

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

GLAVATIČIĆI

OPŠTINA KOTOR

- KORIGOVANI KONCEPT -



Podgorica, jul 2019.

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
GLAVATIČIĆI**

OPŠTINA KOTOR

Faza: KORIGOVANI KONCEPT

R A D N I T I M

1. Urbanizam
Ksenija Vukmanović, dipl.ing arh.
2. Saobraćajna infrastruktura
Simeun Matović , dipl.ing.gradj.
3. Hidrotehnička infrastruktura
Zdenka Ivanović, dipl.ing.gradj.
4. Energetska infrastruktura
Milanko Džuver, dipl.ing.el.
5. **Elektronske komunikacije**
Ratko Vujović, dipl.ing.el.
6. Pejzažna arhitektura
Jelena Jestrović , dipl.ing.pejz.arh.
7. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija
Zorica Babić, d.ecc.
8. Tehnička obrada, GIS
Miroslav Vuković, inž. rač.
9. Predstavnik opštine Kotor
Koča Đurišić, dipl.ing arh.

Rukovodilac izrade LSL

Ksenija Vukmanović, dipl.img.arh.

Podgorica, jul 2019.

KORIGOVANI KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA LSL GLAVATIČIĆI

Sadržaj

Tekstualni dio

- Odluka o izradi Lokalne studije lokacije Glavatičići;
- Programski zadatak za izradu Lokalne studije lokacije Glavatičići;
- Odluka o određivanju rukovodioca izrade Lokalne studije lokacije Glavatičići.

1. Uvodni dio
2. Dokumentaciona osnova
- 2.1. Izvod iz PPPN za Obalno područje (2018)
3. Prirodne karakteristike
- 3.1. Lokacija
- 3.2. Klima
- 3.3. Geološke I geoseizmičke karakteristike
- 3.4. Biodiverzitet
- 3.5. Pejzažne vrijednosti
- 3.6. Podaci o zaštićenim područjima prirode
- 3.7. Podaci o ustanovljenim režimima zaštite prirode
- 3.8. Podaci o predloženim zaštitnim zonama – Park prirode
4. Uslovi za relaizaciju aktivnosti I djelatnosti u zahvatu LSL
5. Kulturna baština kopna I podmorja
6. Ocjena stanja
7. Cilj izrade LSL
8. Koncept organizacije prostora
9. Plan namjene površina
10. Pregled ostvarenih kapaciteta
11. Arhitektonsko oblikovanje
12. Mjere zaštite
13. Pejzažna arhitektura
14. Infrastruktura
- 15. Ekonomska isplativost izgradnje**

Grafički prilozi

1. Podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz PPPN OP – Plan namene površina
3. Izvod iz PPPN OP – Plan režima
4. Analiza postojećeg stanja
5. Plan namjene površina
6. Plan nivelacije I regulacije

P R E D L O G

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ godine, donijela je,

ODLUKU

O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „GLAVATIČIĆI”, OPŠTINA KOTOR

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije „Glavatičići”, opština Kotor (u daljem tekstu: LSL).

LSL predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

LSL se radi za katastarske parcele 795/2, 795/1, 785/1, 785/2, 785/3, 794/1, 790, 791, 794/2, 794/3 i 786/1 KO Glavatičići, opština Kotor.

Član 3

Za LSL radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG ", broj 80/05, "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Sredstva potrebna za izradu LSL, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 10.000 eura.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna LSL je šest mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 6

Poslove na izradi i donošenju LSL vrši Ministarstvo.

Član 7

LSL se izrađuju na osnovu Programskog zadatka.

Član 8

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: _____
Podgorica, _____ godine

VLADA CRNE GORE

Predsjednik,
Duško Marković

PROGRAMSKI ZADATAK
ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "GLAVATIČIĆI",
OPŠTINA KOTOR

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Lokalne studije lokacije "Glavatičići", Opština Kotor (u daljem tekstu: LSL) je da se shodno razvojnim potrebama stvore planski preduslovi za razvoj turizma.

Grupa građana je podnijela inicijativu br.104-2569/1 od 7. septembra 2018. godine za izradu planskog dokumenta. Na osnovu podnesene inicijative Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pokrenulo postupak za izradu Lokalne studije lokacije "Glavatičići", opština Kotor.

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (u daljem tekstu: PPPNOP) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Programski zadatak za izradu LSL izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je programski zadatak sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

LSL se radi za katastarske parcele 795/2, 795/1, 785/1, 785/2, 785/3, 794/1, 790, 791, 794/2, 794/3 i 786/1 KO Glavatičići, opština Kotor.

S obzirom da su navedene samo katastarske parcele, ostavlja se mogućnost da se nakon detaljne analize prostora i sagledavanja polaznih opredjeljenja, definiše precizan obuhvat kako bi se obezbijedio integralni pristup u procesu planiranja.

III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade LSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova kao i njihov uticaj na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Vizija razvoja prostora u obuhvatu LSL treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma na ovom području, uz poštovanje principa uređenja zaštite i korišćenja prostora.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu LSL potrebno je planirati turističko naselje sa potrebnim pratećim sadržajima, kao i odgovarajuće sportsko rekreativne sadržaje.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PPPN OP i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom LSL, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

LSL-om treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;

- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade LSL neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

LSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Potrebno je da se oko 30% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije

Posebnu ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje – zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;

- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom LSL potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade LSL pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl. list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade LSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom LSL predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

LSL se izrađuje se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

LSL, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

LSL se izrađuje na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade LSL će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt LSL Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog LSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog LSL će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju LSL u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

PREDLOG

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ godine, donijela je

ODLUKU

O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "GLAVATIČIĆI", OPŠTINA KOTOR I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Lokalne studije lokacije „Glavatičići“, opština Kotor (u daljem tekstu: LSL) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Lokalne studije lokacije.
2. Za rukovodioca izrade LSL određuje se, Ksenija Vukmanović, dipl. ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 10.000 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: _____
Podgorica, _____ godine

VLADA CRNE GORE

Predsjednik,
Duško Marković

1. Uvodni dio

- Lokalna studija lokacije Glavatičići se radi u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (SL.list CG broj 64/17, 44/18, 63/18), a na osnovu:
 - Odluke o izradi LSL Glavatičići;
 - Programskog zadatka za izradu LSL Glavatičići;
 - Odluke o određivanju rukovodioca izrade LSL Glavatičići;
 - Ugovora o izradi LSL Glavatičići.
- Područje planskog dokumenta pripada priobalnom području Opštine Kotor, i obuhvata dio katastarske opštine Glavatičići .
- Odlukom o izradi LSL je navedeno da se LSL radi za katastarske parcele 795/2, 795/1, 785/1, 785/2, 785/3, 794/1, 790, 791, 794/2, 794/3 i 786/1 KO Glavatičići. Predloženom granicom zahvata LSL obuhvaćen je prostor predmetnih katastarskih parcela i okolnog prostora, ukupne površine 7.69 ha.



Slika 1: Granica zahvata LSL Glavatičići

- Za potrebe izrade LSL radnom timu su dostavljene smjernice i uslovi sledećih institucija i javnih preduzeća:
 - Regionalni vodovod
 - JP MD
 - Agencija za vazduhoplovstvo
 - Agencija za zaštitu prirode i životne sredine
 - Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost
 - Uprava za saobraćaj
 - Ministarstvo ekonomije
 - Ministarstvo poljoprivrede
 - Ministarstvo finansija
 - Ministarstvo odbrane

LSL GLAVATIČIĆI

- Ministarstvo unutrašnjih poslova
- MORT – Direktorat za životnu sredinu
- MORT – Direktorat za turizam
- MORT – Direktorat za upravljanje otpadom

Radnom timu nije dostavljena studije zaštite kulturnih dobara za predmetni zahvat.

- Za potrebe izrade LSL urađena je **Detaljna studija predjela** (Studio SYNTHESIS, jun 2019), koja je poslužila kao studijski osnov za kreiranje razvoja na području zahvata.
- Cilj izrade LSL, prema Programskom zadatku, je da se obezbijede uslovi za razvoj turizma na predmetnom području, uz poštovanje principa uređenja, zaštite i korišćenja prostora.



Slika 2: Lokacija Glavatičići

- LSL se radi za period do donošenja Plana generalne regulacije.
- Pravni i planski osnov za izradu LSL Glavatičići je sadržan u **Prostornom planu područja posebne namjene za Obalno područje CG** (Sl.list br. 56/18).

Prema planskom rješenju PPPN za Obalno područje, zahvat LSL se nalazi u obalnom pojasu 100-1000 m , u zoni zaštićene okoline prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora. Prostor je eventiran kao dio zone izuzetnih prirodni vrijednosti , i dio predione cezure fleksibilnog režima. U dijelu indikatora za planiranje turističkih zona, predmetno područje pripada zoni D2 – Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja .

- **S obzirom da se dokumentacija LSL radi paralelno sa izradom PUP-a Kotora, u daljoj proceduri će se izvršiti usaglašavanje ova dva planska dokumenta.**
- U Odluci o izradi LSL Glavatičići je navedeno da se radi strateška procena uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

2. Dokumentaciona osnova

2.1. Izvod iz PPPN za Obalno područje CGfleksibilnog (RZUP-Horwath I Horwath Consulting- MonteCEP, 2018)

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore se temelji na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine i regiona u cjelini. Ostvarenjem planskog koncepta Primorski region treba da postane jaka osovina ukupnog razvoja šireg prostora Crne Gore. Treba da obezbijedi povezivanje sa kontinentalnim dijelom države, duž obale sa državama u okruženju i sa mediteranskom regijom i Evropom. U Primorskom regionu su prepoznate sljedeće razvojne zone koje sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta imaju svoje podzone:

1. Razvojna zona Boka Kotorska:
 - Podzona Herceg Novi;
 - Podzona Tivat;
 - Podzona Kotor;
2. Razvojna zona Budvansko - Petrovačko primorje
 - Podzona Budva;
 - Podzona Petrovac;
3. Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje
 - Podzona Bar;
 - Podzona Ulcinj.

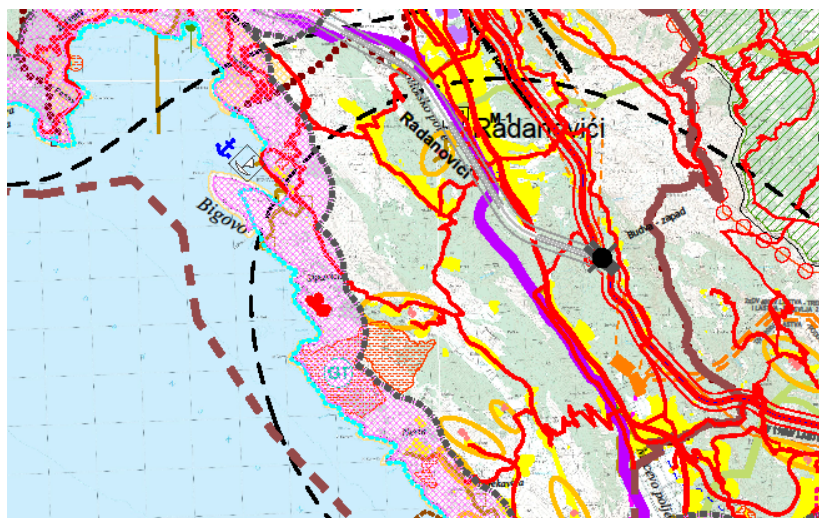
Iako se nalazi na teritoriji opštine Kotor, prostor predmetne lokacije je zbog svojeg položaja označen kao dio razvojne zone Budvansko - Petrovačko primorje.

Razvojna zona Budvansko - Petrovačko primorje

Ova zona u središnjem dijelu Primorskog regiona ima već izgrađenu turističku tradiciju i u prošlosti, izgrađenu reputaciju turističkih lokacija Budve, Bečića, Miločera, Svetog Stefana, Petrovca, posebno zbog ambijentalnih karakteristika, pjeskovitih plaža i istorijskog urbanog centra Budve. U tom smislu u budućnosti se očekuje da Budva ostane metropola crnogorskog turizma, koja će na pametan način nadograditi svoju turističku ponudu i sanirati posljedice koje su zbog izraženog građevinskog pritiska dovele do preizgrađenosti i drugih negativnih efekata.

Aktiviranjem ruralnog zaleđa ova razvojna zona može kompletirati i podići na viši nivo svoju turističku ponudu.

U planskom periodu se očekuje realizacija ključnih turističkih lokacija u ovoj razvojnoj zoni: Jaz, Lučice, Buljarica.



Slika 3: Izvod iz PPPN OP – Koncept organizacije prostora

Režimi korišćenja prostora obalnog područja

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Obalnog područja Plan daje režime korišćenja prostora koji se odnose na očuvanje vrijednih prirodnih i kulturnih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa.

Posebna pažnja se posvećuje **užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije**. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su **zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost Obalnog područja**.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja **u pojasu 1000 m** od obale (Obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma.

Planom su definisani sljedeći režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore:

- A. Kulturna baština.
- B. Otvoreni ruralni prostori.
- C. Morsko dobro.
- D. Obalni odmak - Linija udaljenosti 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora)
- E. Obalni pojas 1000 m.

IZUZETNO VRIJEDNI PRIRODNI I POLUPRIRODNI PREDJELI

Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli obuhvataju određena područja pod šumskom vegetacijom, priobalne ravnice i primorske grebene i stjenovite obale.

Područja pod šumskom vegetacijom, naročito ona koja se dodiruju sa stjenovitim obalama mogu se adekvatno valorizovati kroz izletišni i rekreativni turizam.

Područja koja se nalaze na priobalnim i plavnim aluvijalnim ravnicama su pretežno povoljna za intenzivnu poljoprivredu, ali u djelovima koja su prepoznata kao važna sa stanovišta očuvanja biodiverziteta treba isključiti poljoprivrednu djelatnost. Na primorskim grebenima i stjenovitim obalama uglavnom nisu planirane intervencije, mjestimično se mogu organizovati pristupne staze za vidikovce.

- Ove površine izuzeti u narednom periodu od intervencija koje bi ih mogle ugroziti. Njihovim očuvanjem zaštićene se autentičnost i prepoznatljivost područja. Kod detaljnog planiranja neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model i spriječiti znatnije izmjene pejzažnih/predionih vrijednosti.
- Racionalno koristiti već zauzeti prostor i što manje zauzimati nove prostore, pri čemu se intervencije svode na minimum uz maksimalno očuvanje vrijednih predjela.
- Ova područja ipak mogu biti valorizovana pažljivim planiranjem nove izgradnje, kao i pratećih sadržaja, izletišta, vidikovaca, različitih vrsta staza koje neće narušiti njihovu strukturu i predione karakteristike.
- Ekosistemski vrijedne predjele treba sačuvati u cilju očuvanja autentičnog primorskog ambijenta.

ZELENI PRODORI (PREDIONE CEZURE)

Planom se predlažu zeleni prodori - cezure, koji imaju funkciju da obezbijede kvalitetan ambijent i spriječe kontinuiranu izgradnju duž obale. Obezbeđivanjem zelenih prodora od obale ka zaleđu omogućava se prirodno povezivanje obale i zaleđa i isključuje linearna izgradnja u užem obalnom pojasu. Osim vizuelnih kvaliteta područja, na ovaj način se omogućava i koridor za očuvanje biodiverziteta.

Planom su određena dva tipa cezura:

1. **Strogi** - na područjima cezura na kojima nisu evidentirana građevinska područja u Planu. Na područjima ovog tipa cezure je zabranjena gradnja.
2. **Fleksibilni** - ako se u okviru cezure nalaze građevinska područja definisana Planom ili već izgrađeni prostori. Ovaj tip cezure **ne isključuju u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja, već je svode na minimalni nivo zauzetosti prostora pod objektom u odnosu na zelene površine i djelove prirodne vegetacije.**

OBALNI POJAS - 1000 m od obalne linije

U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne i historijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela I primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

U obalnom pojasu:

- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (prema indikatorima datim u turizmu), ne može se planirati stanovanje (ni stalno, ni povremeno);
- U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. Područja naselja prikazana su na odgovarajućem grafickom prilogu;
- Zone za povremeno stanovanje mogu se planirati u okviru naselja ili u zonama proširenja postojećih naselja (prema pravilima za širenje građevinskog područja urbanih naselja ovog Plana);
- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, osim objekata namjenjenih turizmu izuzetno se mogu graditi objekti od javnog interesa, sprovoditi istraživanje mineralnih sirovina, ograničeno i kontrolisano iskorišćavanje koncesionih područja, iskorišćavanje snage vjetera i energije sunca, ali uz striktno poštovanje režima zaštite;
- Potrebno je sanirati vrijedna i ugrožena područja prirodne, kulturne i historijske baštine;
- Nije dozvoljeno međusobno povezivanje novih izdvojenih građevinskih područja;
- Neophodno je zaštititi zone ušća vodotoka od izgradnje, osim za funkcije koje su neposredno povezane za more i morskom obalu;
- Neophodno je obezbijediti razvoj saobraćajne i komunalne infrastrukture, uz obaveznu zaštitu I očuvanje vrijednosti predjela;
- Pri planiranju objekata obezbijediti da se namjenom, položajem, veličinom i arhitektonskim oblikovanjem poštuju morfološke i prostorne vrijednosti i obilježja okruženja;
- Neophodno je sanirati napuštena odlagališta otpada, eksploataciona polja i industrijska područja (rekultivacijom ili planiranjem sadržaja turističke ili prateće sportsko-rekreativne namjene);
- Neophodno je sanirati opožarena područja formiranjem novih šumskih ili poljoprivrednih površina.
- U okviru poljoprivrednih površina mogu se graditi isključivo objekti za potrebe poljoprivrednog gazdinstva ili za pružanje turističkih usluga u okviru seoskog domaćinstva;
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacionim sistemom, uz obavezno precišćavanje;
- Turistički sadržaji mogu se graditi na osnovu smjernica datih u ovom Planu u okviru smjernica za turizam.

Razvoj turizma

Razvoj turizma uz podršku ruralnog razvoja i očuvanje mediteranske poljoprivrede je temelj budućeg razvoja. Podrazumijeva valorizaciju prirodnog i kulturnog potencijala i poštovanje režima korišćenja i zaštite prostora. Razvoj kvalitetnog turizma je usmjeren na urbana središta i područja van naselja u užem obalnom pojasu, a planirano je intenzivno aktiviranje zaleđa kao podrška atraktivnom prostoru uz more. U projekciji turističkog razvoja se računa na povećanje kvaliteta ekskluzivne turističke ponude, povećanje konkurentnosti kroz poboljšanje strukture i kvaliteta smještaja, čime će se omogućiti nove investicije i zapošljavanje i povećati ekonomski efekti od turizma. Kao važan segment se predviđa i razvoj **nautičkog turizma**.

Pojas 1000m od obalne linije (između 100 i 1000m) je planiran za razvoj turizma. U detaljnoj planskoj dokumentaciji (detaljna rješenja), površine za turizam će se određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora. U ovom pojasu je moguće realizovati već započete investicione projekte definisati nove turističke zone prema definisanim kriterijumima. Za sve buduće turističke zone u pojasu od 1000m važe pravila ovog plana.

Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone kao i vršne kapacitete smještajnih kapaciteta i građevinskih područja date za svaku opštinu pojedinačno, koji su definisani planom. Prethodno se ne odnosi na već potpisane državne ugovore odnosno sporazume o zakupu i izgradnji potpisane od strane Vlade Crne Gore odnosno ratifikovane od strane Skupštine Crne Gore, koji se ne preispituju na osnovu prethodnih kriterijuma. Turističke zone u naseljima su takođe predmet naknadne detaljnije planske razrade.

Uslovi smještaja turističkih zona

U određivanju zona i kapaciteta za razvoj turizma određuje se sljedeće:

Širi kontekst prostora;

- Adekvatnost prostora za turizam (različiti oblici i vrste prostora);
- Kompatibilnost turizma i drugih funkcija u prostoru;
- Raspoloživost prostora za druge namjene;
- Uslovi očuvanja ukupnih vrijednosti prostora.

Kriterijumi planiranja turističkih zona u detaljnoj razradi treba da se razvrstaju po planskim nivoima i to na kriterijume koji se odnose na:

- Planiranje turističkih zona,
- Uređenje i izgradnju turističkih zona.

Unutar zona za turističku namjenu mogu da se planiraju površine i sadržaji drugih namjena: sportske, rekreacijske, uslužne, zabavne i objekti infrastrukture. Pritom, svi objekti osim infrastrukturnih ulaze u konačan obračun moguće izgrađenosti, tj. površine zatvorenih sadržaja drugih namjena i sastavni su dio površina za turističku namjenu pri čemu se primjenjuju propisani koeficijenti. (npr. dio ukupne propisane vrijednosti bruto površine – koeficijent izgrađenosti lokaliteta i koeficijent iskorišćenosti lokaliteta). Otvoreni rekreativni sadržaji poput otvorenih bazena i sportskih terena, otvorenih pozornica sa gledalištima, montažnim objektima hrane i pića obračunavaju se u ukupan obračun sa faktorom 0,25. Za potrebe uređenja i građenja ne smiju da se povećavaju veličine propisanih kvantifikovanih pokazatelja.

Kriterijumi planiranja turističkih zona Obalnog područja Crne Gore mogu da se razvrstaju na:

- One koji se odnose na stvaranje prostorno-funkcionalnih građevinskih struktura (u zavisnosti od nivoa plana),
- One koji se odnose na postupke kojima se osigurava sprovođenje i provjera primjene određenih pravila.

Zato je potrebno razlikovati urbanističke i arhitektonske oblike turističkih zona u odnosu na specifičnosti prostora koji se utvrđuju prostornim planom, a to su: hoteli u naselju, turističke zone u naselju, turističke zone izvan naselja, golf tereni, luke nautičkog turizma i ostali manji turistički lokaliteti izvan naselja.

Uslovi smještaja turističkih zona izvan naselja

Turistička zona izvan naselja se određuje uslovima planiranja, strukturom (T1, T2 i/ili T3) i položajem u prostoru. Treba da se osiguraju sljedeći uslovi smještaja: primjeren prostorni kontekst u odnosu na teren, nagib terena i izloženost, zaštita okoline i kapacitet lokacije, usklađenost sa drugim namjenama, odgovarajuća komunalna i saobraćajna infrastruktura, kapacitet raspoloživih plaža, mogućnosti rekreacije, zabave, pratećih usluga i dr.

Indikatori za planiranje turističkih zona

Turističke zone se dijele prema vrsti, odnosno načinu i sadržajima koji se za njih propisuju (T1, T2, T3), ali i po svojim ambijentalnim i urbanističkim karakteristikama (zone u područjima pod posebnim režimima zaštite, zone u područjima od posebnog prirodnog značaja, zone u ruralnim područjima, itd.). Zadatak ovog plana je da po obje tipologije i vršnim kapacitetima kvalifikuje turističke zone unutar planiranih građevinskih područja izvan naselja i da planske preporuke za zone unutar naselja.

Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona (T1, T2, T3)

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smeštajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

Zona T2

U turističkim zonama T2 od ukupne površine zone, planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli najmanje je 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani najviše je 50%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 30% u objektima koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 70% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu T2 nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T3.

Turističku zonu T2 je moguće prenamijeniti u turističku zonu T1, čime se svi indikatori i ostali uslovi mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1.

Zona T3

U T3 zonama mogu se graditi moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi-kuće, omladinski hosteli i odmarališta.

Zona T3 ne smije da se prenamjeni u turističku zonu T1 niti u turističku zonu T2. Preporučuje se da se obezbijede više kategorije kampova. U sklopu kampova poželjni su javni parkovni prostori i sportsko-rekreacioni sadržaji.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan "ključ"; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinici– najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

Indikatori planiranja za turističke zone

Tabela:

OZNAKA	TURISTIČKA ZONA
D1	<i>Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)</i>
D2	<i>Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja</i>
D3	<i>Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli</i>
D4	<i>Turističke zone u ruralnim područjima</i>
D5	<i>Ostale turističke zone</i>

D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za ove se zone primjenjuju sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Tabela:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %

3. Prirodne karakteristike

Opština Kotor se nalazi u jugozapadnom dijelu Crne Gore, u Bokokotorskom zalivu, na njegovom jugoistočnom vrhu. Oivčena je područjem ogranaka planinskih masiva Lovcena i Orjena, zatim obalom otvorenog mora od rta Oštro do uvale Jaz. Obuhvata planinski prostor Krivošija sa Dragaljskim poljem, te prostor oko Kotorsko-risansko-morinjskog zaliva, dio poluostrva Vrmac, te ogranke Lovcena, Donji i Gornji Grbalj sa plodnim površinama, i područje obale otvorenog mora. Planinski vijenci pružaju se paralelno sa obalom i dijele prostor Opštine na nekoliko cjelina. Obala otvorenog mora Opštine Kotor prostire se od uvale Bigovo na granici sa Opštinom Tivat do uvale Trsteno, granične uvale sa Opštinom Budva. Na sjeveroistoku granica ove prostorne cjeline ide podnožjem Velje Gore visine do prosjecno 400m, obrasle mediteranskom vegetacijom, relativno slabo naseljeno. Uvale obale otvorenog mora u Opštini Kotor imaju relativno strmo zalede i otežan pristup, osim uvale Bigovo i Trsteno. Teritorija Opštine Kotor nalazi se na prelazu između zone eumediteranske zimzelene vegetacije i zone termofilne submediteranske listopadne vegetacije koju karakterise veoma bogat i raznovrstan zivi svijet sa prisustvom velikog broja medunarodno i nacionalno značajnih vrsta i staništa. Takođe, živi svijet akvatorijuma koji pripada Opštini Kotor je veoma raznovrstan i bogat, a karakterise ga, takođe, značajno prisustvo vrsta i stanista koja imaju nacionalni i medunarodni značaj.

3.1. Lokacija

Teritorija Opštine Kotor je administrativno podijeljena na 21 mjesnu zajednicu, a predmetno područje se nalazi u okviru MZ Glavaticici - Bigova, na prostoru između Uvale Svinji potok i Uvale Žukovac, odnosno Rta Žukovac i naselja Glavatičići.

LSL GLAVATIČIĆI



Slika 4: Šire područje

Zahvat LSL se nalazi na atraktivnoj lokaciji, udaljenoj cca 1.5 km od sela Glavatičići. Analiza postojećeg stanja izgrađene strukture je urađena korišćenjem dostavljene topografsko katastarske podloge i obilaskom terena.

Kolski pristup je obezbijeđen preko lokalne saobraćajnice, koja se kod sela Glavatičići odvaja sa Donjogrbaljskog puta. Lokalna saobraćajnica preko zahvata LSL produžava prema obali Mora i vodi do uvala Žabica, Svinji potok, Šipavica, Žukovac.

Preko Donjogrbaljskog puta, zahvat LSL je povezan sa naseljem Bigova, na udaljenosti cca 4.5km.

Predmetni prostor je neizgrađen. Proteže se na nagnutom terenu koji se prema Moru spušta na nadmorskoj visini od 116m.n.m do 40 m.n.m. Pristupni kolski put je makadamski, i sječe lokaciju na dva dijela.



Slika 5: Lokacija Glavatičići

U zahvatu je evidentiran samo jedan prizemni objekat u izgradnji. Površina objekta u osnovi iznosi 85m².



Slika 5: Postojeći objekat

3.2. Klima

Predmetno područje ima blagu mediteransku klimu, gdje je broj oblačnih dana oko 90, a broj vedrih dana se oko 115. Najoblačniji mesec je novembar, a najvedriji avgust. Najviši mesečni prosjek osunčanosti je u julu, a najmanji u decembru i januaru.

- LJETO (22.VI)	
Izlazak sunca,	5 ^h 16'
Zalazak sunca,	19 ^h 34'
Trajanje dnevne insolacije,	14 ^h 18'
% od maksimalno moguće dnevne insolacije,	95
- PROLJEĆE (21.III), JESEN (21.IX)	
Izlazak sunca,	6 ^h 56'
Zalazak sunca,	18 ^h 00'
Trajanje dnevne insolacije,	11 ^h 04'
% od maksimalno moguće dnevne insolacije,	92
- ZIMA (22.XII)	
Izlazak sunca,	8 ^h 32'
Zalazak sunca,	16 ^h 26'
Trajanje dnevne insolacije,	7 ^h 54'
% od maksimalno moguće dnevne insolacije,	89
Temperatura vazduha :	

Srednja godišnja temperatura vazduha je 15,8° C. Januar je mesec sa najnižom srednjom mesečnom temperaturom, dok je avgust najtopliji.

-broj dana sa temperaturom preko 25° C je 124,8

-broj dana sa temperaturom preko 30° C je 49,8

-broj dana sa temperaturom ispod 0° C je 4,3

Padavine:

Padavine u području su mnogo manje nego u unutrašnjosti bokokotorskog zaliva.

Srednji godišnji minimum je u julu, a maksimum u oktobru.

Vjetrovi:

Tokom hladnijeg dijela godine, a zavisno o distribuciji vazdušnog pritiska, dominiraju hladan i suv sjeverni vjetar i vlažan južni vjetar, dok u toplijem dijelu godine imamo pojavu periodičnog prilično vlažnog vjetra, zvanog maestral.

U udjelu strujanja po pravcima je najizrazitiji jugoistočni vjetar (17%), praćen severoistočnim u zimskim mjesecima (11%). Udio jugozapadnih vjetrova je 9% (u proljeće i ljeti), dok su vjetrovi iz drugih pravaca zanemarjujućeg udjela.

Najrjeđi vjetrovi su ujedno i najsnažniji, to su sjeverni vjetrovi, čiji intenzitet može da dostigne 34 bofora.

3.3. Geološke i geoseizmičke karakteristike

Litostratigrafski sastav i tektonika terena:

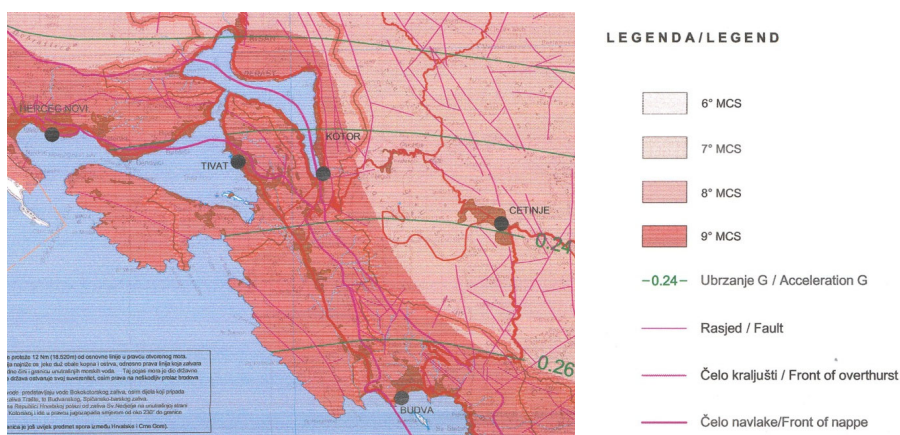
Područje LSL spada u geotektonsku jedinicu Parautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Seizmičnost:

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intenzitet kreće oko 9 MCS skale.

Jedini rasjed u zoni Opštine Kotor spušta se od Ledenica, dijeli Risanski zaliv i prolazi kroz Verige, izlazi na vanjsku obalu u Pržnom.



Slika 6: Izvod iz karte Seizmička regionalizacija i hazard Prostorni Plan Crne Gore do 2020. god

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s², maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaledja, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

3.4. Biodiverzitet

Predmetno područje primarno karakteriše prisustvo klima zonalne eumediteranske vazdazelene vegetacije koja je prvenstveno predstavljena zajednicom hrasta crnike - *Quercus ilex*. Ova zajednica je u vrlo ograničenom opsegu rasprostranjena u čitavom eumediteranskom pojasu Jadranskog primorja, od Istre do Crnogorskog primorja. Danas je ona vrlo rijetko na ovom prostoru razvijena kao prava šuma koja predstavlja klimom uslovljeni vegetacijski klimaks, već je najčešće vjekovima dugotrajnim negativnim antropogenim djelovanjem pretvorena u guste, neprohodne, po nekoliko metara visoke vazdazelene šikare (makija).

Od habitata koji se nalaze na listi stanista prema EU Direktivi o stanistima (Habitat Directive 92/43/EEC), Bernskoj konvenciji (Bern Convention 1979), na kopnenom dijelu predmetne lokacije, kao i u njenoj neposrednoj okolini, zabilježeni su sljedeći tipovi:

5330 TERMOMEDITERANSKI PREPUSTINJSKI ZBUNJACI

NATURA 2000: 5330 Thermo-Mediterranean and pre-desert scrub
PAL. CLASS.: 32.22 Tree-spurge formations
EUNIS: F5.5, F5.52 [Euphorbia dendroides] formations

6220 * EUMEDITERANSKI KSEROFILNI TRAVNJACI (THERO- BRACHYPODIETEA)

NATURA 2000: 6220 * Pseudo-steppe with grasses and annuals of the Thero- Brachypodietea
PAL. CLASS.: 34.5, 34.53
EUNIS: E1.3, E1.33

9340 SUME CRNIKE (Quercus ilex)

NATURA 2000: 9340 Quercus ilex and Quercus rotundifolia forests
Pal. Hab: 45.3
CORINE: 45.319 Illyrian holm-oak woodland
EUNIS: G2.1, G2.12, G2.121 Mediterranean evergreen Quercus

1240 VEGETACIJA MEDITERANSKIH MORSKIH KLIFOVA OBRASLIH ENDEMICNIM VRSTAMA RODA LIMONIUM

NATURA 2000: 1240 Vegetated sea cliffs of the Mediterranean coasts with endemic Limonium spp.
PAL. CLASS.: 18.221, 18.22
EUNIS2007: 83.3, 83.33

Obala prema kojoj gravitira predmetno područje je prilično strma sa brojnim klifovima koji idu i do nekoliko desetina metara iznad mora. Osim što se klifovi uzdižu nad morem, na nekim mjestima se isto tako, gotovo vertikalno, nastavljaju i pod vodom, što predstavlja specifično stanište za mnoge organizme. Na mjestima gdje su se stvarali i akumulacioni oblici reljefa nastali su mali zalivi i uvale: Žukovac, Svinji potok i Šipovica. Na ovom navedenom području mediolitoral uglavnom karakteriše čvrsta stjenovita podloga, dok se jedino u Uvali Žukovac nalaze male šljunkovite plaže. Mediolitoral je zbog stmrnosti spuštanja stijena relativno uzak pojas. Obiluje naseljima alge Cystoseira amentacea što svjedoči o dobrom kvalitetu morske vode i ne remećenom staništu. Ova naselja su i kontinualna i u manjim grupama, a mjestimično i pomiješana sa vrstom Cystoseira compressa. Osim ovih graditelja biocenoza u mediolitoralu se nalazi i čitav niz drugih organizama od kojih je najznačajnije pomenuti Mytilus galloprovincialis (musulje). Velika brojnost pogotovo mladih jedinki mušulja koje epifitiraju na algama roda Cystoseira ukazuju na sukcesivne promjene koje pogoršavaju stanje ovih biocenoza. Jos uvijek nije sa sigurnoscu potvrđeno, ali je vrlo vjerovatno da veliki broj larvi mušulja morskim strujama dolazi iz južnih dijelova Jadranskog mora gdje postoji veći broj galista ove vrste (posebno obala Albanije). Mušulje kao vrste sa većim ekološkim potencijalom mogu da istisnu alge roda Cystoseira, a pogotovo osjetljivu C. amentacea. Međutim, s obzirom na fizičko neremećenje staništa na ovom području (u smislu nove infrastrukture na obali i nasipanja obale) i dobar kvalitet morske vode, zajednice C. amentacea su i dalje otporne na ove uticaje oportunističkih vrsta kao što je mušulja. Osim ovog dominantnog mekušca kao veoma brojni predatori u ovom pojasu su takode i morske zvijezde Coscinasterias tenuispina i puz Stramonita haemastoma. U vertikalnom smislu, nakon uske zone mediolitorala i veoma zadovoljavajućeg stanja sa zajednicama smeđih algi, stjenovita podloga se uglavnom nastavlja degardiranim oblikom stjenovite biocenoze, tzv. barren. Na tim lokacijama stjenovita podloga je djelimično obrasla kalcifikovanim algama, dok su ostali predstavnici algi veoma rijetki i potpuno odsutni. Dominantne vrste su morski jezevi Paracentrotus lividus i Arbacia lixula, a mjestimično i sunder Chondrilla nucula. Područja barena su u prethodnim istraživanjima predstavljala dominantne zajednice na lokalitetima Seka Albanije i Rt Kostovica. Na području Seka Albanije dno je bilo u velikoj mjeri prekriveno algama iz roda Cystoseira, Sargassum i Ocyrtiales. Velike površine barena na istraženom području posljedica su prekomjernog izlova ribe (cesto i eksplozivnim napravama) kao i prekomjernog i ilegalnog sakupljanja školjke Lithophaga lithophaga. Njihovo sakupljanje dovodi do promjena u strukturi supstrata što uslovljava i promjene u sastavu i građi pridnenih zajednica. Promjena strukture staništa kada se stijene pretvaraju u kamenje i pijesak zajedno sa prekomjernim ulovom ribe dovode do kvalitativnih i kvantitativnih promjena u

ribljim populacijama. Kasnije, znatno smanjena veličina i brojnost predatorskih vrsta riba dovodi do povećanja brojnosti morskih ježeva, a oni opet utiču na smanjenje brojnosti algi i usporavaju oporavak stjenovitih staništa koja su uništena razbijanjem stijena zbog sakupljanja prstaca. Zone infralitorala koje su obrasle fotofilnim algama u znatnoj mjeri su se prostirale na području Seke Albanese i uz baren to je tip zajednice koji dominira na stjenovitom infralitoralu.

Od morskih habitata na ovom području su prisutni: Supralitoralno kamenje i šljunak, Supralitoralne stijene, Biocenoza mediolitoralnog detritnog dna, Biocenoza donjih mediolitoralnih stijena, Asocijacija sa *Cymodocea nodosa* na sitnom ujednačenom pijesku, Krupni pijesak i sitni sljunak pod uticajem talasa, Livade *Posidonia oceanica*, Biocenoze infralitoralnih algi, Barren-degradirano sa inkrustriranim algama i jezevima, Asocijacija sa *Cystoseira spinose*, Asocijacija sa *Cystoseira amentacea*, Asocijacija sa *Sargassum vulgare*, Asocijacija sa *Flabellia petiolata* i *Peyssonnelia squamaria*.

Na području od Uvale Svinji potok i Uvale Žukovac posebno je značajno prisustvo staništa sa morskom travom *Posidonia oceanica* jer ova vrsta staništa se nalazi na listi prioritarnih staništa za zaštitu prema EU Direktivi o staništima (Habitat Directive 92/43/EEC), a takode, je vrsta *Posidonia oceanica* zaštićena prema nacionalnoj legislativi (Sl. list br.76/2006), kao i prema Barselonskoj i Bernskoj konvenciji (Barcelona Convention 1976, Bern Convention 1979) te IUCN (2014). Ovo stanište je tipično za Sredozemno more i karakteriše se velikom produktivnošću primarne organske materije, ali i velikim biodiverzitetom. Osim što je ovo stanište i mjesto izvora hrane za veliki broj organizama, veoma važna uloga ove morske trave je i u učvršćivanju morskog dna i smanjivanju erozivnih procesa na obali. U predmetnom području najveća naselja *Posidonia oceanica* su konstatovana u uvali Žukovica. Na širem području, u uvalama Nerin i Velika Krekavica, su prisutna manja ostrvca podvodnih livada ove morske trave, a na nekoliko lokacija je konstatovano samo po nekoliko izdanaka ili manjih busena (*Ourdeva vala*, Zli potok, kod hridi Sv. Nikole). Razlog za ovakvu distribuciju podvodnih livada leži prije svega u konfiguraciji terena. Naime, u ovoj oblasti osim što se velikim dijelom na obali izdižu klifovi visoki i po nekoliko desetina metara, i u moru je spuštanje terena veoma strmo što ne pogoduje razvoju većih naselja posidonije. U uvali Žukovica, pješčana podloga se lagano spušta tako da je to veoma pogodna lokacija za razvoj naselja morske trave koja su ovdje ujedno i najobimnija. Praktično je cijela uvala pokrivena naseljima morske trave posidonije do plicine Seka Albanese gdje se još djelimično nastavljaju ova naselja ka dubini, tj. otvorenom moru. U samoj uvali osim vrste *Posidonia oceanica* prisutna je i *Cymodocea nodosa*. Njena naselja su znatno manja, ali ih je vazno napomenuti jer se radi takođe o zaštićenoj vrsti. Na južnom kraju šireg akvatorija takođe se nalaze mješovita naselja ove dvije morske trave koja su locirana u uvali Trašte.

Pored vrste *Posidonia oceanica* u moru je konstatovano još 20 vrsta (1 vrsta morskih trava, 2 vrste algi, jedna vrsta sunđera, jedna korala, 6 vrsta bodljokozaca, 4 vrste mekušaca, 4 vrste rakova i jedna vrsta ribe) koje su zaštićene na nacionalnom i/ili međunarodnom nivou: 12 vrsta je zaštićeno prema nacionalnoj legislativi; 15 vrsta je prisutno na Barselonskoj konvenciji, 12 vrsta se nalazi na Bernskoj konvenciji, dok 6 vrsta je značajno shodno IUCN-u.

Na ovom području obitavaju vrste riba koje su karakteristične za Mediteran. Utvrđena je veoma niska brojnost i mala veličina vrsta koje imaju veliku komercijalnu vrijednost (*Epinephelus* sp., *Diplodus* sp., *Sparus aurata*), a koje su važne i sa aspekta ronilačkog turizma. Najbrojnije vrste riba su pripadnici familije Labridae, Sparidae i Serranidae.

3.5. Pejzazne vrijednosti

Na predmetnoj lokaciji i široj okolini prisutna su dva tipa karaktera predjela:

- Primorski grebeni i stjenovita obala;
- Udolina sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima.

U navedenim predjelima, koji su dio nacionalnog predionog naslijeđa, reflektuju se prirodne vrijednosti područja, veza sa prošlošću, kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora (kulturno naslijeđe, degradacija prostora).

Cijeli Donji Grbalj (na kome se nalazi i predmetna lokacija) pripada zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine Kotara (Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotara).

Ključne karakteristike tipovi karaktera predjela

a) Primorski grebeni i stjenovita obala

Ključne karakteristike:

- Neizgrađeno brdovito područje Donjeg Grblja, od uvale Žukovac do uvale Trsteno, uglavnom, očuvano od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu.
- Kontinuirano područje zimzelene mediteranske vegetacije koja se penje preko 400 mnv, sa očuvanim formacijama makije. Jedno od najreprezentativnijih područja ove vrste vegetacije u Crnoj Gori.
- Makija daje karakterističan pečat prostoru i obezbjeđuje njegovu živopisnost tokom cijele godine.
- Niz brdovitih grebena izgrađenih od krečnjaka gornje krede.
- Diseciran reljef visine 30 - 50 m u priobalnom dijelu, u središnjem djelu u vidu talasaste zaravni od 100 - 140 mnv i preko (Strijekanica 227 mnv, Sutulija 311 mnv), a u sjevernom dijelu sa strmim vertikalnim padinama Velje Gore (Gradista 424 mnv).
- Razvijen kraški reljef sa brojnim uvalama i dolovima.
- Grebeni su ispresjecani dubokim uvalama (Grabov potok, Nerin, Kamin, Carevica potok).
- Strma stjenovita i teško pristupačna obala, sa brojnim rtovima i uvalama, izložena udaru snažnih talasa i olujama sa pučine Jadrana.
- Male pješčane uvale: Trsteno, Nerin, Zukovica.
- Zarasle antropogene terase sa zapuštenim maslinjacima.
- Manji zaseoci Kamin, Popovici i Dubraljevina sa oskudnom tradicionalnom poljoprivredom.
- Objekti sakralne arhitekture na istaknutim pozicijama (crkve: Sv Ilije, Sv Nikole, Sv Andrije, Sv Stjepana).
- Slaba infrastrukturna opremljenost.
- Široke otvorene vizure na poluostrvo Lustica, Budvanski zaliv i otvoreno more.

Obuhvata priobalno brdovito područje Donjeg Grblja, kao i predmetnu lokaciju. Osnovni gradivni elementi ovog tipa predjela su: krečnjački grebeni, rtovi, uvale, stjenovita obala i vazdazelena vegetacija makije. Predio je neizgrađen, bez komunalne infrastrukture, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu, izuzev lokacijama nelegalnih individualnih turističkih objekata (uvala Zukovac). Na to je uticala, prije svega, nepristupacnost terena i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Zona koja se spušta ka obali je napadnuta divljom gradnjom i to na lokacijama koje su prepoznate kao bitni elementi pejzaža.

b) Udolina sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima

Ključne karakteristike:

- Udolina Donjeg Grblja između krečnjačkih grebena Donje gore i Velje gore u kojoj se harmonično prožimaju elementi prirodnog i kultivisanog predjela.
- Područje sa zaravnjenim terenima od kojih je najveće Glavatičko polje sa nekoliko proširenja.
- Plodna poljoprivredna polja na antropogeniziranim crvenicama.
- Ekstenzivna poljoprivredna proizvodnja (vinogradi, maslinjaci, povrtnjaci, livade).
- Manji zaklonjeni platoi isparcelisani su suvozdima.
- Obodom polja izgrađena su seoska naselja.
- Slaba infrastrukturna opremljenost.

Predio predstavlja upečatljivu ruralnu cjelinu Donjeg Grblja. Obuhvata prostrano Glavatičko polje sa nekoliko proširenja u podnožju Donje gore koja ga, sa sjeverne strane, odvaja od aluvijalnih dolina Grblja i Mrčeve doline. Krečnjački greben Donje gore obrastao je zimzelenom vegetacijom makije i gariga. Od brdovitog područja Donjeg Grblja, udolina je sa južne strane zaklonjena Veljom gorom. Kvalitetno obradivo zemljište pripada antropogeniziranim crvenicama. Polja su isparcelisana međama (suvozdima), a koriste se kao obradivo zemljište (ekstenzivni uzgoj povrća, tradicionalnih vocnih vrsta, vinove loze i maslina) i kao prostrane livade kosanice. Donja gora se postepeno spušta prema zapadu ka stjenovitoj obali između uvale Bigova i rta Zukovac, a prema istoku ka amfiteatralnoj uvali Trsteno.

Južnim obodom udoline, poljoprivredne površine su povezane sa selima i zaseocima u kojima, i pored novije izgradnje, dominiraju tradicionalne strukture (Kraljevici, Glavaticici, Colani, Bucin, Kovaci,

Zagora, Neodi, Turija, Krimovice, Marovici, Kunjici) i brojni objekti sakralne arhitekture (seoske crkve), pojedinačni i u okviru naselja. Sela su, također, u organskoj vezi antropogenim terasiranim površinama kao i sa prirodnom vegetacijom makije i gariga. Tradicionalna matrica strukturnih elemenata predjela narušena je bespravnom izgradnjom neadekvatnih turističkih objekata u zoni Marovića.

3.6. Podaci o zaštićenim područjima sa prostornim rasporedom, uključujući područja planirana za zaštitu ili su u postupku stavljanja pod zaštitu, kao i podaci o (budućim) područjima ekološke mreže i sa njima povezanim značajnim tipovima staništa u okviru granica predmetne LSL

A. Postojeca zaštićena područja

Područje obuhvata LSL Glavatičići nalazi se u okviru granice Zasticene okoline Prirodnog i kulturno - historijskog područja Kotora.

Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotoraje upisano 1979. god. na Listu svjetske baštine UNESCO zbog svojih izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti. Međunarodni status i njegova održivost obavezuje na primjenu međunarodnih propisa i standarda za zaštitu svjetske baštine, sadržanim u međunarodnim dokumentima, odlukama i preporukama UNESCO, a posebno u konfliktnim situacijama koje prijete da ugroze zaštićeno svjetsko dobro).

B. Planirana zaštićena prirodna dobra

U okviru projekta „Studija izvodljivosti i dogovoreni plan za uspostavljanje morskog zaštićenog područja Platomuni“, 2014. g., područje od rta Platomuni do uvale Žukovac predloženo je za zaštitu kao zaštićeno područje prirode - PARK PRIRODE „Platomuni“ (V kategorija upravljanja prema Međunarodnoj uniji za očuvanje prirode IUCN).

U cilju zaštite ovog područja i obezbjeđivanja razvoja lokalne zajednice i održivo korišćenje prirodnih resursa unutar zaštićenog područja prirode predložene su tri zaštite: režim zaštite I stepena (stroga zaštita); režim zaštite II stepena (aktivna zaštita); režim zaštite III stepena (održivo korišćenje).

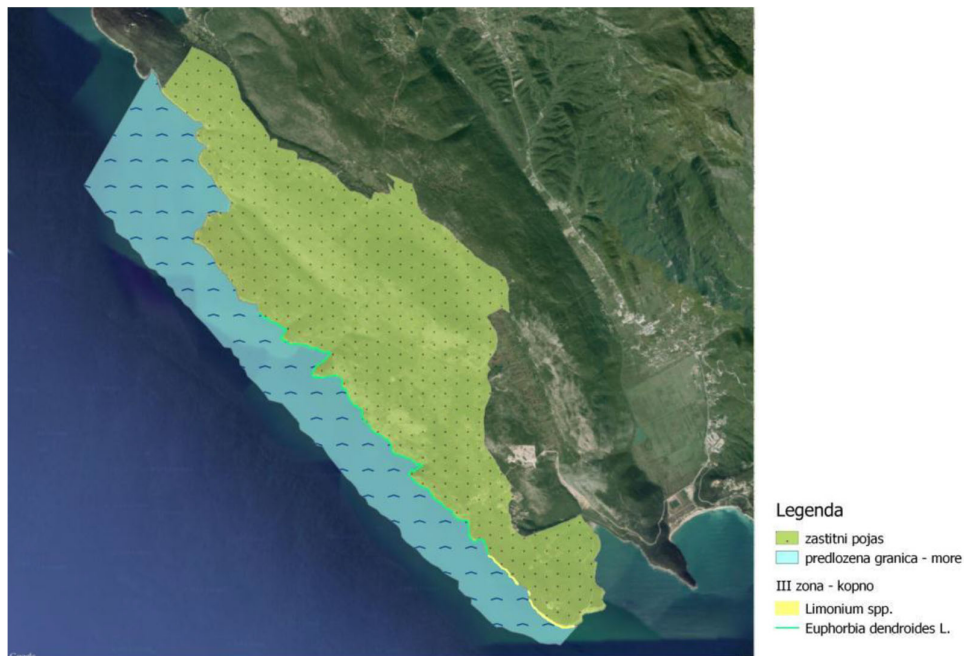


Slika 7: Mapa režima zaštite (zona zaštite) u okviru predloženog prirodnog dobra Park prirode Platomuni

U cilju sprečavanja, odnosno ublažavanja spoljnih uticaja na zaštićeno područje prirode, predložen je **zaštitni pojas u okviru kojeg se nalazi područje obuhvata LSL Glavatičići**.

Predlog je da granica zaštitnog pojasa ide postojećim lokalnim putem Krimovica- Glavatičići-Žukovac, obuhvatajući dvije mjesne zajednice: MZ Savina i MZ Glavatičići-Bigova, odnosno djelove katastarskih šKovaci, Kubaši, Glavati, Zagora i Krimovica (MZ Savina) i Glavatičići (MZ Glavatičići-Bigova).

Površina zaštitnog pojasa iznosi 1968,157 ha.



Slika 8: Mapa predloženog zaštićenog prirodnog dobra sa zaštitnim pojasom

3.7. Izvod iz Studije izvodljivosti I dogovoreni plan za uspostavljanje morskog zaštićenog područja PLATAMUNI (Agencija za zaštitu životne sredine, 2014)

Područje Platamuna je identifikovano kao EMERALD područje I potencijalno marinsko zaštićeno područje.

Studija izvodljivosti i dogovoreni plan za uspostavljanje morskog zaštićenog područja Platamuni" predstavlja analizu urađenu na bazi objedinjavanja rezultata sveobuhvatnih terenskih istraživanja kao i konsultativnog procesa relevantnih aktera za process uspostavljanja morskog zaštićenog područja Platamuni.

Podaci o ustanovljenim režimima, zonama i mjerama zaštite koriscenja prirodnih resursa i dobara u zaštitnom pojasu predloženog zaštićenog područja.

U zaštitnom pojasu predloženog zaštićenog područja Parka prirode „Platamuni" ZABRANJUJU SE sljedeći radovi i aktivnosti:

- Gradnja u neposrednoj blizini mora i u uvalama koje imaju jedino kontakt sa morem (izuzev uređenja pristupa sa kopna i postavljanje neophodnog turističkog inventara);
- Ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda u zaštićeno prirodno dobro;
- Deponovanje, skladištenje i odlaganje svih vrsta otpada i opasnih materija kao i viškova zemlje u neposrednoj blizini mora i u uvalama koje imaju jedino kontakt sa morem;
- Uspostavljanju transportnih ruta opasnog i drugih vrsta otpada;
- Ostali radovi i aktivnosti kojima se vrši zagađivanje vazduha, zemljišta, sedimenata, podzemnih i površinskih voda te mora;

- Krčenje vegetacije i obavljanje drugih radnji na mjestima i na način koji mogu da izazovu proces erozije i klizišta;
- Unošenje invazivnih biljnih i životinjskih vrsta;
- Unošenje alohtonih vrsta drveća koje po konceptu i estetskim kriterijumima ne odgovaraju datom prostoru;
- Naseljavanje alohtonih vrsta životinja;
- Paljenje i loženje vatre;
- Upotreba pesticida, herbicida i drugih hemikalija u neposrednoj blizini mora i u uvalama koje imaju jedino kontakt sa morem.

DOZVOLJAVAJU SE I PREPORUCUJU sljedeći radovi i aktivnosti:

- Revitalizacija sela sa tradicionalnim djelatnostima i njihovo uključivanje u turističku ponudu na osnovu posebnih projekta i programa koji su u skladu sa funkcijom zaštićenog područja;
- Revitalizacija krečana koje su prisutne na ovom prostoru i njihovo uključivanje u turističku ponudu;
- Izgradnja novih turističkih naselja koja će biti uklopljena u ambijentalne vrijednosti područja i biti određene gabaritnosti kao i priključeni na komunalnu mrežu na osnovu posebnih projekta i programa koji su u skladu sa funkcijom zaštićenog područja;
- Obezbjedivanje priključenja na komunalnu infrastrukturu postojećih objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole;
- Primjena standarda gradnje turističkih objekata na način da se ne koriste staklene fasade i da se spratnost objekata prilagodi principima zaštite ptičijih vrsta;
- Razvoj tradicionalne poljoprivrede (maslinarstvo, povrtlarstvo na manjim platoima, pčelarstvo, stočarstvo) na osnovu posebnih programa uz primjenu principa organske proizvodnje koji su u skladu sa funkcijom zaštićenog područja;
- Podizanje novih zelenih površina uz korišćenje autohtonih biljnih vrsta, a na osnovu posebnih projekta i programa u skladu sa funkcijom zaštićenog područja;
- Izvođenje radova na sanaciji, rekonstrukciji i revitalizaciji degradiranog prostora, a na osnovu posebnih projekta i programa koji su u skladu sa funkcijom zaštićenog područja;
- Izgradnja novih infrastrukturnih objekata (puteva, biciklističkih staza isl.), koje biološki i pejzažno ne ugrožavaju zaštićeno prirodno dobro, kao i rekonstrukcija postojeće infrastrukture za koju je neophodna tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa mjerama i uslovima zaštite;
- Rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata koji su isključivo u skladu sa funkcijom zaštićenog prostora a arhitektonsko oblikovanje ovih objekata mora u potpunosti biti prilagođeno postojećem ambijentu i pejzažu.
- Rekonstrukcija kulturnih dobara po uslovima i mjerama zaštite koje propisuje nadležna uprava za zaštitu spomenika kulture i nadležni organ uprave iz oblasti zaštite prirode;
- Sprovođenje odgovarajućih mjera protiv požara;
- Održavanje kulturnih manifestacija tradicionalnog tipa.

4. Uslovi, zabrane i ograničenja pod kojima se radnje, aktivnosti i djelatnosti mogu realizovati u okviru granica predmetne LSL (Agencija za zaštitu prirode I životne sredine)

U okviru granica predmetne LSL, mogu se planirati radnje, aktivnost, I djelatnosti, poštujući:

- I) opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim:
- propisima: Zakon o životnoj sredini, Zakon o vodama, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i dr),
 - prostorno-planskim dokumentima viseg reda - Prostornim planom Crne Gore (2008),
 - sektorskim politikama, strategijama, programima i planovima u kojima su utvrđeni uslovi, zabrane i ograničenja vezani za zonu zahvata predmenog plana (Nacionalnom strategijom održivog razvoja (2016), Nacionalnom strategijom biodiverziteta sa Akcionim planom za period 2016 - 2020, ako i lokalnim - opštinskim strateškim i planskim dokumentima)

- II) opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode u pogledu:
- planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa (član 15, stav 3) (zabranjeno je korišćenje prostora i prirodnih resursa i dobara na način kojim se prouzrokuje trajno narušavanje biološke raznovrsnosti.), zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnosti (član 3, stav 1, alineja 4-7) (usklađivanje ljudskih aktivnosti, ekonomskih i društvenih razvojnih planova, programa i projekata sa održivim korišćenjem obnovljivih i racionalnim korišćenjem neobnovljivih prirodnih vrijednosti i resursa, radi njihovog trajnog očuvanja; sprečavanje aktivnosti sa štetnim uticajem na prirodu koje su posljedica linearne zavisnosti ekonomskog rasta i upotrebe prirodnih resursa);
 - mjera zaštite i očuvanja prirode (član 14) (zaštita prirodnih dobara; održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrola njihovog korišćenja; očuvanje područja ekološke mreže; sprovođenje dokumenata zaštite prirode u skladu sa članom 10 Zakona o zaštiti prirode; ublažavanje štetnih posljedica prirodnih katastrofa, štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara; sprovođenje podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara);
 - izbjegavanje oštećenja prirode (član 16, stav 1 i 2) (djelatnosti, radnje i aktivnosti u prirodi planiraju se na način da se izbjegnju iii na najmanju mjeru svede ugrožavanje i oštećenje prirode; pravno i fizičko lice koje koristi prirodne resurse i dobra dužno je da djelatnosti, radnje i aktivnosti obavlja na način kojim se izbjegava oštećenje prirode iii svede na najmanju mjeru)
 - zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva (član 89, stav 4) (zaštićene divlje vrste biljaka, životinja i gljiva štite se na način kojim se postiže iii održava njihov povoljan status očuvanosti)
- III) posebni uslovi, zabrane i ograničenja zaštite prirode za planiranje građevinskih objekata (za stanovanje i razvoj turizma i pratećih / centralnih djelatnosti) i infrastrukture u zoni zahvata Plana, a odnose se na:
- IZBOR LOKACIJA ZA NOVE GRAĐEVINSKE OBJEKTE: 1. U odnosu na zone sa prisutnim prirodnim habitatima, planska rješenja u predmetnim planovima ograničiti na izgrađene zone, uz njihovo ograničeno širenje i međusobno povezivanje. 2. Vodeći računa o kapacitetu životne sredine i mikrolokacijskim karakteristikama pojedinih lokacija, obezbijediti: a) izbalansiran raspored građevinskih objekata (I aktivnosti) u okviru planiranih turističkih i/ili stambenih zona i b) uspostavljanje zona zaštite (zelenila).
 - ZAKRUŽENO INFRASTRUKTURNO OPREMANJE PROSTORA: - Pri planiranju građevinskih objekata (za stanovanje, turizam i dr) potrebno je predvidjeti da se predmetni prostor opremi svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla (naknadna) oštećenja i zagađenje osnovnih komponenti životne sredine
 - TRETMAN OTPADNIH VODA - Podzemne i površinske vode u zoni zahvata predmetnog plana i njihovoj neposrednoj okolini štite se od zagađenja predtretmanom komunalnih otpadnih voda iz postojećih i planiranih objekata, proširenjem kanalizacione mreže i tretmanom ovih voda u postrojenju za prečišćavanje voda. Otpadne vode, bez obzira na stepen prečišćavanja, ne mogu se direktno ispustati u rijeku, a septičke jame mogu biti samo kratkoročno, vremenski ograničeno rješenje, do potpune izgradnje kanalizacionog sistema, t.j. potpunog - zaokruženog infrastrukturnog opremanja zone zahvata predmetnog plana.
 - PRAVILAN IZBOR LOKACIJE REGIONALNE SANITARNE DEPONIJE: Sprovođenje neophodnih planskih mjera za pravilan izbor mikrolokacije objekata vodeći računa o prirodnim obilježjima i vrijednostima (prirodnim oblicima) koji su prisutni u zaštićenim i planiranim zaštićenim prirodnim dobrima, čime bi se doprinijelo smanjenju lokalnih manjih deponija duž riječnog toka.

5. Kulturna baština kopna I podmorja

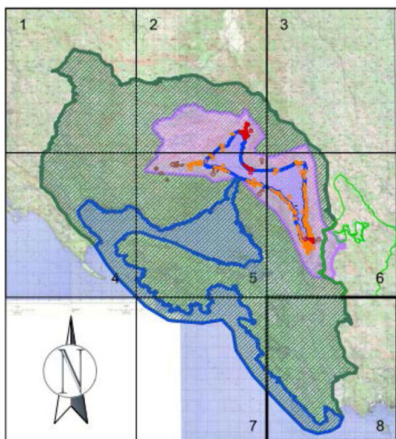
Zahvat predmetnog plana se u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog I kulturno – istorijskog područja Kotora (buffer zona).

Zaštita, upravljanje I posebne mjere očuvanja prirodnog I kulturno istorijskog područja Kotora definisane su posebnim Zakonom.

Ciljevi zaštite utvrđeni Zakonom su:

- 1) očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti;

- 2) trajno očuvanje autentičnih prirodnih, istorijskih, urbanističko-arhitektonskih, ambijentalnih, umjetničkih, estetskih i pejzažnih vrijednosti;
- 3) obezbjeđivanje uslova za održivi razvoj i korištenje;
- 4) prezentacija i stručna i naučna valorizacija baštine.



Slika 9: Zahvat Prirodno i kulturno istorijskog područja Kotora

Proceduru sprovođenja procjene uticaja planskog rješenja na baštinu će sprovesti nadležna institucija za zaštitu kulturnih dobara.

U bližoj okolini predmetne lokacije prisutni su različiti objekti kulturne baštine.

Na području Bigove:

- Crkva Sv. Nikole;
- Tumuli;
- Arheološki rezervat

Na području naselja Glavatičići:

- Crkva Sv. Petke - sakralni objekat koji ima status kulturnog dobra;
- Tumuli.

U okolini predmetne lokacije prisutna je i podvodna kulturna baština koja je predstavljena ostacima brodoloma koji se nalaze kod grebena Kalafat, danas poznat kao Seka Albaneze gdje je vidljivo prisustvo ostataka brodoloma iz novijeg vijeka kao i manji djelovi drvenih brodskih konstrukcija.

6. Ocjena stanja

Predmetna lokacija obuhvata prostor vrijednog prirodnog predjela, pod makijom i garigom. Šire područje karakteriše niz različitih tipova prirodnih habitata i staništa, i stjenovita obala sa nizom malih zaliva i uvala.

Prirodne vrijednosti, zajedno sa poljoprivrednim poljima, kulturno istorijskim nasleđem i antropogenim uticajima čine karakteristične predjele, koji pripadaju zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine Kotora.

Zbog navedenih karakteristika prirode šireg područja, predloženo je proglašenje zaštićenog područja prirode – Park prirode PLATAMUNI, sa zaštitnim pojasom u okviru koga se nalazi područje zahvata LSL Glavatičići. Time se nameće obaveza da intervencije u zahvatu LSL moraju biti usaglašene sa ustanovljenim režimima, zonama i mjerama zaštite korišćenja prirodnih resursa.

Posebnu pažnju u planiranju daljeg razvoja treba posvetiti uklapanju novih turističkih sadržaja u ambijentalne vrijednosti područja, prvenstveno u pogledu gabarita i materijalizacije objekata, kao i tehničkih karakteristika objekata, a u skladu sa zaštitom prirode, predjela i pejzaža.

Intervencije moraju biti planirane tako da obezbijede održivo korišćenje prirodnih vrijednosti i očuvanje životne sredine.

Konfiguracija terena donekle predstavlja ograničenje za urbanizaciju prostora, ali su blizina morske obale i vizure koje se nesmetano pružaju ka moru prednosti koje ovaj prostor čine izuzetno atraktivnim.

7. Cilj izrade Plana

Cilj izrade Plana je obezbeđenje uslova za razvoj kvalitetnog turizma u obalnom pojasu , kroz aktiviranje prostora u zaleđu kao podršci atraktivnom prostoru uz More. Obezbeđenje kvaliteta turističke ponude I kvaliteta smještaja doprinijeće I povećanju ekonomskih efekata opštine Kotor od turizma.

8. Koncept organizacije prostora

Koncept organizacije prostora u zahvatu predmetne LSL je urađen u skladu sa prostornim uslovima i društvenim vrijednostima lokalne zajednice.

Osnovni polazni principi za planiranje razvoja su:

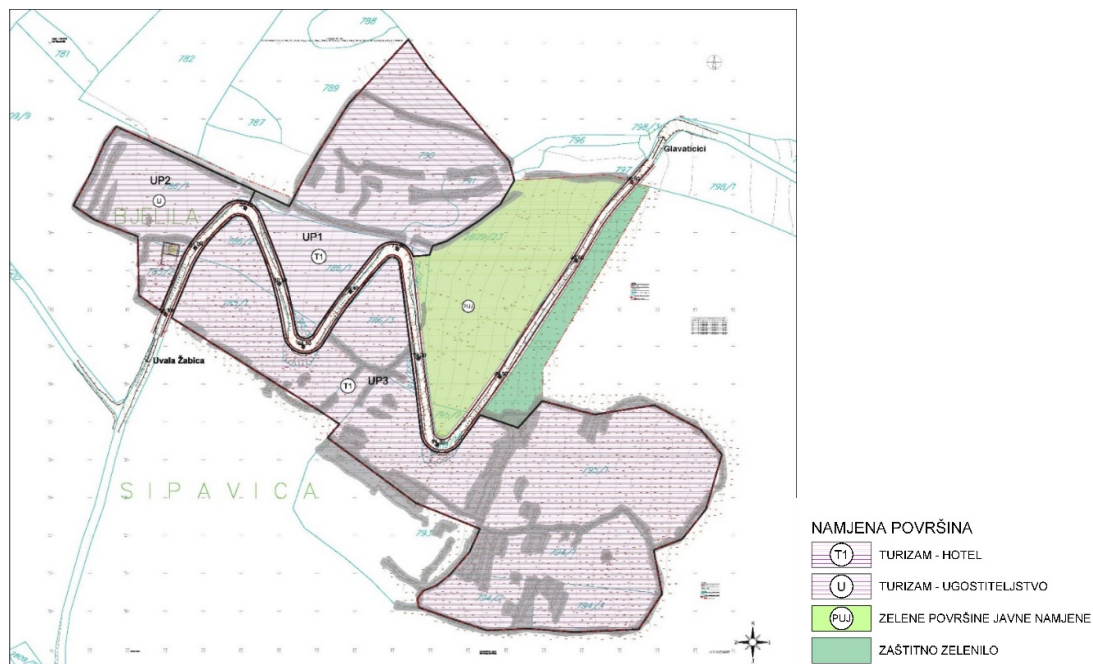
- Racionalno, a time i održivo korišćenje prostora;
- Kreiranje novih turističkih sadržaja koji će unaprijediti ponudu i doprinijeti prepoznatljivom identitetu šireg područja;
- Očuvanje ambijentalnih vrijednosti sredine.

Kroz analize ambijenta predmetnog prostora uzeti su u obzir osunčanost, uticaj vjetrova i konfiguracija terena, a na osnovu rezultata analize predložene su zone i tipologija za izgradnju, koje će omogućiti najpovoljnije uslove za kreiranje razvoja, u skladu sa planiranom namjenom.

Plansko rješenje je usaglašeno sa smjernicama PPPN za Obalno područje koje se odnose na:

- Planirana namjena površina – turizam;
- Niski urbanistički parametri za izgradnju objekata;
- Obezbeđenje kvalitetnih vizura prema Moru.

Turizam u okviru planiranog loklita pripada kategoriji selektivnog turizma, koji treba da doprinese nadopuni i unapređenju stvorenih vrijednosti u zoni naselja Glavatičići, kao i ekonomskom prosperitetu obalnog područja.



Slika 10: Predloženi koncept organizacije prostora

Boravak u planiranom turističkom lokalitetu treba da obezbijedi novi kavlitet savremenog turizma u Crnoj Gori, utemeljen na selekciji programa, odgovornom ponašanju svih učesnika, podršci ekološkim načelima i izvornom identitetu.

Konceptom su predviđene sledeće aktivnosti:

- Rekonstrukcija pristupne saobraćajnice, koja ostaje glavna veza predmetnog prostora sa naseljem Glavatičići i obalom Mora;
- Izgradnja turističkog kompleksa male gustine, u okviru koga hotelski i ugostiteljski objekti;
- Oblikovanje I materijalizacija objekata u skladu sa konfiguracijom terena I ambijentom;
- Uređenje zelene površine javne namjene , sa sadržajima za odmor i rekreaciju.

Osim navedenih principa za razvoj predmetnog područja, kroz poštovanje zadatih mjera za zaštitu prostora i uslova za izgradnju će se obezbijediti ekološka održivost, energetska efikasnost i očuvanje autentičnog zelenila.

Na prostoru zahvata su formirane 3 urbanističke parcele.

Pristup urbanističkim parcelama je obezbijeđen sa rekonstruisane pristupne saobraćajnice, dok će se interni kolski i pješački saobraćaj u okviru urbanističkih parcela, definisati u okviru projektantske razrade.

Planom je predviđeno da se kolski saobraćaj u okviru urbanističkih parcela planira isključivo za potrebe pristupa parking površinama i interventnog saobraćaja. Parkiranje vozila je predviđeno na parkinzima na urbanističkoj parceli, ili u u garažama u okviru osnovnog/centralnog objekta.

2 urbanističke parcele su namijenjene za izgradnju turističkih objekata tipologije T - HOTEL :

- UP 1 – hotel,
- UP 3 - integralni hotel.

Izbor tipologije je odabran u skladu sa uslovima za izgradnju proisteklim iz smjernica za zaštitu prostora, a koji se prvenstveno odnose na gabarite i raspored objekata. Odabrani model će obezbijediti minimalne intervencije na terenu, i očuvanje slike predjela.

Izgradnja objekata na UP1 će se sprovoditi u skladu sa prostornim uslovima za turističke zone tipologije T1, što podrazumijeva učešće smještajnog kapaciteta najmanje 70% u objektima koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli, i najviše 30% u pratećim vilama. Predlog plana je da se osnovni objekat pozicionira u nižem dijelu urbanističke parcele, dok će se vile graditi u gornjem dijelu urbanističke parcele, u kome je konfiguracija terena manje povoljna za gradnju.

Izgradnja objekata na UP 3 će se sprovoditi u skladu sa prostornim uslovima za tipologiju integralni hotel. Kapacitet integralnog hotela čine smještajne jedinice - vile na pojedinim lokacijama u okviru urbanističke parcele. Svaka smještajna jedinica – vila može da ima svog vlasnika I može biti drugačije uređena , čime se razlikuje od ostalih.

Zajednički sadržaj na urbanističkoj parceli je centralna recepcija , sa koje se upravlja svim smještajnim jedinicama. Osim recepcije, zajednički sadržaj je restoran u kome se služi doručak. Predlog plana je da se objekat sa centralnom recepcijom i restoranom pozicionira u središnjem dijelu urbanističke parcele, uz kolsku saobraćajnicu, dok će se vile ravnomjerno rasporediti na terenu sa gornje I donje strane centralne recepcije. Raspored vila treba da prati konfiguraciju terena, obezbjeđujući kvalitetne vizure ka Moru.

Centralna recepcija I restoran mogu biti organizovani u zasebnom objektu, ili u okviru nekog smještajnog objekta. Centralna recepcija I restoran moraju biti izgrađeni u okviru I faze realizacije kapaciteta na urbanističkoj parceli.

Integralni hotel u Glavatičićima je predložen kao zasebna cjelina turističkih vila sa centralnom recepcijom. Daje se mogućnost njegovog povezivanja sa privatnim smještajem u široj zoni Glavatičića , ili integrisanjea u sitem grada Kotora, zavisno od zainteresovanosti vlasnika budućih objekata

1 urbanistička parcela je namijenjena za izgradnju objekta tipologije TU – UGOSTITELJSKI OBJEKAT:

- UP 2 – nacionalni restoran ili konoba, sa vinarijom i ponudom nacionalnih pića i jela .

Planom se predlaže uklanjanje započetog objekta na UP 2, i izgradnja novog objekata u skladu sa definisanim smjernicama.

Planom je predviđeno organizovanje vinograda površine min 1200m² na urbanističkoj parceli, a daje se mogućnost organizovanja turističkog smještaja u vidu 2 turistička apartmana u ugostiteljskom objektu .

Prostorna organizacija kapaciteta u zahvatu LSL se sagledava kroz formiranje zone ekskluzivne ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje ovaj prostor daje.

Hotelski i ugostiteljski objekti su planirani kao ekskluzivna zona, sa inovativnim odnosom prema prostoru u smislu stvaranja ugodnog ambijenta, zaštite prirodnog okruženja, i objektima planiranim u skladu sa principima održive gradnje.

Konceptom je predloženo rješenje kojim će se omogućiti očuvanje postojećih medja i suhozida, koji, kao tradicionalni vid gradnje u Boki Kotorskoj i Mediteranu, čine posebnu atrakciju predmetnog prostora.



Slika 11: Suhozid

Uređenje zelene površine javne namjene podrazumijeva zaštitu morfologije terena i autentične vegetacije. Planirane intervencije se odnose na ozelenjavanje autohtonim biljnim vrstama uređenje staza za šetnju, trim staza i odmorišta za korisnike turističkih objekata i drugih posjetilaca šire zone.

Usklađenost arhitekture planiranih objekata sa ambijentom će se obezbijediti kroz:

- adekvatan položaj i orijentaciju objekata;
- savremenu interpretaciju tradicionalnih oblika i materijala;
- prilagođavanje prostora oko objekata prirodnim odlikama terena;
- primjenu podzida, suhomedje, ogradnih zidova i stepenica;
- primjenu mjera racionalne potrošnje energije i energetske efikasnosti.

9. Plan namjene površina

Izgradjene površine u zahvatu LSL čine :

- Turizam T1 - hotel;
- Turizam U – ugostiteljstvo;
- DS - Saobraćajne površine.

Neizgradjene površine u zahvatu ID DSL su:

- PUJ - zelene površine javne namjene;
- PUS – zaštitni pojas - šuma I makija.

Pregled planiranih namjena površina:

- T1 Turizam – hotel 50.759 m² (66%)
- U Turizam – ugostiteljstvo – 6.184 m² (8%)
- DS Saobraćajne I pješačke površine - 6.119 m² (8%)
- PUJ Zelena površina javne namjene – 10.939 m² (14%)
- PUS Zaštitni pojas – 2.938 m² (4%).

10. Pregled ostvarenih kapaciteta

Osnovni kriterijumi za buduću izgradnju biće definisana namjena površina, i zadati urbanistički parametri – zauzetost urbanističke parcele, izgrađenost urbanističke parcele i spratnost objekata.

Planirani kapaciteti prikazani su na nivou urbanističkih parcela.

Svim urbanističkim parcelama obezbijeđen je pristup sa pristupne javne kolske saobraćajnice.

Oznaka UP	P UP (m ²)	Namjena površina	Indeksi	P pod objekto m (m ²)	Spratn.	BGP (m ²)	Broj tur. lezaja (60 m ² /lezaj)	Orijent. broj vila (4-6 lezaja/vila)	Min udio prirodnih površina (%)
UP1	15450	Turizam T1 - Hotel	0.07/0.14	1081	2-3 et.	2163	28	2	60
UP2	6183	Turizam U (nacionalni restoran, konoba, vinarija)	0.05/0.07	309	2 et.	432	4		60
UP3	35308	Turizam T1 – Integralni hotel	0.1/0.2	3530	2 et.	7062	88	16	60

- **Ukupna ostvarena površina pod objektom** 4.920 m²
- **Ukupna ostvarena BGP** 9.657 m²
- **Broj korisnika objekata turizma** 120
- **Broj zaposlenih** 120
- **Gustina naseljenosti u zoni zahvata** 16 kor./ha
- **Index zauzetosti** 0.06
- **Index izgradjenosti** 0.12

11. Arhitektonsko oblikovanje

Na području zahvata LSL treba primijeniti ambijentalni način izgradnje, koji ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju tradicionalne lokalne gradnje, već transponovanje elemenata tradicionalne kuće kroz inventivan pristup u oblikovanju, kao odgovor na potrebe savremenog života. Ovakvim pristupom će se stvoriti preduslov koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog lokaliteta.

Prilikom arhitektonskog oblikovanja posebnu pažnju treba posvetiti eksterijeru - otvorenim prostorima i vizurama, kao i primjeni lokalnih materijala.

Energetsku efikasnost, održivost i ekonomičnost izgradnje treba obezbijediti kroz iskorišćenje toplotne energije.

Ugledni primjeri za planiranje objekata u zahvatu LSL:



Slika 12



Slika 13

12. Mjere zaštite

Sve planirane intervencije I urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata u zahvatu moraju biti usklađene sa mjerama zaštite koje će biti propisane u daljoj fazi planske razrade:

- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- mjere zaštite od požara i eksplozija;
- mjere za upravljanje čvrstim komunalnim otpadom;
- mjere zaštite kulturnih dobara;
- mjere zaštite životne sredine;
- mjere zaštite prirode;

13. Pejzažna arhitektura

U cilju integralne zaštite prostorne cjeline i njenog identiteta prilikom intervencija u predjelu potrebno je voditi računa o autentičnom ambijentu kroz uspješan arhitektonski izraz mediteranskog predjela. U tom kontekstu, potrebno je voditi računa o sledećim aktivnostima:

- zaštita površina pod makijom, maslinjaka i šumskih kultura;
- očuvanje prirodne konfiguracije terena;
- ozelenjavanje uz poštovanje karaktera predjela (koristiti autohtone biljne vrste kao i odomaćene četinarske vrste koje su dio kulturnog pejzaža);
- očuvanje karakterističnih vizura.

14. Infrastruktura

U zahvatu LSL će biti izgrađena saobraćajna I tehnička infrastruktura.

• Elektroenergetska infrastruktura

U fazi izrade Koncepta LSL Glavatičići obrađivač nije raspolagao podacima o postojećem stanju elektroenergetske infrastrukture u zahvatu plana, kao ni uslovima nadležnih preduzeća.

Imajući u vidu planiranu namjenu površina (turizam- hoteli i ugostiteljstvo), sa ukupno 9657m² BGP, uz procijenjenu specifičnu potrošnju od 70W/m², može se izvesti okvirna procjena potreba za snagom:

$$P = 9657\text{m}^2 \times 0,07\text{kW/m}^2 = 676\text{kW}.$$

Procijenjena potreba za snagom može se zadovoljiti izgradnjom jedne trafostanice TS 10/0,4 kV 1x1000 kVA, ili eventualno dvije trafostanice TS 10/0,4 kV 1x630kVA, u zavisnosti od raspodjele potreba za snagom u okviru konzuma.

Planirane trafostanice trebaju biti izvedene u skladu sa Tehničkim preporukama distributivnog operatera, na posebnim urbanističkim parcelama, odgovarajuće veličine. Napajanje planiranih trafostanica će se izvesti 10 kV vodom, podzemnim ili nadzemnim. Napojna tačka, 10 kV mreža, lokacije trafostanica TS 10/0,4 kV i NN mreža će biti definisani Nacrtom plana, sve u skladu sa uslovima nadležnih preduzeća.

• Racionlana potrošnja energije I energetska efikasnot

Posebno je važno obezbijediti energetska efikasnost planiranog kompleksa kroz:

- razvoj koncepta niskoenergetskih zgrada,
- upotrebu uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje,
- unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetlosti sa malom instalisanom snagom (LED),
- korišćenje fotonaponskih panela,
- primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

- **Elektronske komunikacije**

S obzirom na veliku udaljenost područja LSL od najbliže priključne elektronske komunikacione infrastrukture, najracionalnije rješenje priključenja na komunikacionu mrežu operatora je postavljanje metalnog stuba, sa radiolinkom kao spojnim putem. Metalni stub treba postaviti u zahvatu LSL ili bližoj okolini.

Na samom području zahvata LSL treba izgraditi komunikacionu infrastrukturu odnosno kablovsku kanalizaciju, i koncentrisati je ka lokaciji uporišta za radiolink, odnosno ka MSAN kapacitetima, takođe blizu uporišta za radiolink. Lokalnu pristupnu mrežu u tretiranom području izvoditi optičkim kablovima sa tendencijom da se do svakog objekta dovedu po dva optička vlakna.

- **Hidrotehnička infrastruktura**

Snabdijevanje vodom

Plan trajnog i održivog vodosnabdijevanja ovog dijela opštine Kotor je bazirano na analizi koja je temeljno sprovedena u okviru dokumenta "Generalno rješenje distributivnog vodovodnog sistema za Donji Grbalj i Lastvu Grbaljsku" – iz 2012. godine. Naime, planirano je da se područje Grblja vodom snabdijeva iz sistema regionalnog vodovoda i to preko priključka za južni Donji Grbalj, Lastvu Grbaljsku i Jaz – Lastva Grbaljska.

Sa lokacije priključenja u blizini mosta na odvajanju za Topliš u Lastvi Grbaljskoj je predviđeno priključenje južnog područja Donjeg Grblja. Voda se gravitaciono iz regionalnog vodovodnog sistema transportuje do PK Višnjevo 1 zapremine 1000m³ na 160mm cjevovodom prečnika 300mm. Odatle se pumpnom stanicom voda prepumpava u rezervoar Višnjevo 2 zapremine 1000m³ na 300mm. Iz PK Višnjevo 2 se dakle cjevovodom 200mm, voda transportuje gravitacijom uz usputnu potrošnju do R Glavatičići na 270mm. R Glavatičići snabdijeva gravitaciono vodom zonu između 200mm i 250mm. Toj zoni pripadaju: naselje Glavatičići i turističke zone Žukovica i Šipavica.

Iako se radi o rezervoaru koji van područja ovog LSL-a, u daljem tekstu je objašnjena njegova uloga. Rezervoar Glavatičići na 270mm, zapremine 500m³ ima dvojaku ulogu – ulogu prekida pritiska i stvaranje odgovarajuće zone za snabdijevanje postojećeg naselja Glavatičići kao i rezervoarske zapremine za izravnavanje neravnomjernosti naselja Glavatičići i turističkih područja Žukovica i Šipavica. Donju zonu naselja Glavatičići (ispod 200mm) je potrebno snabdijevati uz odgovarajuće reduciranje pritiska. Zone turističkog razvoja Žukovice i Šipavice su predviđene za područje između 0 i 150mm po prostornom planu Opštine Kotor.

Ovo područje će morati biti svakako podjeljeno na minimum dvije visinske zone. Budući da struktura i raspored sadržaja unutar ovih zona nisu poznati, potrošnja je raspoređena na granici prve i druge visinske zone tj. na 60mm. Predviđeno je da rezervoar Glavatičići preuzme ulogu izravnanja neravnomjernosti za kompletne zone Žukovice i Šipavice, pa se za ovaj razvojni plan predviđa isključivo prekidne komore minimalnih zapremina (40m³), ujedno i radi obezbjeđivanja određene protivpožarne zapremine.

Odvođenje otpadnih voda

Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da se omogući odvodnja otpadne vode sa planiranog područja najbržim mogućim putem zajedno sa otpadnom vodom uzvodnog područja i da se usmjerava prema gradskoj kanalizacionoj mreži nizvodnih područja. Smatra da su otpadne vode kvaliteta komunalnih otpadnih voda.

Odvodnja atmosferskih voda

Konfiguracija terena i lokacija područja LSL-a je takva da se sva voda može voditi rigolom uz saobraćajnicu ili nezavisnim sistemom atmosferske kanalizacije. U dijelu gdje je neophodno izgraditi atmosfersku kanalizaciju, istu upojiti u upojni bunar, nakon tretmana u separatoru lakih naftnih derivata.

15. Ekonomska isplativost izgradnje

Vrijednost lokaliteta i odgovornost prema ispunjavanju postavljenih ciljeva uređenja građevinskog zemljišta, zahtijeva izgradnju turističkog kompleksa male gustine sa hotelskim i ugostiteljskim objektima, uređenje zelenih površina javne namjene sa sadržajima za odmor i rekreaciju, rekonstrukciju pristupne saobraćajnice i prateće infrastrukture.

Poštujući smjernice racionalnog i održivog korišćenja prostora, očuvanje ambijentalnih vrijednosti, korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture u izgradnji sadržaja koji zadovoljavaju savremene turističke trendove, Opština Kotor će biti bogatija za još jedan ekskluzivan kompleks .

Realizacija planiranih investicija doprinijet će povećanju ekonomskih efekata opštine Kotor . U sagledavanju efekata treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Kotor 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 zahtjeva upošljavanje cca 120 radnika. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za izgradnju će se obezbijediti iz lokalnih izvora.

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom čitave godine.

U sledećoj fazi izrade Plana biće urađena procjena ukupnih troškova ulaganja u predmetno područje, kao i procjena opravdanosti i efikasnosti investicije.