom HFC (Hybrid Fiber/Coaxial) tehnologije (usluge fiksnog širokopojasnog pristupa internetu putem kabela) i 144 aktivna priključka putem WiMAX tehnologije (usluge fiksnog-bežičnog širokopojasnog pristupa internetu)
- c) M-kabl, na teritoriji Opštine Bar ima 756 priključaka putem KDS (Kablovski Distributivni Sistem) i 2 priključka preko FTTH (Fiber To The Home)
- d) Telenor-na teritoriji Opštine Bar ima 13 IMS (IP Multimedia Subsystem),(aktivni fiksni telefonski priključci),
- e) Pošta Crne Gore- na teritoriji Opštine Bar u svojim poslovnicama pruža usluge javnih telefonskih govornica i to na ukupno 11 lokacija od čega su 5 na teritoriji Sutomora.

**Usluge mobilnih elektronskih komunikacija** na terit. Opštine Bar pružaju tri operatera, i to:

- a) Telenor koji ima 31 442 aktivnih SIM kartica.
- b) Crnogorski Telekom koji ima 17 387 aktivnih SIM kartica.
- c) M-tel koji ima 17 196 aktivnih SIM kartica.

Usluge distribucije AVM sadržaja na teritoriji Opštine Bar pružaju pet operatera, i to:

- a) Crnogorski telekom koji ovu uslugu pruža za 4764 korisnika putem IPTV(internet Protocol Television) tehnologije,
- b) M-kabl ovu uslugu pruža za 1387 korisnika posredstvom KDS tehnologije,
- c) Total TV Montenegro ovu uslugu pruža za 4605 korisnika posredstvom DTH (Direct To Home) tehnologije
- d) M-tel ovu uslugu pruža za 6 korisnika posredstvom HFC (Hybrid Fiber/Coaxial) tehnologije

Obrađivač ovog dijela Nacrta Izmjena i dopuna urbanističkog plana Sutomore – Centar, je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom području, sa detaljima koji prikazuju trenutno stanje telekomunikacione infrastrukture. Prilikom izrade ovog grafičkog priloga telekomunikacione infrastrukture, u potpunosti je ispoštovan dostavljeni katastar podzemnih telekomunikacionih instalacija, koji je izdao Crnogorski Telekom.

### 6.3.2. Plan

Programskim zadatkom Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine, Opštine Bar, definisani su osnovni ciljevi izrade Izmjena i dopuna urbanističkog plana „Sutomore – Centar“. Izradi izmjena i dopuna planskog dokumenta pristupa se radi preispitivanja cjelokupnog prostora i iznalaženja boljeg urbanističkog rješenja, **posebno u dijelu infrastrukture**, kao i otklanjanje određenih nepravilnosti koje su uočene u toku sprovođenja plana, a koje značajno utiču na funkcionalnu primjenu plana.

U opisu postojećeg stanja je navedeno da se na području obuhvata predmetnog planskog dokumenta nalaze odnosno u funkciji su dva telekomunikaciona čvora, RSS Sutomore i RSS Zagrađe u vlasništvu dominantnog operatera na polju fiksne telefonije i polju usluga širokopojasnog pristupa internetu kablovskim putem. Sa ova dva telekomunikaciona čvora se rešavaju potrebe za komunikacionim priključcima stanovnika sa područja obuhvata plana. U slučaju potrebe, sobzirom na savremene tehnologije i dogradivost sistema, postojeći RSS-ovi se vrlo lako i jednostavno mogu nadograditi odnosno proširiti.

Imajući u vidu ciljeve iz programskog zadatka a vodeći računa o Generalnom planu razvoja elektronskih komunikacionih kapaciteta na teritoriji Opštine Bar, kao i planiranju razvojnih usluga u

skladu sa trendovima u razvijenim društvima, obrađivač je projektovao novu elektronsku komunikacionu infrastrukturu kao logičan nastavak postojeće što je prikazano na situacionom planu br.13 (Situacioni plan elektronske komunikacione infrastrukture).

Postojeću i planiranu kablovsko-kanalizacionu infrastrukturu putem zakupa koriste i ostali prisutni operatori obrađivanog područja sa navedenim i ostalim tehnologijama u elektronskim komunikacijama.

Planom nove prenosno pristupne infrastrukture predviđeno je da se svi kablovi i kablovski pravci koji su položeni direktno u zemlju ili su provučeni kroz fleksibilne neprekidne PE cijevi izmjestu u planiranu kablovsku kanalizaciju sa 2,4 i 6 PVC cijevi. Takođe plan nove kablovske infrastrukture je tako koncipiran da je ona, preko priključnog kablovskog okna, dostupna korisnicima sadržaja sa svake postojeće i planirane urbanističke parcele sa područja razmatranog plana. Na taj način planirana kablovska infrastruktura sa područja razmatranog plana, zajedno sa postojećom, čine funkcionalnu mrežu, kablovskom kanalizacijom, povezanih kablovskih okana.

Planska rješenja nove kablovske kanalizacije omogućuju provlačenje pored postojećih i novih prenosnih-tranzitnih optičkih kablova za potrebe korisnika širokopojsnih servisa sa područja Opštine Bar i Opštine Ulcinj.

Planirana kablovska komunikaciona kanalizacija je predviđena sa 6(šest), 4(četiri) i 2(dvije) PVC cijevi presjeka 110mm. Trase kablovske kanalizacije sa 6(šest) i 4(četiri) PVC cijevi su označene na situacionom planu. Neoznačene trase su kapaciteta 2(dvije) PVC cijevi i zbog preglednosti nijesu označene ali se podrazumijeva da su sa dvije PVC cijevi. Ukupna dužina planirane trase kablovske kanalizacije sa 6(šest) PVC cijevi je 1660m, sa 4(četiri) PVC cijevi 3017m i sa 2(dvije) PVC cijevi 25 575m.

Imajući u vidu broj postojećih i planiranih objekata, i prosječnu dužinu distributivne PE kablovske kanalizacije dobijamo planiranu trasu PE kanalizacije u ukupnoj okvirnoj dužini od 40 000m. Distributivna kablovska kanalizacija u gornjem smislu, predstavlja kablovsku kanalizaciju sa dvije PE cijevi presjeka do 50 mm i odnosi se na dio kablovske kanalizacije od kablovskih okana do unutrašnjih kablovskih izvoda i od spoljnih kablovskih izvoda do objekta korisnika.

Predloženo rješenje obezbjeđuje planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja može odgovoriti na zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima prostora ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. Planirana elektronska komunikaciona kanalizacija predviđena je i za potrebe unutrašnjeg povezivanja sistema instalacija slabe struje planiranih objekata. Takođe, u projektovanoj infrastrukturi ostavljena je mogućnost izgradnje optičke mreže za potrebe lokalne samouprave u cilju povezivanja organa lokalne samouprave, za video nadzor, za telemetrijske tačke, za povezivanje informativnih turističkih punktova, lokalnih kablovskih mreža i slično.

Projektovani kapacitet kablovske kanalizacije obezbjeđuje jednostavnu izgradnju i održavanje savremenih pristupnih elektronskih komunikacionih mreža kablovskih operatera (KDS), pri čemu se vodilo računa o liberalizaciji telekomunikacionog tržišta i strogim zakonskim propisima iz Zakona o elektronskim komunikacijama. Osim toga, predloženi kapacitet kablovske kanalizacije omogućava i proširenja građevinskih površina i eventualna povećanja stambenih kapaciteta i zadovoljavaju potrebe za elektronskim komunikacionim servisima za duži vremenski period.

Trasu planirane kablovske kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim i ojačana okna, što bi iziskivalo dodatne troškove što svakako treba izbjeći.

Projektovano rješenje za kablovsku kanalizaciju u okviru predmetne zone, urađeno je u svemu u skladu sa važećim evropskim propisima i preporukama iz ove oblasti, važećim zakonskim propisima u RCG i planovima viseg reda.

Elektronsku komunikacionu instalaciju u objektima, u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat6a ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakoj poslovnoj jedinici treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru odnosno apartmanu minimum po 2 ili više instalacija.

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

Takođe, Društvo za telekomunikacije „MTEL“ kao pružalac elektronskih komunikacionih usluga na teritoriji opštine Herceg Novi, je dopisom br. 18309/1 od 9.12.2010. godine obavijestilo Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, da na području obuhvaćenom ovim urbanističkim projektom nema instaliranu opremu kao i da nema u planu da gradi infrastrukturu i postavlja svoju opremu.

### 6.3.3. Pristupna mreža

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Imajući u vidu turistički i rekreativni značaj objekata na području obrađivanog plana opredjeljenje je da se protežira savremeno komunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (*Fiber To The Home*), sa dva optička vlakna do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa namjerama Crnogorskog Telekom, kao dominantnog telekomunikacionog operatera, i dugoročnim rješenjima sa optičkim pristupnim mrežama.

Planske su preporuke da se pristupna optička telekomunikaciona mreža do svih objekata (Tehničkih prostorija TP) gradi isključivo podzemnim optičkim kablovima koji su uvučeni u kablovsku kanalizaciju sa PVC i PE cijevima. Komunikacioni operateri koji u svojoj ponudi objedinjavaju sva tri elektronska signala (*voice, data, IPTV*), obezbjeđuju distribuciju signala do Tehničkih prostorija (TP). Dalja distribucija do krajnjih korisnika vrši se isključivo kroz optičku mrežu, odnosno sa optičkim vlaknom do krajnjeg korisnika. Na taj način se obezbjeđuje maksimalno pouzdan i skalabilan sistem sa praktično neograničenim propusnim opsegom.

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih naznaka:

- Da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- Da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica
- Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Takođe, u fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore broj 83/09).

### 6.3.4. Okvirni troškovnik za izgradnju planirane komunikacione kablovske kanalizacije

#### I) Materijal

PVC cijev pr. 110mm sa pratećom opremom, nabavka i isporuka	kom	12 200 x 15 =	183 000
PE cijev presjeka 50mm sa pratećom opremom, nabavka i isporuka	m	80 000 x 1.5 =	120 000
Laki poklopac sa ramom, nabavka i isporuka	kom	375 x 120 =	45 000
Teški poklopac sa ramom, nabavka i isporuka	kom	150 x 160 =	24 000

**Ukupno I: 372 000 €**

#### II) Radovi

Izgradnja plan. tk okna sa lakim poklopcem un. dim. (140x120x100)	kom	375 x 350 =	131 250
Izgradnja plan. tk okna sa teškim poklopcem un. dim. (140x120x100)	kom	150 x 450 =	67 500

## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Izgradnja plan. tk kanalizacije sa dvije pvc cijevi presjeka 110mm sa pratećim mat. Bez pvc cijevi	m	25 575 x 8 = 204 600
Izgradnja plan. tk kanalizacije sa Četiri pvc cijevi presjeka 110mm sa pratećim mat. Bez pvc cijevi	m	2012 x 12 = 24 144
Izgradnja plan. tk kanalizacije sa Šest pvc cijevi presjeka 110mm sa pratećim mat. Bez pvc cijevi	m	1660 x 14 = 23 240
Izgradnja plan. tk kanalizacije sa 2PEHD cijevi presjeka 40mm sa pratećim mat. bez cijevi	m	5000 x 5 = 25 000
Izgradnja plan. tk kanalizacije sa dvije PE cijevi presjeka 40mm sa pratećim mat. bez pe cijevi	m	40 000 x 5 = 200 000
<b>Ukupno II:</b>		<b>675 734 €</b>
<b>SVEUKUPNO(I+II):</b>		<b>1 047 734 €</b>
<b>SVEUKUPNO(I+II) sa pdv od 21%:</b>		<b>1 267 758 €</b>

U cijenu nijesu uračunati troškovi izgradnje prenosno pristupne mreže na razmatranom području. Ovi troškovi pripadaju operatorima fiksne i mobilne telefonije čija komunikaciona infrastruktura gravitira ovom području i koji su zainteresovani za povećanje broja korisnika elektronskih komunikacionih servisa. Takođe ovim troškovnikom nijesu obuhvaćeni eventualni troškovi na proširenju ili inovaciji kapaciteta mobilne telefonije dostupnih operatora. I ovi troškovi izlaze iz okvira gore navedenih troškova i padaju na teret operatora.

### 6.4. Hidrotehnička infrastruktura

Za prostor naselja Sutomore - centar – Opština Bar, pristupilo se izradi Detaljnog urbanističkog plana u granicama zahvata i ukupnom površinom od 192 ha 34 a 86m<sup>2</sup>(1923486,00m<sup>2</sup>).

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

#### 6.4.1. Postojeće stanje

##### VODOVOD

Planski zahvat Sutomore-centar, u smislu vodosnabdijevanja, pripada vodovodnom podsistemu Sutomora, odnosno vodovodnom sistemu Bara. Svojom topografijom prostor pokriva četiri visinske zone snabdijevanja sa vodom(00,00-200,00mnm). Vodosnabdijevanje Sutomora, karakterišu zimski i ljetnji period.

U zimskom periodu vodovodni podsistem Sutomora se napaja sa izvorišta Brca. Izvorište se nalazi u naselje Brca, sa visinskom kotom cca 31,00 mnm. Izvorište je kaptirano sedamdesetih godina sa horizontalnom i vertikalnom štolnom. Tokom zimskog perioda izdašnost izvorišta je veća od Q= 100 L/S. Za potrebe vodosnabdijevanja sistema Sutomora u zimskom periodu, je potrebno do Q=60L/S.

Predmetni prostor se snabdijeva sa izvorišta Brca preko glavnog potisnog cjevovoda AC200mm i novoizvedenog cjevovoda DCI250MM Brca-R. Golo Brdo.

U ljetnjem periodu planski prostor se snabdijeva sa izvorišta Brca i dodatnih količina voda iz zaleđa(Orahovo polje i Velje oko). Potrebne količine u ljetnjem periodu za podsistem Sutomora se kreću do Q=120l/s.

Za planski period do 2030.godine, predviđene su dodatne količine voda iz Regionalnog vodovoda sa priključenjem na P.K. Đurmani, preko planiranih rezervoara druge i treće visinske zone.

Na planskom prostoru je u zadnje dvije godine izvršena rekonstrukcija i nadogradnja postojeće vodovodne mreže u značajnom obimu.

Izvedeni su novi cjevovodi od duktila i polietilena profila 100mm, 150mm, 200mm i 250mm.

Vodovodni podsistem planskog zahvata čini.

-distribuciona mreža ,profila 50mm do 250mm,

-rezervoar „Golo Brdo”, V=1000M<sup>3</sup>, Kd=81,00mm, Kp=85,00mm

-rezervoar „Zagrađe1” sa prepumpnom stanicom, Kd=60,00mm, Kp=65,00mm.

Predmetni prostor karakteriše i postojeće trase glavnih tranzitnih cjevovoda Zaleđe-R.Golo Brdo-distribuciona mreža Bara.

### **FEKALNA KANALIZACIJA**

Kanalizacioni sistem Sutomora je separatan, što znači da je izgrađen sistem za odvođenje upotrebljenih voda i sistem za odvođenje atmosferskih-površinskih voda.

U posljednje dvije godine izvedena je rekonstrukcija i dogradnja fekalne kanalizacione mreže sa novom prepumpnom stanicom Botun i podmoskim ispustom Golo Brdo.

Kanalizacioni sistem odvođenja upotrebljenih voda čini:

-kanalska mreža sa glavnim i sekundarnim kolektorima, DN200mm-DN600mm.

-fekalna crpna stanica Botun sa potisnim cjevovodom,

-podmorski ispust, dužine L=1000,0 m, DN800mm.

S obzirom na topografiju postojećeg terena planskog prostora, kanalizaciona mreža sa navrednim objektima prima ukupnu količinu upotrebljenih voda cjelokupnog područja Sutomora I sa transportovanjem preko izvedenog podmorskog ispusta u morski akvatorijum-recipient.

U sklopu postojeće kanalizacije, izvedena je kanalska mreža sa glavnim obalnim kolektorom Ratac-Golo Brdo, FCS Botun sa potisnim i gravitacionim cjevovodm Golo Brdo i podmorski ispust.

Navedeni objekti su tokom prošlog ljetnjeg perioda imali značajnog uticaja na kvalitet odvođenja upotrebljenih voda i očuvanja postojeće plaže od zagađenja .

### **ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**

Planski prostor je djelimično pokriven sa atmosferskom kanalizacionom mrežom.U zadnje dvije godine izvedena je rekonstrukcija i dogradnja kanalizacione mreže, profila od 300mm do 600mm.

Recipienti glavnih atmosferskih kolektora su postojeći regulisani i neregulisani vodotoci sa glavnim recipientom-morski akvatorijum.

S obzirom da planski prostor predstavlja prvu visinsku zonu sa najnižim kotama terena, površinske vode cjelokupnog područja Sutomora se transportuju preko primarne atmosferske mreže koja pripada predmetnom DUP-u.

### **VODOTOCI**

U planskom zahvatu gravitiraju otvoreni neregulisani vodotoci i to:

- Potok Đurića,
- Suvi potok,
- Potok Mirošica 1

Postojeći vodotoci su neregulisani, osim Đurića potok na određenoj dionici prostora Mirošica 2. Zajednički recipient navedenih vodotoka je morski akvatorij, jednim dijelom kroz tnel Golo Brdo i drugim dijelom na Sutomorsku pješčanu plažu.

Postojeći vodotoci predstavljaju nizvodni dio slivnog područja cjelokupnog slivnog područja Sutomora.

### **6.4.2. Plan**

### **VODOVOD**

Shodno usvojenom Generalnom rješenju vodosnabdijevanja Bara, planski prostor u smislu zoniranja distribucione mreže, podijeljen je u tri visinske zone vodosnabdijevanja.Najveći dio predmetnog prostora čini prva visinska zona sa kotama 0d 00,00mm do 50,00mm.

Prostor prve visinske zone je predviđen da se snabdijeva u zimskom periodu sa lokalnog izvorišta Brca preko rezervoara prve visinske zone Golo Brdo(V=1000m<sup>3</sup>, 85mm/81mm).

U ljetnjem periodu se dopunjava sa količinama voda iz zaleđa (Orahovo polje, Velje oko), preko postojećeg rezervoara Golo Brdo.



Druga i treća visinska zona (50,00mnm100,00mnm-150,00mnm), se u zimskom periodu snabdijevaju vodom sa lokalnog izvorišta Brca, preko rezervoara druge visinske zone koji se planiraju izvesti. To su **rezervoari** „Sutomore 2”, „Tunel 2”(V=1200m<sup>3</sup> ; kd=114mnm, Kp=118mnm) i „Zagrađe 2” sa PS Zagrađe 2 (V=500m<sup>3</sup> ; Kd=112mnm, KP=116mnm).

U ljetnjem periodu druga i treća visinska zona se planiraju snabdijevati vodom sa lokalnih izvorišta iz zaleđa (Orahovo polje i Velje oko), preko postojećeg rezervoara Sutomore 1” i rezervoara druge visinske zone.

Za funkcionisanje planiranih objekata , neophodno je predvidjeti glavne distribucione cjevovode, profila DN150mm, DN200mm, DN250mm i DN 300mm.

Za planirani period do 2030.godine predviđene su dodatne količine voda iz Regionalnog vodovod sa priključkom iz postojeće prekidne komore Đurmani, Regionalnog vodovoda.

Pri izradi plana , treba primijeniti :

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

### Potrebe za vodom

-Maksimalni broj stanovnika	31 984
-Broj zaposlenih	5 398
-Broj turist. Ležaja	2 126

.....

Ukupan broj korisnika                    39 508

$$Q_{max} = 31\,984 \times 200 + 5\,398 \times 100 + 2\,126 \times 300 = 87,66 \text{ l/s}$$

$$Q_{sp} = 87,66 \text{ lit/sec}$$

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

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

$$Q_{max,dn} = 87,66 \times 1,3$$

$$Q_{max,dn} = 113,96 \text{ lit/sec}$$

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

- do 200 stanovnika ..... Kč = 4,0

- od 200 – 500 st. .... Kč = 3,0

- od 500 – 1000 st. .... Kč = 2,5

- od 1000 - 5000 st. .... Kč = 2,0

- preko 5000 st. .... Kč = 1,6

$$Q_{max,čas} = Q_{sp} \times 1,6$$

$$Q_{max,čas} = 113,96 \times 1,6$$

**Q max,čas = 182.34 lit/sec**

Dodatne količine voda za planski prostor za period do 2030.godine će se obezbijediti iz Regionalnog vodovoda sa planiranim hidrotehničkim objektima u skladu sa Generalnim rješenjem vodosnabdijevanja Bara.

### Protivpožarna mreža

Poštujući uslove protivpožarne zaštite, planirani cjevovodi dimenzionisani su tako, da odgovaraju i zahtijevima za hidrantsku mrežu. Svi novi cjevovodi, koji su položeni uz ivicu saobraćajnica, su od cijevi PEHD 110mm, što odgovara zahtijevu pravilnika za protivpožarnu zaštitu, da minimalni profili

cijevi ne smiju biti manji od 110mm. Na svim postojećim cjevovodima profila 110mm i na svim novim cjevovodima predviđena je ugradnja nadzemnih hidranata PH Ø80mm, na razmaku 80-100m.

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

## FEKALNA KANALIZACIJA

Kanalizacioni sistem Sutomora predstavlja zaseban sistem koji odvodi isključivo upotrebljene vode cjelokupnog područja Sutomora sa recipijentom u more.

S obzirom da je u zadnje dvije godine izvedena značajna rekonstrukcija i dogradnja kanalizacione mreže, kod planiranog tehničkog rješenja je predviđena nova kanalizaciona mreža preostalog prostora planskog zahvata (Mirošica 2, Zagrađe).

Planirana kanalizaciona mreža u cjelokupnom kanalizacionom sistemu Sutomora predstavlja primarnu mrežu sa primarnim hidrotehničkim objektima (FCS Botun, podmorski ispust), sa odvođenjem upotrebljenih voda u morski akvatorijum.

Kod planiranja kanalizacionog sistema imali smo u vidu i neophodnost planiranja lokacije za PPOV.

Sobzirom da je u toku izrada studija lokacije PPOV-a, predvidjeli smo da se izradom studije lokacije PPOV-a, markira u planskom zahvatu usvojena lokacija.

Kod planiranja treba primijeniti:

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

Hidraulički elementi:

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

### Proračun rashoda upotrebljenih voda

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

Specifična proizvodnja otpadnih voda

- Maksimalni broj stanovnika	31 984
- Broj zaposlenih	5 398
- Broj turist. Ležaja	2 126

---

- Hoteli 1*-3*	240
- Stanovnici	168
- Turisti	168

---

$$Q_{max} = 31\,984 \times 168 + 5\,398 \times 100 + 2\,126 \times 168$$

$$Q_{max} = 72,57 \text{ l/s}$$

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod određivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre:

\*vršni faktor za dnevni maksimalni protok za mreže preko 8000 stanovnika:

\*infiltrirana voda: 30% protoka po suvom vremenu u ljetnjem periodu,  
100% protoka po suvom vremenu u zimskom periodu

$$\begin{aligned} * \text{ Maksimalni dnevni oticaj } Q_{max, dn} \times 3,00 &= 72,57 \times 2,70 = 195,90 \text{ l/s} \\ \text{Infiltracija } 100 \% &391,80 \text{ l/s} \end{aligned}$$

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

- do 1000 stanovnika ..... Kč = 5,0
- do 2000 « ..... Kč = 4,0
- do 3000 « ..... Kč = 3,5
- do 5000 « ..... Kč = 3,0
- preko 8000 « ..... Kč = 2,7

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

$$Q_{\text{max.čas}} = 72,57 \times 2,70 = 195,90 \text{ l/s}$$

## ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Planski prostor je djelimično pokriven sa kanalizacionom mrežom atmosferskih voda. Najviše je zastupljena na području Mirošice 1, prostor Mirošice 2 i Zagrađa nije pokriven kanalizacionom mrežom.

Planirana je kanalizaciona mreža sa minimalnim profilom DN 300mm.

Atmosferske vode sa planiranih saobraćajnica će se prihvatiti sistemom uličnih slivnika i mreže i odvesti u postojeće bujične kanale preko kojih se disponira u more kao konačni recipjent. Bujični kanali će osim oborinske vode sa urbane zone prihvatati, značajne, količine vode sa visočijih gravitirajućih zona. U tom smislu isti se trebaju tretirati kao osnovni recipijenti za prihvat oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju.

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

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

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

Za sve proračune mreže atmosferske kanalizacije u Baru , koriste se I-T-P krive za HS Bar , prema podacima HMZ Crne Gore. Na osnovu odabranih podataka , trajanja ( t = 10-15 min ) , povratnog perioda ( T=5 god. ) , inteziteta ( q = 293,33 l/s/ha ) , dimenzionišu se odvodni kanali atmosferskih voda.

Ukupna količina površinskih voda sa planskog prostora je :

$$Q = F \times i \times \varphi$$

gdje je :

Q - specifično oticanje sa lokacije

F - površina oticanja -

i - intezitet kiše –

$\varphi$  - koeficijent oticanja -

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

## REGULACIJA VODOTOKA

Postojeći neregulisani vodotoci odvede površinske vode sa cjelokupnog prostora Sutomora najvećim dijelom kroz tunel Golo Brdo, kao i manjim udjelom na Sutomorsku plažu-more kao recipijenta.

Kod urbanizacije jednog naselja i zbog koncepcije rješenja za atmosfersku kanalizaciju od velikog je značaja regulacija bujičnih tokova. Na predmetnom planu markirano je više bujičnih vodotoka a dominantan je potok centralnim dijelom zone „A”, tzv. potok Đurića sa pritokom Suvi potok. Potok je dijelom usmjeren kroz postojeći tunel Golo Brdo u more kao recipijenta, a dijelom i dalje postojećim koritom do pješčane plaže Sutomora. Osim navedenog potoka na području plana egzistira više

otvorenih kanala, čiju je regulaciju potrebo uraditi, prvenstveno zbog kanalisanja atmosferskih voda sa cjelokupne površine predmetne lokacije.

Svi kanali moraju biti tako dimenzionisani, da prihvate maksimalnu vodu, koja se može javiti na ovom području..

Regulacija potoka po pravilu treba da se izvrši na otvoreni način. Samo ispod saobraćajnih i drugih betonskih površina, dozvoljena je regulacija sa zatvorenim kolektorima uz obavezno uvođenje površinskih voda u kolektore pod sredstvom potrebnog broja slivnika.

### 6.4.3. Predmjer i predračun radova na izgradnji hidrotehničkih instalacija

#### I. VODOVOD

1.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova , u materijalu IV , V i VI kategorije , odvoz viška materijala , zasipanje pijeska oko cijevi u pripremljen kanalski rov , i zatrpavanje kanala sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti. Obračun po m izvedenog kanalskog rova.	m 23 000,0 x 30,00	=	687.000,00
1.2. Nabavka , transport i montaža vodovodnih cijevi , od Duktila ili PEVG ( uslovi J.P.Vodovoda ) , sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima za radne pritiske PN 10 bara, ispiranje , dezinfekcija i ispitivanje na probni pritisak. Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.	DN 50 mm; m 6 300,0 x 3,00 DN 100 mm; m 7 600,0 x 7,00 DN 150 mm; m 4.700,0 x 12,00 DN 200 mm; m 980,0 x 20,00 DN 250 mm; m 1.700,0 x 25,00 DN 300 mm; m 1 600,0 x 30,00	=	18,900,00 53,200,00 56.400,00 19.600,00 42.500,00 48.000,00
1.3. Izrada crpnog postrojenja , potrebnog kapaciteta sa svim potrebnim građevinskim , montažnim i završnim radovima.	kom 2,0 x 40.000,00	=	80 000,00
1.4. Izrada rezervoara Zagrađe, sa svim potrebnim građevinskim, masinskim i elektro radovima sa Automatikom. Obračun po m <sup>3</sup> .	M3 500,0 x 400,00	=	200 000,00
----- UKUPNO:			518.800,00

#### II. FEKALNA KANALIZACIJA

1.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova , sa odvozom na deponiju , planiranje dna kanalskog rova, zasipanje pijeskom ( 0-4 ) ispod i iznad cijevi , zatrpavanje sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti. U cijenu je uračunata izrada tipskih revizionih AB okana prema grafičkom detalju. Obračun po m izvedene kanalske trase.	m 17.700,0 x 35,00	=	619.500,00
1.2. Nabavka , transport i montaža kanalizacionih cijevi od PVC , PE ili poliester materijala ( uslovi J.P.			

## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Vodovod ) u pripremljen kanalski rov , sa probnim ispitivanjem.

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

DN 250 mm ; m	13.000,0 x 12,00	=	156.000,00
DN 300 mm ; m	2.200,0 x 17,00	=	37.400,00
DN 350 mm ; m	1 500,0 x 20,00	=	30.000,00
DN 400 mm ; m	800,0 x 30,00	=	24.000,00
DN 500 mm ; m	230,0 x 35,00	=	8.500,00

---

UKUPNO: 875.400,00

### III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

Obračun po m izvedene kanalske trase.

m 19 750,0 x 35,00 = 691,250.00

3.2.Nabavka , transport i montaža kanalizacionih cijevi od PE materijala ( uslovi J.P.Vodovod ) , sa pripadajućim fazonskiim komadima .U cijenu su uračunati i pripadajući slivnici sa taložnikom.

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

DN 300 mm ; m	14 000,0 x 17,00	=	238.000,00
DN 350 mm ; m	5 700,0 x 20,00	=	114.000,00
DN400 mm ; m	400,0 x 30,00	=	12.000,00
DN500mm ; m	250,0 x 35,00	=	8.750,00

---

UKUPNO: 1,064,000.00

### REKAPITULACIJA

I. VODOVOD -----	518.800,00 Eur
II .FEKALNA KANALIZACIJA -----	875.400,00 Eur
III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA -----	1,064,000,00 Eur
UKUPNO:	2,458,200.00 Eur

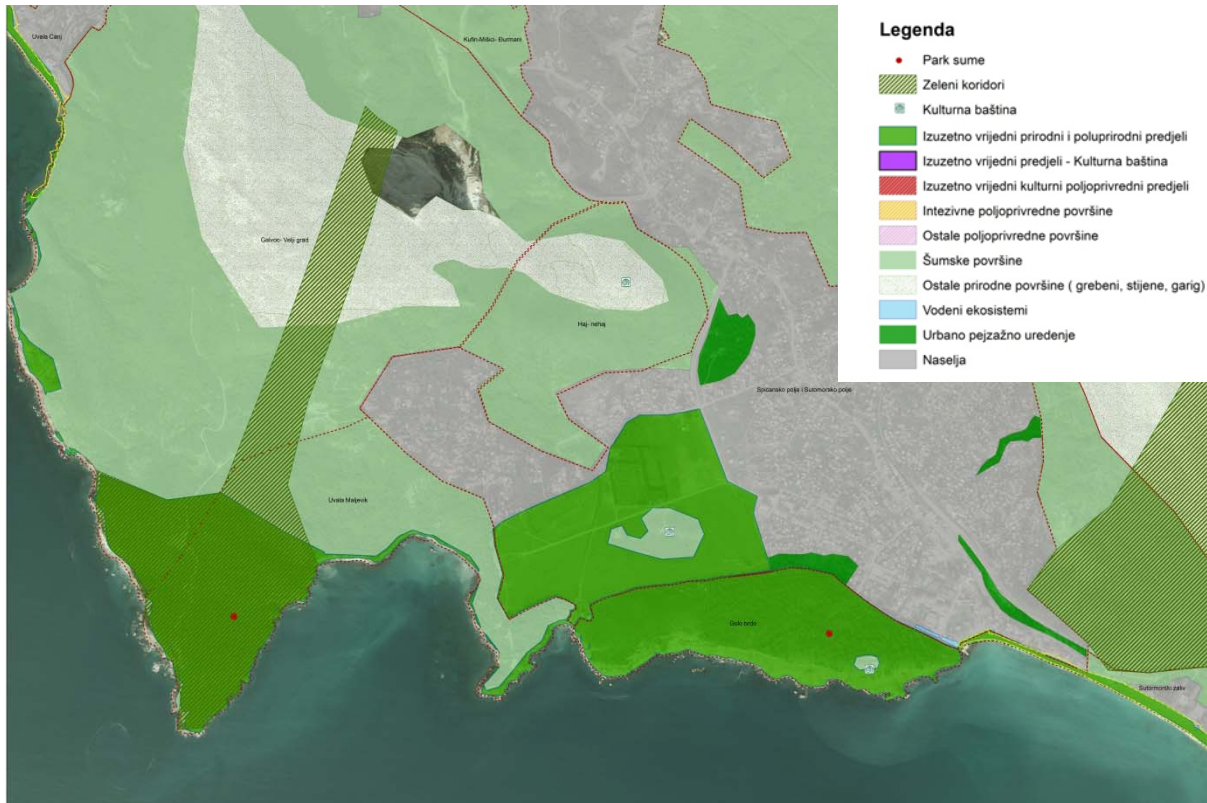
## 6.5. Pejzažna arhitektura

### 6.5.1. Postojeće stanje

Zahvat Plana u veliko mjeri je opterećen građevinskim i infrastrukturnim objektima. Veći dio naselja nastao je na strmim terenima, krčenjem postojeće vegetacije i degradacijom terena. Centalne površine zahvata DUP-a, Polje i Zagrađe nalaze oko brežuljka na čijem je vrhu crkva Sv. Petka i u najvećoj mjeri su građevinski neopterećene. Površina je na ravnom livadskom terenu, koja je jednim dijelom uokvirena vetrozaštitnim pojasem gdje je smješten Rasadnik maslina. Potok Đurića je granica sa urbanizovanim dijelom Sutomora . Potok je najvećim dijelom regulisan. Autohtonu vegetaciju čine u najvećoj mjeri niske šume i makija, koje još uvijek egzistiraju na strmim padinama Haj Nehaja, Štita, Golog Brda i oko jaruga i vododelnica postojećih potoka. Spičansko polje je obraslo vegetacijom oštrica i nekim predstavnicima halofitne vegetacije. Destrukcija biljnog i pedološkog pokrivača ima za posljedicu ne samo stvaranje biljnih zajednica siromašnih drvnom masom (makija, šikara, izdanačke šume), već inteziviranje bujičnih tokova i erozivnih procesa. S obzirom da je potencijalna vegetacija

ovog prostora šuma *Quercetum ilicis*, one su se zadržale samo na manjim površinama, a primat su preuzele pašnjačke površine, urbanizovane površine i erodirane zemljišta. Međutim, pošumljavanjem terena u vidu enklava razvile su borove sastojine (*Pinus halepensis*), na potesu prema Maljeviku i Golom brdu, čija je prirodna regeneracija prisutna. Ove šume su u velikoj mjeri degradirane i čestim požarima u ljetnim mjesecima, a činjenica je da na ogoljenim, strmim, skeletnim terenima dolazi do sporog formiranja biljnog pokrivača.

Vegetacija planski zahvaćenog područja se svodi uglavnom na okućnice sa velikim mogućnostima za unaprijeđenje i očuvanje postojećih vrijednosti, što treba sprovesti kroz rekonstrukciju postojećeg zelenila i formiranje novih zelenih površina.



Plan predjela- Izvod iz Studije predjela za PPPPN Obalno područje

U neposrednoj kontaktnoj zoni prepoznati su izuzetno vrijedni prirodni predjeli Maljevika i Golog brda sa potencijalima za razvoj izletišta i park šuma sa vidikovcima i šetnim stazama koji bi ujedno predstavljali značajnu nadopunu turističke ponude šireg područja Sutomora. Formiranjem urbanih i suburbanih parkovskih površina kao repera prostornog razvoja, kroz valorizaciju postojećih prirodnih i kulturnih resursa, ostvarila bi se značajnija prediona i ambijentalna prepoznatljivost.

### 6.5.2. Plan

Ukupna površina zahvata plana na kopnu iznosi **192.35 ha**.

Planski koncept je baziran na zaštiti i unapređenju postojećih prirodnih resursa i povećanju standarda i kvaliteta urbanog stanovanja. Na prostoru zahvata dominantna namjena prostora je stanovanje manjih i većih gustina sa svim komplementranim sadržajima, turistički hotelski kompleksi i turistička naselja. Udio javnih zelenih površina zadovoljava standarde i normative koje jedno urbano područje treba da dostigne. Unutar zahvata plana segmentno je rasuto više neuređenih, slobodnih zelenih površina koje su ovim planom prepoznati kao vrijedni predioni elementi i u najvećoj mjeri očuvani u svojim granicama i predviđeni za dalji planski razvoj i revitalizaciju.

Pored javnih objekata pejzažne arhitekture, zaštitnih zelenih pojaseva i pojaseva uz saobraćajnice i drvorede na prostoru zahvata planira se se i više različitih pejzažnih objekata ograničene namjene kao što su uređene okućnice, zelenilo uz objekte poslovanja, uz objekte namjenjene turizmu, objekte školstva, zdravstva, površine za sport i rekreaciju.

Dispozicija budućih objekata unutar urbanističkih parcela treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene vegetacije.

### **Smjernice za uređenje zelenih površina**

Koncept ozelenjavanja mora biti usklađen sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina ( stepen i nivo ozelenjenosti).

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

U sklopu oblikovanja ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora.

Za zelene i slobodne površine u okviru novoplaniranih turističkih kompleksa treba postovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa.

Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.

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

- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rešenja, metodom pejzažne taksacije
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem
- usklađivanje kompozicionog rešenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

#### **I Zelene površine javne namjene**

Zelenilo uz saobraćajnice i drvoredi

Park

Skver

#### **II Zelene površine ograničene namjene**

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo stambenih objekata i blokova (mješovita namjena)

Zelenilo poslovnih objekata

Zelenilo objekata prosvete

Zelenilo objekata zdravstva

Sportsko rekreativne površine

Zelenilo za turizam (hoteli)

Zelenilo turističkih naselja

Zelenilo odmarališta

Zelenilo vjerskih objekata

#### **III Zelene površine specijalne namjene**

Zaštitni pojasevi

Namjena površina	Površine po namjenama(m2)	Minimalan procenat ozelenjenosti	Zelene površine (m2)
<b>Objekti pejzažne arhitekture javne namjene</b>			
Zelenilo uz saobraćajnice	15221,02	100%	15221,02
Park	90664,40	70%	63465,08
Skver	9726,12	65%	6321,978
<b>Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene</b>			
Zelenilo individualnih stambenih objekata	58823,76	40%	23529,5
Zelenilo stambenih objekata i blokova	849208,53	30%	254762,6
Zelenilo poslovnih objekata	10170,96	30%	3051,288
Zelenilo objekata prosvete	9845,33	40%	3938,132
Zelenilo objekata zdravstva	1448,34	40%	579,336
Sportsko rekreativne površine	63125,65	35%	22093,98
Zelenilo za turizam	18007,77	40%	7203,108
Zelenilo turističkih naselja	77793,85	40%	31117,54
Zelenilo odmarališta	6511,11	40%	2604,444
Zelenilo vjerskih objekata	3529,59	30%	1058,877
<b>Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene</b>			
Zaštitni pojasevi	421911,80	100%	421911,8
<b>UKUPNO ZELENIH POVRŠINA</b>			<b>856858,6</b>

Predhodna tabela daje minimalne površine koje unutar parcela treba da budu ozelenjene u zavisnosti od kategorije. Navedene površine se odnose isključivo na površine pod zelenilom i ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično. Kod izgrađenih objekata koji se zadržavaju u postojećim gabaritima, kada nije moguće zadovoljiti planom zadate parametre i normative ozelenjenosti, neophodno je predvidjeti neke alternativne oblike ozelenjavanja kao što su krovno i vertikalno ozelenjavanje.

Ukupna površina planiranih zelenih površina unutar urbanističkih parcela iznosi **856858,60 m<sup>2</sup> ≈ 85.7ha**

Obezbijeđen nivo ozelenjenosti na nivou zahvata Plana je **44,56%** sa stepenom ozelenjenosti od **21m<sup>2</sup>/korisniku**.

## I ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

### **Zelenilo uz saobraćajnice i linearno zelenilo (ZUS)**

Ozelenjavanje saobraćajnica, pješačkih tokova i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicijskom smislu ovo zelenilo rješava se tako da predstavlja "kičmeni stub" vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja. Prostore uz saobraćajnice koji se nalaze na kosinama potrebno je projektovati na takav način da se spriječi erozija zemljišta, a pri tome voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Smjernice za formiranje drvoreda



- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15m.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica s dobro definisanom krošnjom
- Visina čistog debela mora biti najmanje 200 cm.
- Drvoredna stabla „za sadnju uz saobraćajnice“ (drveće za gradsku upotrebu) moraju imati posebno visoku krošnju.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara , treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debela, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara, naravno obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnja linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- U užim ulicama se formira drvoredu samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
- Ukoliko se drveće sadi u okviru trotoara treba isključiti vrste drveća sa razvijenim površinskim korijenom, kako bi se izbjeglo deformisanje trotoara. Razvoju korijena u dubinu doprinosi i redovno okopavanje zemlje oko stabla. Takođe značajna mjera kontrole rasta korijena u ovakvim uslovima i zaštita infrastrukture postiže se postavljanjem zaštitnih barijera u zoni rasta korijena.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.
- Pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet...).
- Na svim kosinama odnosno nasipima pored puteva potrebno je izvršiti humusiranje i sadnu travnatih i žbunastih vrsta predviđenih za stabilizaciju terena na kosinama. Pored fizičkog učvršćenja datih kosina, takođe se dobija atraktivna zelena površina u prostoru.

Sadnja drvorednih sadnica duž gradskih saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.

***Drvoredu su na grafičkom prilogu predstavljene simbolično i njihova pozicija nije obavezujuća prilikom izrade projektne dokumentacije.***

### **Park (P)**

Na prostoru zahvata planirano je više lokacija za parkovsko uređenje. U skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ove površine je potrebno urediti na način da postanu estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze. Generalno pravilo uređenja parkova je da se unutar njih formiraju dvije cjeline, mirni/pejzažni dio parka i sportsko rekreativni dio sa prostorom za igru djece. U ovom slučaju zbog veličine sportsko rekreativni dio ograničiti samo na prostor za igru djece.

Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (fontane, klupe, osvjetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece. Vegetacijsku osnovu u prvom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklimе šireg područja. Najmanje 70% površine namijenjene parku treba da bude pod zelenilom.

### **Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova**

- Prije početka izrade projekta neophodna je pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena.
- Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
- Neophodno je planirati i određene sadržaje unutar parkovskih površina osim staza koje mogu biti za šetnju, trčanje ili vožnju bicikla veoma važni su prostori za igru djece, aktivnu i pasivnu rekreaciju, mirnije kutke za starije osobe, ljetne pozornice i slično
- Staze se mogu planirati od čvrstog materijala, popločavanjem betonskim ili kamenim elementima ili od mekseg materijala – šljunka različite velicine separacija.
- Naglasiti glavne pravce i ulaze u parkovsku površinu
- Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa, samim tim treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne. Osjetljivije vrste treba smjestiti u unutrašnjost parka.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

### **Skver (S)**

Skverovi daju poseban pečat urbanom pejzažu grada i imaju poseban značaj u oblikovanju grada. **Skverovi** su manje uređene i ozelenjene javne površine namijenjene kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora. Skverovi nadoknađuju manjak velikih parkova i gradskih prostora namjenjenih za okupljanje i odmor stanovnika, posebno u većim gradskim centrima. Oni obezbjeđuju otvoren javni prostor za okolne poslovne, stambene i komercijalne objekte, podstičući okupljanje ljudi koji žive i rade u blizini i time stvaranje lokalnih zajednica.

Balans teritorije svakog skvera zavisi od njegove osnovne namjene, položaja, veličine i specifičnosti kompleksa. Treba naći pravilan odnos osnovnih elemenata, koji čine površinu skvera (platoi, staze i različite kategorije zasađa).

**Površina pod stazama i platoima iznosi 35% teritorije skvera.**

**Površina pod zelenilom je 60-65%.**

U intenzivnim gradskim centrima skverovi pružaju potreban osjećaj vizuelnog i fizičkog predaha od čvrstih i gusto iskorišćenih gradskih površina. Njihova mala veličina uglavnom ograničava njihovu upotrebu na pasivnu rekreaciju, a u njihov sastav mogu ući mesta za sjedenje, prostori za igru djece, fontane sa pijaćom vodom ili mali izdignuti scenski prostori.

U pejzažnom uređenju dominantno je učešće cvjetnica u gustom sklopu, uz njegovane travnjake kao podlogom, a mogu se koristiti razne vrste žbunja i eventualno nižeg drveća u onoj mjeri u kojoj je ne ometaju normalno odvijanje saobraćaja. Isti princip se koristi i prilikom ozelenjavanja ostrva na kružnom toku. Treba povesti računa da kompozicija zelenila, ni u jednom momentu, ne zaklanja vizure na saobraćajnici i ometa vozače u smislu nepreglednosti na ostale učesnike u saobraćaju.

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.

## II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)**

Zelenilo individualnih stambenih objekata zahvata veliku površinu zahvata, i predstavlja najznačajnije površine u zahvatu plana na kojima se formiraju zeleni zasadi.

Bilo da se radi o stambenog prostora kuće sa ili bez poslovnih prostora ili turističkim apartmanima koji se sezonski iznajmljuju, neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

#### **Smjernice za ozelenjavanje:**

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru vrsta voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti riješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored

U slučaju kada su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijam gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom. Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može se naglasiti živom ogradom *Pittosporum* tobira, *Photinia* farserii, *Laurus nobilis*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula* sp., ili odgovarajućom ogradom.

#### **Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:**

- Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.
- građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.



*Primjeri uređenja dvorišta individualnih stambenih objekata*

**Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)**  
**(mješovita namjena, stanovanje velikih i srednjih gustina)**

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter, a glavna uloga je stvaranje prijatnih mikroklimatskih uslova za stalne korisnike i posjetioce ovih parcela.

Na parcelama namijenjenim stanovanju velikih gustina, u kojima je poželjno urbanističko rješenje blokovskog tipa stanovanja, u unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport kao i površine za pasivan odmor stanovnika bloka sa klupama za odmor, česmama i sl.

Staze unutar bloka mogu biti krivolinijske, izvedene u pejzažnom slobodnom stilu, ili u nešto strožijim geometrijskim formama. Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti u unutrašnjost bloka. Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.



*Primjeri uređenja dvorista viseporodičnih stambenih objekata*

**Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova**

- U okviru ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti **za novoplanirane objekte** je minimum **30 %** na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platee, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižeg drveća i zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti 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.

- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- Posebno na parcelama sa velikim stepenom izgrađenosti gdje nema uslova za ispunjavanje traženog normativa ozelenjenosti, ozelenjavanje je moguće postići planiranjem **vertikalnog zelenila**. **Na taj način se postiže veći** nivo ozelenjenosti i unapređuje estetski doživljaj prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat, primjenom pergola i sl. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavica stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.



*Primjeri vertikalnog ozelenjavanja*

- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost pejzažne takasacije i izrade projekta uređenja terena.



*Primjeri uređenja krovnih vrtova stambenih objekata*

### **Zelenilo objekata turizma – hotel (ZTH)**

Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

Za planiranje turističkih kompleksa, pored smještajnih kapaciteta uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije.

### Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- slobodne, rekreativne i zelene površine urediti adekvatno namjeni objekata.
- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom
- ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama,
- planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice itd.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i pješačkih komunikacija, vodenih elemenata (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- na pojedinim objektima ako je planirano **krovno ozelenjavanje** posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati ( debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

#### **Zelene površine turističkog naselja ( ZTN)**

Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Istovremeno je veoma važno sa aspekta formiranja cjelokupne slike pejzaža na nivou zahvata Plana ali i šire posmatrano. Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika.

U dijelu u kom su planirane vile, ova kategorija djelimično preuzima smjernice koje se odnose na zelenilo individualnih objekata, u smislu ostvarivanja što veće intimnosti budućih korisnika i njihovog doživljaja prostora i ambijenta. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru kompleksa odnosi se na osmišljavanje lineranog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore, kao i uređenje vidikovaca.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.



Primjeri i izbor vrsta za ozelenjavanje turističkih naselja

#### Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju kroz vrt i mogućnost nekog oblika lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. Pored autohtonih vrsta u manjem procentu se mogu koristiti i strane vrste kojima odgovara karakter područja. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se linerana sadnja i susjednim parcelama
- ulaze u objekte riješiti parternom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- **postojeće masline maksimalno sačuvati**, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina

Uređenje ovih površina, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost pejzažne taksacije i izrade projekta uređenja terena.

### **Zelenilo odmarališta i hostela (ZOD)**

Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

#### **6.5.3. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova**

- Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. Pored autohtonih vrsta u manjem procentu se mogu koristiti i strane vrste kojima odgovara karakter područja.
- Procentualni nivo ozelenjenosti za ovu kategoriju je 40%;
- Sadnice treba da budu minimalne visine od 2-2.5 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-12 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan;
- Površine oko ulaza u objekte mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom;
- Ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem atraktivnih biljnih vrsta. Preporučuje se upotreba sezonkog cvijeća;
- Voditi računa o vizurama;
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju staza, platoa, kaskada i terasa na strmim djelovima terena, urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvetljenje);
- Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora;
- Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Neophodno je izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila i predvidjeti odgovarajuće mjere njege kao što su proreda, sanitarna sječa i orezivanje;
- Predvidjeti dopunu bilnog fonda adekvatnim vrstama;
- Planirati stazu od prirodnog materijala sa pratećim mobilijarom koja bi upotpunila sadržaj ovog kompleksa;
- Planirati rekonstrukciju nekadašnjeg dječjeg igrališta.

Prostor za igru djece mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove ( da je osunčan i ocjedit ) i da ima: raznovrsne zastore za prostore različitih namjena; opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede; dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru. Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove. Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intezivno održavanje. Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

### **Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)**

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Uređenje terena oko planiranih javnih garaža ne smije da ugrožava bezbjednost saobraćaja. Kako javne garaže u arhitektonskom smislu mogu značajno da naruše vizure u prostoru, povećanje kvaliteta u oblikovnom smislu može se postići postavljanjem različitih vertikalnih fasada gdje se kao jedna varijanta može razmotriti i postavljanje vertikalnih zelenih fasadnih površina koje bi svakako



doprinijele ambijantalnoj prepoznatljivosti prostora, a istovremeno uticalo na zaštitu i poboljšanje uslova životne sredine u neposrednom okruženju.

#### **Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova**

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste.
- **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je poželjna sadnja linearnog zelenila a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju. Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala
- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- težiti očuvanju postojećeg dendrofonda na lokaciji
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i procjenu postojećeg dendrofonda –izradu pejzažne taksacije.

#### **Sportsko rekreativne površine (SRP)**

Zelenilo sportsko-rekreativne zone je kategorija ozelenjavanja sa svim svojim specifičnostima a one se ogledaju u tome da su to uglavnom vrlo posjećene površine koje su organizovane kao park sa puno različitih sadržaja. Svi ovi sadržaji treba da budu „upakovani“ u jedan prirodan ambijent. Osnovni zadatak je pravilno prožimanje svih sportskih i drugih elemenata zelenilom koje stvara ugodnu atmosferu i zdravije uslove.

Prema određenim standardima neophodno je da minimum 35%–50% teritorije Sportsko rekreativnih kompleksa bude pod zelenilom.

Neizmijenjeni, prirodni ambijent zelenila ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost. Normativna oprema površinama za rekreaciju m<sup>2</sup>/stanovniku je u okviru površina za rekreaciju i sport 3.0 m<sup>2</sup>/st od čega su korisne 1.3 m<sup>2</sup>/st, dok su prateće 1.7 m<sup>2</sup>/st. Zajedno sa neposrednom parkovskom površinom od 3m<sup>2</sup>/st, ukupna površina za rekreaciju treba da bude 6.0m<sup>2</sup>/st.

#### **Opšte smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova**

- Formirati zelenu površinu čijim će se podizanjem smanjiti aeroxagadjenje, buka, prašina i stvoriti dobar mikroklimat.
- Sadni materijal koji se koristi mora biti pažljivo odabran, izbjeci vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi način štetni ( npr. trnovite biljke, biljke čiji je cvijet alergenog karaktera).
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
- Kada su u pitanju sportski tereni zbog velike opterećenosti ovih površina, predlaže se korišćenje travnjaka specijalizovanih za ove namjene, kao i poseban pristup drenaži terena na kome se formira travnjak.

### **Zelenilo vjerskih objekata (ZVO)**

Strogi izbor autotonog biljnog materijala, dobar raspored biljaka, kako one ne bi zaklanjale nego isticale crkvu, pravilno odvajanje teritorije same crkve neki su od glavnih principa koje treba uvažavati kod stvaranja ovakvih kategorija zelenila

Reprezentativnost vjerskih objekata, uređenje terena i posebno briga o održavanju zelenila, doprinijet će da ono ima pored zaštitne i veliku estetsko dekorativnu funkciju, gdje se na malim površinama mogu naći i divna i velika drvoredna stabla, soliterna stabla lišćara i četinarara, ukrasno grmlje, perene, žive ograde i travnjaci sa sezonskim cvijećem.



*Uređenje crkvenog dvorišta sadnjom maslina, pinjola i čempresa*

### **Zelenilo objekata prosvete (ZOP)**

Da bi obezbijedio očekivane funkcije, otvoreni prostor školskih i predškolskih ustanova 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 minimalnom mogućnošću povrede.
- Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

### **Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova**

- 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.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15m.
- Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intenzivno održavanje.
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena kao i kao i procjenu postojećeg dendrofonda –izradu pejzažne taksacije.

### **Zelenilo objekata zdravstva (ZOZ)**

Jedna od uloga zelenila u okolini zdravstvenih ustanova je odvajanje površina u higijenskom smislu. Pacijenti nekad moraju dugo da čekaju na ambulantni pregled. Pri dobroj organizaciji mogli bi čekanje da provedu u prirodnoj sredini- na zelenim površinama. Tako da je najbolje u blizini ulaza u ordinaciju ili čekaonice isplanirati kutak za odmor koji služi kao čekaonica u prirodnoj sredini. Čekaonice u prirodi se uređuju kao atrijski vrt sa dovoljnim brojem klupa. Pogodan element je fontana jer voda djeluje umirujuće.

- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti 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, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbučnaste vrste.

- Voditi računa o kompoziciji, koloritu, volumenu, odnosu svjetla i sjenke koristeći dendrološki materijal različitih morfoloških i fenoloških osobina. Stvarajući šaroliku pejzažnu kompoziciju nastoji se da se kod pacijenata izazove vedro raspoloženje.
- **Po obodu parcela ka saobracajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.

### III OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

#### **Zeleni zaštitni pojasevi (ZP)**

Ovi pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinskih zona, i služe dodatno kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjerno širenje naselja u horizontalnom smislu. **U ovim zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje park šuma, izletišta i rekreativnih površina.** Ovoj kategoriji pripadaju su zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija ovih zelenih zaštitnih pojaseva. Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- Sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje i td),
- Konverzija tj. prevođenje u viši sastojinski oblik
- Dopuna zelenog fonda autohtonom florom i introdukcija drugih flornih elemenata
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalana starost sadnog materijala 5 godina.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.
- izbjegavati nastajanje monokultura

#### **Smjernice za uređenje i revitalizaciju zelenih zaštitnih pojaseva**

Postojeći biljni fond zelenila potrebno je zadržati uz vrednovanje zelenog fonda sa pažljivim osvrtom na stabilizovanje ukupnog kvaliteta zelenila. Pojedina stabla koja su izgubila svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških). Istovremeno jako je bitno uredno održavati ove površine zbog realne mogućnosti njegovog aktivnog korišćenja od strane stanovnika.

Neophodna je revitalizacija ovih površina. Zamjenom zakržljalih i slomljenih sadnica, i sadnjom novih dobila bi se visoko kvalitetna zelena površina koja ne samo da bi estetski upotpunila sliku naselja, već i šire zone grada. Važnost ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova. Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. U okviru predloga sadnica za ovu zonu izdvojile bi se vrste *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Ostria carpinifolia*, *Quercus pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Quercus ilex*...

Kroz ove površine osim predhodno navedenih smjernica poželjno je planirati:

- neke nove sadržaje koji bi bili komplementarni namjeni cjelokupnog prostora, kao npr. šetne staze i mjesta za pasivan odmor.
- podržati postojeće pješačke staze i formiranje nove,
- staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocima ali i da budu najkraći put između planskih zona,
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor.
- zastori za staze, platoe i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, I td.),
- staze mora da prate konfiguraciju terena,

- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu ( oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu( nastrešnice i pergole),
- obezbjediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca, trgovačko-ugostiteljskih objekta,
- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.

### **Posebne smjernice za uređenje zelenih zaštitnih pojaseva**

#### **Zaštitni pojasevi – uz željezničku prugu**

Na mjestima gdje željeznica prolazi pored šume ili zemljišta zasadjenog poljoprivrednim kulturama, moraju se ispoštovati propisane mjere za zaštitu od požara na željezničkom području pruga, kao i mjere za zaštitu od požara na željezničkim vozilima.

Korisnici, odnosno vlasnici šuma i zemljišta, dužni su da u pojasu širine 10 metara uredno uklanjaju drveće, rastinje i lišće, a u pojasu širine 5 metara na drugom zemljištu blagovremeno uklanjaju sazrele poljoprivredne kulture i po potrebi preduzimaju druge mjere zaštite od požara.

Van pomenutog pojasa od 10m koji je zakonom propisan poželjna je sadnja drveća i žbunja koje bi predstavljalo ovu kategoriju zelenila. Smisao zelenih traka duž puteva nije samo u vizuelnom odvajanju, nego i u formiranju prirodnijeg ambijenta, koji obezbjeđuje mirnu i nesmetanu vožnju i vizuelni komfor. Čak i najuži pojas trave ili niskog žbunja predstavlja dragocjenost, a da ne pričamo o visokom zelenilu, što sve zajedno doprinosi sprečavanju monotonije putovanja, zaštiti puteva od jakih uticaja vjetrova i pretjerane insolacije. Sve ovo upućuje i na to da ova kategorija zelenila pozitivno utiče i na povećanje bezbjednosti vozača i putnika. Karakter zelenila duž puta pomaže u sticanju osnovne slike o predjelu i teritoriji kojom put prolazi.

Održavanje zelenila duž puteva zahtjeva stalnu i upornu kontrolu. Stoga se u održavanju puta mora voditi računa i o troškovima uređivanja zelenila.

Pažljivo projektovanje i sadnja zelenila smanjuju buduće troškove, a uvećavaju ukupnu funkcionalnost. Izbor biljnog materijala treba da bude podređen posebnim uslovima, zbog čega se prvenstveno biraju autohtone biljke, ali i one otporne na različite negativne uslove sredine. Ako one predstavljaju i reprezentativne autohtone primjerke iz okoline, značaj im je veći, jer putnicima ukazuju na dendrološko i prirodno bogatstvo kraja kroz koji prolaze.

#### **Zaštitni pojasevi uz riječne tokove**

Kako se u zahvatu DUP-a zeleni pojasevi nalaze uglavnom pored vodotokova, potrebno je zaštititi priobalnu vegetaciju a na mjestima gdje je moguće istu rekultivisati i unaprijediti. Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja 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 intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih tokova vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.

### **OPŠTI PREDLOG SADNOG MATERIJALA**

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

#### **a/Autohtona vegetacija**

*Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Olea europaea, Ostrya carpinifolia, Quercus pubescens, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix sp., Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.*

#### **b/Alohtona vegetacija**

*Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.*

**6.5.4. Aproximativni predmjer i predračun za realizaciju plana ozelenjavanja**

Kategorija*		Povrsina m <sup>2</sup>	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena €
Javne zelene površine (PUJ)	Zelenilo saobraćajnice Park Skver uu	63755,86	10	637558,62
Zelene površine specijalne namjene (PUS)	Zaštitini pojasevi	421911,80	2	843823,60
Ukupno				1481382,22

\*Zelene površine ograničene namjene ne obračunavaju se ovim predmjerom i predračunom jer njihova realizacija i cijena zavisi od afiniteta i mogućnosti budućih vlasnika.

**7. EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM****Svrha i razlozi izrade Ekonomske analize**

Ekonomska analiza turističkog razvoja područja u zahvatu DUP-a Sutomore, izrađena je na osnovu raspoložive dokumentacije Naručioca ( postojeći DUP Sutomore iz 2012. Godine, važeći Zakoni i i ostali planski dokumenti) i obrađivača , Cau- centar za arhitekturu I urbanizam d.o.o.,uzimajući u obzir i sve relevantne činjenice koje su vrijedjele u vrijeme izrade ove analize.

Smjernicama GUP-a Bara i važećeg DUP-a Sutomore iz 2012. planirana je izgradnja većeg obima. Izradi izmjena i dopuna DUP-a se pristupa radi preispitivanja cjelokupnog prostora i iznalaženja boljeg urbanističkog rješenja, posebno u dijelu infrastrukture, kao i otklanjanja određenih nepravilnosti koje su konstatovane tokom sprovođenja plana, a koje utiču na funkcionalnu primjenu plana.

S obzirom da je područje zahvata Plana u pojedinim zonama izgrađeno objektima individualnog i višeporodičnog stanovanja koji gabaritima nisu u skladu sa okruženjem ili nemaju pristup sa javnog puta, parking i prateću infrastrukturu, planskim rješenjem je predložena njihova sanacija i rekonstrukcija kao i izgradnja nove infrastrukture čime će se postići povećanje standarda postojećih kapaciteta i dobiti kapaciteti koji će u što manjoj mjeri narušavati sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.

Analizom postojećeg stanja evidentirano je 1099 objekata ukupnog BGP-a 338.503 m<sup>2</sup>. Korisnici prostora su putem pismenih i usmenih inicijativa podnijeli zahtjeve za legalizaciju bespravno sagrađenih objekata, dogradnju i nadgradnju postojećih objekata, kolski pristup objektima, izgradnju na planiranim zelenim površinama, korekciju granica katastarskih parcela i sl.

Navedenim planskim dokumentima je predviđeno da se Sutomore u planskom periodu izgradi kao sekundarni i turistički centar Opštine Bar, kome gravitira niz naselja u zaledju. Ovakav planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja u izgradnju i opremanje lokacije, na kompleksu zemljišta 193.62 ha. Vrijednost ulaganja je procijenjena na 807.427.994.20 € (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

**Koncept planiranja lokacije**

Predmetna lokacija pripada opštini Bar.

Planom je predloženo da predmetnu lokaciju treba osmisлити kao zonu za turizam i stanovanje koja bi bila podijeljena po cjelinama i funkcijama koje se na njoj odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru su:

- Površine za turizam
- Površine mješovite namjene
- Površine za stanovanje SMG, SSG, SVG
- Površine za centralne djelatnosti
- Površine za zdravstvo, školstvo i socijalnu zaštitu
- Površine saobraćajne infrastrukture
- Površine komunalne infrastrukture

- Sport i rekreacija
- Vjerski objekti

### Procijenjena investiciona vrijednost

U tabeli koja slijedi iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati.

Red.broj	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% ulaganja
1	saobraćajna infrastruktura	15.137.584,00	49,89
2	hidrotehnička infrastruktura	2.974.422,00	9,80
3	Elektroenergetska infrastruktura	9.172.042,00	30,23
4	Telekomunikaciona infrastruktura	1.267.758,14	4,18
5	Pejzazno uređenje	1.792.472,49	5,91
	<b>ukupno</b>	<b>30.344.278,63</b>	<b>100,00</b>

Predloženo rješenje lokacije, diktira cijene i troškove izradnje, opremanja i uređenja iste.

Za izradu projektne dokumentacije, angažovanje nadzornih organa, marketing, koristili smo cijene koje su važeće na našem tržištu.

Predmjerom nije obuhvaćena rekonstrukcija i dogradnja željezničke stanice i podzemnog prolaza koji će biti predmet dalje detaljne razrade.

1	NAMJENA	struktura			Cijena EUR/m <sup>2</sup>	Iznos u EUR
		BGP postojeće	BGP novo	BGP plan ukupno		
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
		<b>338.503,00</b>	<b>835.523,00</b>	<b>1.174.026,00</b>		<b>683.356.000,00</b>
	SMG	10.685,00	26.452,00	37.137,00	800,00	21.161.600,00
	SSG	114.263,00	283.190,00	397.453,00	800,00	226.552.000,00
	SVG	377,00	109.292,00	109.669,00	600,00	65.575.200,00
	MN	174.858,00	292.657,00	467.515,00	800,00	234.125.600,00
	CD	1.009,00	4.167,00	5.176,00	800,00	3.333.600,00
	T1, T2, T3	32.505,00	97.154,00	129.659,00	1200,00	116.584.800,00
	Z -zdravstvo	686,00	474,00	1.160,00	800,00	379.200,00
	ŠS- školstvo i socijalna zaštita	2.341,00	612,00	2.953,00	800,00	489.600,00
	SP- sport i rekreacija		18.943,00	18.943,00	800,00	15.154.400,00
	ŽS i Prolaz - saobraćaj	1400,00	2.582,00	3.982,00		-
	VO- vjerski objekti	379,00	0,00	379,00		-
<b>2</b>	<b>Infrastrukturno opremanje</b>					<b>30.344.278,63</b>
	Saobraćaj					15.137.584,00
	Hidrotehničke instalacije					2.974.422,00
	Elektroenergetska infrastruktura					9.172.042,00
	Elektronska komunikaciona infrastruktura					1.267.758,14
	Pejzažno uređenje					1.792.472,49
<b>3</b>	<b>Ostali troškovi</b>					<b>93.727.715,57</b>
	Projektno tehnička dokument.			1.174.026,00	25,00	29.350.650,00
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.					
	Rušenje objekata	cca			65	-
	Nadzor				2%	14.274.005,57
	Naknada za uređ. građev. zemljišta					50.103.060,00
	<b>UKUPNO ( 1 do 3 ):</b>					<b>807.427.994,20</b>

Procjena je izrađena pod pretpostavkama izgradnje cjelokupnog kompleksa (nije uključena kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

### Faznost realizacije projekta

Sa aspekta realizacije i implementacije svih urbanističkih rješenja i planiranih investicionih zahvata od velike važnosti za donosioce odluka bilo bi strukturiranje cjelokupnog rješenja na pojedine faze te definisanje njihovog redosljeda i dužine trajanja.

U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, kao prvu fazu realizacije planirati :

- rekonstrukciju i dogradnju mreže kolskih i kolsko pješačkih saobraćajnica, prilaza i prolaza, sa glavnim

vodovima tehničke infrastrukture.

- Ozelenjavanje javnih površina;

- Uredjenje toka 2 potoka;

- Izgradnju šetališta Lungo Mare i pristupnih pješačkih staza iz predmetnog područja;

Procijenjena vrijednost ulaganja prve faze iznosi 30 miliona eura.

Izgradnja smještajnih kapaciteta na pojedinim lokacijama može se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbedjenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturnu mrežu.

### Projektovani finansijski rezultati turističkih kapaciteta

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (restorani, caffe bar, ) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će turistički sadržaji biti u funkciji tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost..To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.Kada je riječ o privatnom smještaju, pretpostavka je da će biti u funkciji samo tokom ljetnje sezone.

Kada su u pitanju cijene apartmana,soba u komplementarnim sadržajima kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, a imajući u vidu veću planiranu izgradnju ovih kapaciteta, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

### Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Polazeći od pretpostavke izgradnje planiranih komplementarnih sadržaja većeg obima i formiranja i izgradnje novog naselja i širenja postojećih u zahvatu Plana, procijenjen je broj ležaja za izdavanje na 15740.

Tip smjestaja	Broj kreveta	% isk.	Smjestajne jedinice	Prosječna cijena	Prihod I god.	II godina	III godina
Hoteli	2126	50	382.680	80	30.614.400,00	31.532.832,00	32.478.816,96
MN, SSG, SMG,SVG	15740	50	2.833.200	20	56.664.000,00	58.363.920,00	60.114.837,60
<b>UKUPNO</b>	<b>17866</b>		<b>3.215.880</b>		<b>87.278.400,00</b>	<b>89.896.752,00</b>	<b>92.593.654,56</b>

Prihodi po osnovu rada restorana,kafeterija,plažnih barova i restorana,noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija.Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

## Izmjene i dopune DUP-a Sutomore - centar

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I godina	II godina	III godina
<b>Hoteli</b>		<b>Br.dana</b>			
Vansezona	42,520.00	155	6,590,600.00	6,788,318.00	6,991,967.54
Predsezona	85,040.00	60	5,102,400.00	5,255,472.00	5,413,136.16
Sezona	106,300.00	90	9,567,000.00	9,854,010.00	10,149,630.30
Podsezona	85,040.00	60	5,102,400.00	5,255,472.00	5,413,136.16
<b>Komplementarni sadržaji</b>					
Vansezona	78,700.00	30	2,361,000.00	2,431,830.00	2,504,784.90
Predsezona	157,400.00	30	4,722,000.00	4,863,660.00	5,009,569.80
Sezona	472,200.00	90	42,498,000.00	43,772,940.00	45,086,128.20
Podsezona	157,400.00	45	7,083,000.00	7,295,490.00	7,514,354.70
<b>UKUPNO</b>			<b>83,026,400.00</b>	<b>85,517,192.00</b>	<b>88,082,707.76</b>

Troškovi direktnog materijala ( hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utroška i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
  - Hrana - odnos 1: 2,50
  - Piće - odnos 1: 3,20

Struktura	Uk.prihod	% pića	marža	trosak pića	% hrane	marža	trosak hrane	Uk.tr.	Tr.robe	Ukupni tr.
vansezona	8,951,600.00	70	1:3,20	1,958,162.50	30	1:2,50	1,074,192.00	3,032,354.50		
predsezona	9,824,400.00	65	1:3,20	1,995,581.25	35	1:2,50	1,375,416.00	3,370,997.25		
Sezona	52,065,000.00	55	1:3,20	8,948,671.88	45	1:2,50	9,371,700.00	18,320,371.88		
Podsezona	12,185,400.00	65	1:3,20	2,475,159.38	35	1:2,50	1,705,956.00	4,181,115.38		
I godina	83,026,400.00			15,377,575.00			13,527,264.00	28,904,839.00	14,452,419.50	43,357,258.50
II godina	85,517,192.00			15,838,902.25			13,933,081.92	29,771,984.17	14,885,992.09	44,657,976.26
III godina	88,082,707.76			16,314,069.32			14,351,074.38	30,665,143.70	15,332,571.85	45,997,715.54
IV godina	90,725,188.99			16,803,491.40			14,781,606.61	31,585,098.01	15,792,549.00	47,377,647.01
V godina	93,446,944.66			17,307,596.14			15,225,054.81	32,532,650.95	16,266,325.47	48,798,976.42

**Direktni ( finansijski) prihodi**

Direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- Jednokratne prihodi
  1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
  2. prihodi od naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- Prihodi koji se ostvaruju svake godine
  1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
  2. prihodi od poreza na neto dobit
  3. prihodi od poreza na lična primanja
  4. prihodi od poreza na nepokretnost

**Prihodi od poreza na dodatu vrijednost od prodaje nepokretnosti**

Predloženo rješenje izgradnje turističkih sadržaja predviđa i mogućnost prodaje istih . U zavisnosti od stepena opremljenosti, cijena bi se kretala u rasponu od 1.000 – 1.500,00 €/m<sup>2</sup>. Očekivani prihod od poreza na dodatu vrijednost od prodaje novih objekata po stopi 21%, Opština bi trebala najvećim dijelom koristiti za kapitalne izdatke.

**Prihodi od naknada za opremanje građevinskog zemljišta**

Uredjivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Bar, o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.



Imajući u vidu nizak stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje, prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta utvrđeni na nivou Generalnog urbanističkog plana Bara iznose 70 eura po m<sup>2</sup>.

Red.br.	Struktura	Povrsina m <sup>2</sup>	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
	SMG	26.452,00	70,00	<b>1.851.640,00</b>
	SSG	283.190,00	70,00	<b>19.823.300,00</b>
	SVG	109.292,00	70,00	<b>7.650.440,00</b>
	MN	292.657,00	70,00	<b>20.485.990,00</b>
	CD	4.167,00	70,00	<b>291.690,00</b>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>715.758,00</b>		<b>50.103.060,00</b>

#### Prihodi od poreza na lična primanja

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosje.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	5398	900,00	58.298.400,00	5.246.856,00
	<b>UKUPNO:</b>	<b>5398</b>		<b>58.298.400,00</b>	<b>5.246.856,00</b>

#### Zaključna ocjena

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Bar kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtijeva upošljavanje oko 5400 radnika. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za turističke sadržaje će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Osim toga, **društveni doprinos** investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse.

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma do 2020 i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom cijele godine.