

GO

Crna Gora
Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15

Sveti Matija - Ušće Škurde
u Kotoru

u zahvatu

PRE

Sveti
Matija

Institut za biologiju
mora
Crkva
Sveti Ilija

Prostornog plana područja
posebne namjene za
Morsko dobro

Dobrota

Gradski
bazen

URC

Park
Slobode

Ušće
Škurde

Benovo

Stari Grad

© 2008 Europa Technologies
Image © 2008 DigitalGlobe

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS AD Beograd
Predstavništvo JUGINUS MONT Bijelo Polje

Kotor - Podgorica - Beograd novembar 2009. godine

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE

"SEKTOR 15"

Sveti Matija – Ušće Škurde u Kotoru
u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro
- Prijedlog -

1. OPŠTI DIO

1.1. GRANICA PLANSKE RAZRADE I POPIS KATASTARSKIH PARCELA

Teritorija Studije lokacije – "Sektor 15" u Kotoru obuhvata prostor koji je definisan PPPPN Morsko dobro, a određuje je granica koja se jednim dijelom poklapa sa regulacijom magistralnog puta E-27, a drugim dijelom dio akvatorije Jadranskog mora. Površina kopnenog dijela ovog prostora zauzima površinu od oko 10,17ha, a površina akvatorije oko 73,8ha, ukuno oko 84,0ha.

Granica Studije lokacije je određena u skladu sa Odlukom o izradi Studije lokacije "Sektor 15" koju je Vlada Crne Gore donijela na sjednici od 06.decembra 2007. godine, prikazana je na grafičkom prilogu "AŽURNA KATASTARSKO-GEODETSKA PODLOGA - KOPIJA PLANA" u razmjeri 1:1000 i obuhvata sljedeće katastarske parcele i djelove parcela: 1, 2, 3, 4, 5, 6 (dio E-27), 14/1, 14/2, 14/3, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20, 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 22, 23, 24, 25, 26 (dio rijeke Škurde), 72 (dio rijeke Škurde), 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1783, 1784, 1786, 1787, 1788, 2015, 2016, 2017, 2018, 2020, 2023, 2432 (potok), 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440/1, 2440/2 i 2440/3 KO Kotor. Granica zahvata je određena koordinatama tačaka i utvrđena je u toku izrade ovog planskog dokumenta u skladu sa granicom PPPPN za Morsko dobro i važećim planovima u kontaktnim zonama i pruža se postojećom regulacijom saobraćajnica E-27 – Jadranska magistrala Herceg Novi - Risan i ulicom Bokeljskih brigada u naselju Dobrota. Na Moru ova granica je do središnje linije akvatorija, odnosno osovine plovnog puta.

NAPOMENA: u slučaju neslaganja između brojeva parcela i obuhvaćenog područja važi granica utvrđena u grafičkom prilogu "AŽURNA KATASTARSKO - GEODETSKA PODLOGA - KOPIJA PLANA" u razmjeri 1:1000.

1.2. POVOD I CILJ ZA IZRADU STUDIJE LOKACIJE

Povod za izradu ovog planskog dokumenta je izražena potreba za usklađivanjem planskih postavki sa faktičkim stanjem na terenu, potrebama pojedinih korisnika na ovom prostoru, stanovnika i poslovnih subjekata, a posebno sa razvojnim opredjeljenjima sa državnog i lokalnog nivoa. Realizacija planiranih namjena u potpunosti treba da bude usklađena sa postojećom planskom dokumentacijom: na prvom mjestu PPPPN Morsko dobro, a potom i važećim GUP-om Kotora, DUP-om kontaktne zone naselja Dobrota, raznim studijama, strategijama, projektima za pojedinačne lokacije i komplekse. Studijom lokacije je predviđena organizacija i međusobno usaglašavanje postojećih i planiranih namjena i njihovo funkcionalno unapređenje. To takođe podrazumjeva uređenje saobraćaja i saobraćajnih površina, obale, javnih prostora, pojedinih napuštenih i devastiranih kompleksa i izgradnju i rekonstrukciju komunalne infrastrukturne mreže.

Realizacijom planiranih namjena neophodno je obezbjediti optimalne uslove za funkcionisanje cjelokupnog prostora, kako u komunikacijskom tako i u sadržajnom smislu, a mjerama zaštite onemogućiti njegovu degradaciju, kroz precizno definisanje uslova za rekonstrukciju i novu izgradnju na parcelama stanovanja, javnih, komercijalnih, poslovnih i turističkih djelatnosti. Predvidjeti takođe uklanjanje svih objekata koji ugrožavaju ovaj kompleks kako u prostornom, tako i u funkcionalnom smislu.

1.3. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni i planski osnov za izradu i donošenje Studije lokacije "Sektor 15" je sadržan u slijedećem:

- Odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list RCG", broj 51/08),
- Prostornom planu područja posebna namjene za Morsko dobro ("Službeni list RCG", broj),
- Prostornom planu opštine Kotor ("Sl.list RCG – opštinski propisi" br.19/87 i 26/95)
- Generalnom urbanističkom planu Kotora ("Sl. list RCG – opštinski propisi" br.19/87 i 25/98)
- Odluci o pristuranju izradi Studije lokacije "Sektor 15", broj od 06.decembra 2007. godine,
- Programskom zadatku za izradu Studije lokacije "Sektor 15", broj od novembra 2007. godine,
- Detaljnom urbanističkom planu "Dobrota", ("Sl. list RCG – opštinski propisi" broj ..)

1.4. ODNOS PREMA STEČENIM OBAVEZAMA

Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, teritorija Studije lokacije je obrađena na osnovu postojeće izgradnje i planiranih sadržaja i namjena, koji su usklađeni sa osnovnim pravilima i principima urbane obnove. Analizom pomenutog prostornog plana, postojećeg stanja korišćenja zemljišta, prostorne i funkcionalne organizacije različitih namjena utvrđeno je, da na ovom području postoje znatne potrebe i prostorne mogućnosti za uređenje i rekonstrukciju morske obale, izgradnju na slobodnim neizgrađenim površinama u djelovima centralne gradske zone, rekonstrukciju pojedinih javnih i poslovnih sadržaja, uređenje javnih slobodnih površina (Park slobode). Takođe je došlo do potrebe za definisanjem uslova za sanaciju i adaptaciju postojećih objekata, kako stambenih tako i poslovnih i javnih, kroz rekonstrukciju, dogradnju, ili nadzidiivanje. S obzirom na to da postoji usvojena planska dokumentacija za kontaktnu zonu - Detaljni urbanistički plan "Dobrota", saobraćajno rješenje iz ovog plana je u potpunosti preuzeto kao stečena obaveza i tako objezbeđena saobraćajna veza sa predmetne teritorije sa okolnim prostorom. Takođe su i osnovna rješenja komunalne infrastrukture preuzeta iz pomenutog DUP-a i usklađena sa planiranim rješenjima ove Studije lokacije. Prostorna organizacija pojedinih namjena je usklađena sa važećim GUP-om Kotora, ali su urbanistički parametri i kapaciteti definisani u skladu sa novonastalim potrebama i smjernicama datim u Programskom zadatku za ovo područje.

1.5. PROSTORNO PROGRAMSKI ELEMENTI PPPN MORSKO DOBRO

1.5.1. Osnovne planirane namjene

1. Izgrađena obala kod crkve Svetog Matija sa pristaništem,
2. Jedriličarski klubovi Sveti Matija i Sveti Ilija (Institut za biologiju mora),
3. Izgrađena obala – lungo mare Plagenti do otvorenog bazena,
4. Turistički kompleks na lokaciji "URC",
5. Naseljska struktura između dva korita rijeke Škurde – gradski park, poslovni i javni sadržaji, parking i šetališta pored rijeka, prihvatni punkt za posjetioce Starog grada,

Smjernice za sprovođenje planiranih namjena:

- Važeći projekat uređenja obale, DUP ili studije lokacije.
- Uslovi PPPN Morsko dobro za kupališta i šetališta – direktno sprovođenje.

Smjernice za kupališta:

- Javna uređena i djelimično uređena kupališta (lungo mare);
- Hotelsko uređeno kupalište "URC".

Smjernice za zaštitu:

- Prostor na listi svjetske kulturne baštine;
- Crkva Svetog Ilije – II kategorije;
- Obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača, upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Dobrote, koja ima prethodnu zaštitu;
- Uređenje gradskog parka;
- Posebni uslovi gradnje svih objekata zbog neposredne blizine Starog Grada.

1.5.2. Uslovi za uređenje, izgradnju i zaštitu

U prostoru Morskog dobra, koji je veoma male širine, postoje objekti različitih vrsta koji se po svojoj funkciji mogu smjestiti u Morsko dobro: kupališta, saobraćajni objekti, nautički sadržaji, sezonski objekti, stari objekti tradicionalne arhitekture, stambeni i pomoćni objekti, grupacije novih objekata savremene arhitekture, hotelski i turistički kompleksi.

Uslovi za kupališta:

Uređeno kupalište je dvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca. Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza. Hotelska kupališta mogu da imaju ograničen pristup samo svojim gostima ili da naplaćuju ulaz.

Optimalni raspored funkcija na uređenom kupalištu je sljedeći:

- na ulazu u kupalište smjestiti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno higijenske i ostale neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz More – najmanje 5,0m, treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora,
- preporučuje se da sva uređena kupališta – plaže imaju organizovana pristaništa za čamce i turističke brodiće, parking prostore i označen ulaz i zahvat na kopnu i moru.

U određivanju kapaciteta prostora i sadržaja kupališta koristiti normativ: 4 – 8,0m² / kupacu, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela taj normativ može biti i veći.

Uređenja i proširenja postojećih, ili eventualna izgradnja novih kupališta treba da se odvija uklanjanjem sadržaja i objekata koji nijesu neophodni i mogu se organizovati i na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pjeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stenovitog ili kamenitog prostora, prilagođavanjem za kupce. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.

Uslovi za objekte pomorskog saobraćaja:

Sa ciljem očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandrača, kao i proširenjem površine obale, kako bi bila usklađena sa konzervatorskim principima, intervencije moraju biti usklađene sa sljedećim principima:

- dogradnju i izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikrolokacije u svemu podržavajući tradicionalne oblike;
- obradu ponte (zidove) predvidjeti upotrebom krupnih blokova;
- završnu obradu gornje površine predvidjeti prema postojećim kamenim blokovima.

Uslovi za šetališta uz more:

Šetnice planirati na prostorima čije su nemjene određene za javna 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 slično. One se mogu planirati i na slobodnom dijelu obale, između linijski urbanizovanih priobalnih naselja (uz obavezno očuvanje karaktera prostora

posebno u Bokokotorskom zalivu), uz hotelske i specijalne plaže i na prostorima namjenjenim poslovanju ili posebnoj namjeni. Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more dati su u poglavlju 2.10.3. PPPNMD.

Uslovi za sezonske objekte:

U zoni Morskog dobra zbog sezonske organizacije i uređenja kupališta moguće je postavljanje sljedećih sezonskih objekata: kiosci, montažni i polumontažni objekti, prodajno uslužni punktovi, terse, telefonske govornice, zabavni parkovi, plivajući pontoni i montažni dokovi i slično. Ovi objekti se po pravilu uklanjaju nakon sezone, ili se pod posebnim uslovima konzerviraju.

Uslovi za stambene i pomoćne objekte:

Na postojećim stambenim objektima u zoni Morskog dobra, moguće je izvođenje svih građevinsko – zanatskih radova, sa ciljem njihovih redovnog održavanje i korišćenja – dogradnja, nadzidičanje u skladu sa važećim planovima detaljne razrade. Prenamjenu zatečenih objekata je moguće izvesti uz prethodnu konsultaciju svih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora i ispunjenje svih komunalnih uslova, tako da djelatnost nije opasna po čistoću Mora i njene neposredne okoline.

Za objekte koji imaju istorijsko – ambijentalnu vrijednost ili objekte tradicionalne gradnje, prije planiranih radova je potrebno pribaviti saglasnost i mišljenje nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Neophodno je utvrditi mjere "kamufiranja" okolnih objekata, posebno u blizini vrijednih graditeljskih ili ambijentalnih cjelina. Predvidjeti ozelenjavanje pripadajućih parcela i zajedničkih javnih površina, upotrebom, kako autohtonih, tako i alohtonih - egzotičnih biljaka, a u zavisnosti od izvornog uređenja datog prostora, koji posle rekonstrukcije treba da bude integralni dio harmonizovane cjeline. Prilikom komponovanja, voditi računa o rasporedu punih i praznih volumena, kako bi se otvorile najljepše vizure prema moru. Posebnu pažnju posvetiti zaštiti mora i tla.

Nova gradnja se predviđa u okviru postojećih – zatečenih naseljskih struktura, u vidu ograničenog pogušćavanja u skladu sa urbanističkim normativima i uz uslov da se ne zgrade pristupi moru. U okviru zona kombinovane namjene moguća je izgradnja luksuznih apartmana uz turističke i prateće sadržaje planiranih marina. Ovim planom nije predviđena gradnja vikend objekata.

Uslovi za turističke - hotelske komplekse:

Postojeće hotelske komplekse je moguće dograđivati i na njima građevinski intervenisati, radi podizanja komfora, poboljšanja usluga, prilagođavanje okolnom ambijentu. Dovoljene su intervencije i na njihovom okolnom prostoru uz sljedeće uslove:

- očuvanje prirodnog pejzaža neizgrađene otvorene obale, kako bi se sačuvala u izvornom obliku;
- zaštita biljnog fonda i morfoloških karakteristika predjela – kako bi se sačuvao autentični pejzaž;
- ukoliko se interveniše na pejzažu, primjenjivati autohtone materijale i biljne vrste (primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, smokvu, čemprese).

Maksimalno opterećenje terena na određenim lokacijama treba da bude do 150 ležaja/ha, za koncentrisane hotelske komplekse, odnosno 80 ležaja/ha za zone vila i pansiona. Ovi normativi se računaju bruto za sve pripadajuće sadržaje u turističkoj ponudi – centri, usluge, sportski sadržaji, uređene zelene površine. Preporuka ovog planskog dokumenta je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte uklapati u okruženje kako prirodno tako i izgrađeno i u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije tražiti odgovarajuća rješenja, uz naslanjanje na iskustva i forme tradicionalne autohtone arhitekture, ili graditi kao znak savremenog doba, kako u formi tako i u materijalima.

1.6. PROSTORNO PROGRAMSKI ELEMENTI PROSTORNOG PLANA OPŠTINE KOTOR

Prostorni plan opštine Kotor predstavlja osnov za ravnomjerni i kvalitetan razvoj prostora uz osiguranje kontinuiranog praćenja sprovođenja. Sistemom kontinuiranog stručnog nadzora i poštovanjem postavki Plana ostvariće se uslovi za kvalitetno sprovođenje i izbegavanje novih prostornih konfliktnih situacija. Prostornim planom date su osnovne smjernice koje će se razraditi na nivou generalnih planova i definisati detaljnim urbanističkim planovima, odnosno urbanističkim planovima naselja, što podrazumjeva kontinuiranu razradu planova prema prioritetima datim planom.

▪ Opšte odredbe

Uređivanje prostora, kao što je izgradnja objekta, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje, mora i drugih voda na području opštine Kotor (područje zahvata Prostorni plan opštine Kotor), vršiće se u skladu s ovim planom, odnosno u skladu s postavkama koje iz njega proizilaze, kao i u skladu s drugim prostornim planovima koji su ranije doneseni, a nijesu u suprotnosti s ovim planom. U zahvatu Prostornog plana posebne namjene Morskog dobra, prostor će se uređivati na osnovu tog plana.

▪ Režimi uređenja prostora

Utvrdjivanje lokacija i urbanističko-tehničkih uslova na području opštine Kotor može se obavljati samo u skladu sa režimima uređenja prostora čije su granice određene ovim Planom. Detaljne granice zona pojedinih režima uređenja i korišćenja prostora utvrdiće se planovima nižeg reda, zavisno od vrste planskog akta.

▪ Parcelacija građevinskog zemljišta

Parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja može se obavljati samo u svrhu osnivanja građevinskih parcela. Parcelacija iz stava se može provoditi samo na osnovu regulacionog plana ili utvrđenih uslova na osnovu Zakona i ovog plana kada regulacioni plan nije donesen.

Urbanističko - tehnički uslovi za zemljište za koje nije donesen regulacioni plan mogu se utvrditi na osnovu odluke o načinu gradnje. U parcelaciji i preparcelaciji maksimalno poštovati postojeće stanje i zadržati postojeću parcelaciju.

U slučaju kada generalnim urbanističkim planom, prostornim planom područja posebne namjene, detaljnim urbanističkim planom ili urbanističkim planom naselja, uslovi uređenja prostora nijesu određeni detaljnije, do utvrđivanja urbanističkotehničkih uslova primenjivaće se odredbe ovog plana. Svi prostorni planovi užih područja doneseni pre stupanja na snagu ovog Plana primenjivaće se i dalje u dijelu, ili cjelini pod uslovom da nijesu u suprotnosti sa ovim Planom, njegovim postavkama i odredbama.

O tome da li su, i u kojem dijelu prostorni planovi užih područja u skladu sa ovim planom utvrdiće opštinska komisija za urbanističko-tehničke uslove na temelju analize i u saradnji sa izvođačem Izmjena i dopuna PPO Kotor. Prilikom realizacije ovog planskog dokumenta predlažu se sljedeći prioriteti:

- kod saobraćajne infrastrukture: magistralni pravac Risan – Vilusi, te objekat Luke i nautičko-turističkog centra u Kotoru,
- kod razvoja turizma: rekonstrukcija i stavljanje u funkciju turizma prvenstveno ugroženog graditeljskog nasleđa, posebno u istorijskim jezgrama u Zalivu.

Izgradnja i revitalizacija u zonama spomeničke kulturne baštine

Uslovi koji se daju za planiranje i izgradnju u Prostornom planu Opštine svode se na dvije grupe:

- *opšte uslove*, koji daju smjernice za planiranje ističući registrovane, ili u toku izrade Plana evidentirane zone, naselja ili objekte koji su sa stanovišta zaštite vrijedni,

- *posebne uslove* za konkretne lokacije ili objekte koji se mogu direktno iz ovog plana aktivirati; ovi pojedinačni uslovi nalaze se i u delu plana koji daje smjernice za izradu novih planova i urbanističkih projekata za specifične lokacije.

Sastavni dio ovih uslova čine studije i analize rađene za potrebe prethodnih urbanističkih planova opštine Kotor koje se nalaze u arhivama Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru. Dvije su osnovne ovakve studije od posebnog značaja za formiranje uslova i to su: "Spomenici kulture na području opštine Kotor", mr Jovan Martinović, te Studijska podloga za GUP iz 1983, Svetislav Vučenović.

Zone pod posebnim režimom zaštite prirodne, kulturne i graditeljske baštine definisane su u neposrednom zaleđu kotorsko-risanskog zaliva i u Donjem Grblju i predstavljaju cjelovite prostore na kojima se intervencije mogu vršiti samo pod kontrolom nadležnih opštinskih stručnih službi i u saradnji sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture.

S obzirom da se u dijelu ovog plana, koji se bavi planiranim namjenama, definišu prostori koji su dozvoljeni za gradnju odnosno druge vidove intervencija u prostoru, smatramo da je jedan vid zaštite već sproveden. Ono na čemu se insistira definisanjem ovih specifičnih zona je značaj koji one imaju kao cjeline i posebno njihovi djelovi. Kako se ne predviđa izrada posebnih planski dokumenata po granicama zaštićenih zona to j preporuka da se na djelovima prostora interesantnim za građevinske intervencije obavezno rade studije podobnosti lokacija sa uslovima za izgradnju na osnovu važećih ili predloženih planova.

Osim širih zona date su još tri kategorije specifičnih užih lokacija definisanih po terminologiji važeće Zakona o zaštiti spomenika kulture (1991.godina) i čine predlog posebnih aktivnosti u aktiviranju, rekonstrukciji ili samo zaštiti određenih lokacija. To su: zone graditeljske baštine, zone ambijentalnih cjelina i zone seoskih naselja. Sve tri kategorije imaju poseban strožiji tretman i od njih je predložena izrada pojedinačnih planski dokumenata (poglavlje: Smjernice za izradu planske dokumentacije) kroz koje je po Zakonu obavezno posebno obraditi vrednovanje prirodne, kulturne i graditeljske baštine i dati specifične uslove.

Osim zona definisane su i pojedinačne vrijedne lokacije i objekti za cijelu teritoriju Plana, koji su uglavnom registrovani u studijama zaštite rađenim za važeći prostorni plan i planove nižeg reda. Uslovi iz domena zaštite pejzaža, ambijenata graditeljske baštine dati su po zonama usvojenim planom kao šire prostorne cjeline i predstavljaju minimum potrebnog za preduzimanje aktivnosti granicama obuhvata ovog plana.

Zona zaliva je cijela spomenik kulture prve kategorije i podrazumjeva najveći oprez u planiranju i izgradnji. Uža zona pod posebnim režimom zaštite prirodne, i kulturne i graditeljske baštine je nešto šira od građevinskog reona datog planom namjene. Podrazumjeva zaštitu prirode, mora, graditeljskog, arhitektonskog i kulturnog nasljeđa. Opštim i pojedinačnim uslovima najviše se daju limiti za građevinske intervencije. **Principi urbanizacije** dati su u opštem dijelu i svedeni na sljedeće opšte i posebne uslove.

Opšti uslovi:

- poštovanje principa da se u zoni zaliva ne planira nova izgradnja osim u segmentima, pojedinačnim objektima, ili u manjim grupacijama primjerenih objekata. Zadržati maksimalno morfologiju postojećih naselja uz more, kao i starih naselja, bez tendencije njihovog spajanja i izgradnje u zonama između;
- eventualna gradnja treba da popunjava slobodne prostore u okviru i po obodu formiranih naselja tako da sa njima čine zaokruženu cjelinu;
- najveći dio intervencija predviđen je na postojećim objektima kroz rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju, a prema Zakonu i po uslovima i smjernicama Zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- za izgradnju i rekonstrukciju u naseljima uz More i njihove djelove obavezno je raditi urbanističke projekte, na osnovu Prostornog plana;
- za specifične cjeline i naselja koje u cjelosti predstavljaju spomenik kulture, ili vrijednu ambijentalnu cjelinu obavezno je raditi urbanističke projekte,

- u zalivu je neophodno čuvati, a dopušteno i graditi privezišta, mandrača i poste na svim mjestima gde funkcija i arhitektura zaleđa to zahtijevaju i to u formi kojoj uči tradicija postojećih kamenih ponti i mandrača.

Posebni uslovi:

- namjena objekata u zoni zaliva može biti turizam. stanovanje, stanovanje sa djelatnostima ili djelatnosti (kompatibilne turizmu odnosno prateća ponuda) i izuzetno objekti društvenog standarada i objekti kulture, zavisno od specifičnosti okruženja;
- u toku planiranja i projektovanja prvenstveno koristiti postojeće objekte i kroz rekonstrukciju ih aktivirati zavisno od njihovog boniteta; kapetanske palate i objekte registrovane kao spomeničke vrijednosti predvidjeti za muzejske, galerijske i sadržaje visokog turizma, a ostale objekte koji sadrže elemente tipične za područje rekonstruisati i aktivirati shodno planiranim namjenama, a prvenstveno stanovanju i turizmu.
- novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu sa obaveznom predbaštom, na terasastim parcelama u zaleđu i širim prostorima na višim kotama u okviru planirane građevinske zone;
- nasleđeno tkivo koje podrazumjeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja;
- sve planirane objekte projektovati do visina P+2+Pk odnosno niže u zavisnosti od nasleđenog okruženja;
- u arhitekturi, a posebno u izgledima nove objekte projektovati u skladu sa principima nasleđene arhitekture i autentičnim ili tehnološki prilagođenim modernim materijalima (*u naznakama ovaj princip podrazumjeva program i prostor razvijene porodične kuće, jednostavan gabarit, dvovodni krov pokriven ćeramidom ili crepom, kamene ili svijetlo bojene fasade, sa manjim i proporcionalnim otvorima i griljama na njima; popločani platoi i pergole takođe su odlika ove arhitekture i treba ih primenjivati uvek kada je to moguće; u projektovanju i izgradnji kao i u rekonstrukcijama obavezna je saradnja sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture*);
- za izgradnju u rubnim zonama naselja, kao i u naseljima koja nijesu homogene arhitektonske i ambijentalne celine moguć je slobodniji pristup u projektovanju i prilagođavanje specifičnim uslovima lokacije,

1.7. IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi studije lokacije za koji će se vršiti šira provjera urbanizacije treba planirati sadržaje koji će predmet detaljne razrade, sa sljedećim opredjeljenjima:

- za naseljsku strukturu Benovo, s obzirom da je to već izgrađna cjelina, provjeriti mogućnost intervencija na postojećim objektima u smislu njihove rekonstrukcije, bez mogućnosti gradnje vikend objekata i stanova za tržište;
- u morskom dijelu preispitati mogućnost nasipanja morske površine, radi formiranja sadržaja za rekreaciju i zabavu (bazeni, zabavni vodeni sadržaji, igrališta za djecu, sportski tereni, restorani uz bazene i u bazenima, plutajući objekti na moru);
- hotelski kompleks "URC" planirati tako da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka Moru, sa nizom pratećih sadržaja kompatibilnih kategoriji hotela, a objekte uklopiti u okruženje, kako prirodno tako i izgrađeno, kako ne bi ugrozili prirodnu i kulturno istorijsku cjelinu grada Kotora i Kotorskog zaliva;
- unutar predmetnog prostora planirati uređene terene sa pješačkim i biciklističkim stazama, kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta u skladu sa potrebama;
- za planiranje i uređenje šetališta uz More poštovati uslove za šetališta iz PPPPN MD;
- eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali (kupališta, privezišta, ponte, mandrača i druge javne površine) urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter dobra u opštoj upotrebi.

Pri izradi studije lokacije neophodno je ispoštovati uslove za hotelsko – turističke komplekse date u PPPPN MD. Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama PPPPN MD, PPO Kotor i GUP Kotor, uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Kapacitet parking površina rješavati u skladu sa ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama, a pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja. Planiranje potrebne tehničke infrastrukture bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja a planirane sadržaje, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine. Svu komunalni infrastrukturu rješavati u skladu sa planovima višeg reda i uslovima nadležnih JKP-a.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne i zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove. Prilikom projektovanja, obavezno izvršiti usaglašavanje sadnje sa trasama podzemnih instalacija i sa gabaritima nadzemnih objekata. Kod rješavanja nivelacije i regulacije obijezbediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom slučaju pruža konfiguracija terena.

Izradom Studije lokacije potrebno je sagledati faze realizacije, pri čemu treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova pojedine cjeline treba da budu regulaciono definisane tako da se mogu realizovati odvojeno.

Kroz planski postupak je neophodno provjeriti mogućnost realizacije namjena investitora i korisnika prostora. Iskazani zahtjevi u zahvatu Studije lokacije su sljedeći:

- izgradnja hotela na lokaciji "URC" visoke kategorije i većih kapaciteta, što predstavlja značajni razvojni napredak;
- nasipanje morske površine koja je potonula i zemljotresu, površine oko 2.000m²;
- zahtjevi vlasnika za dogradnje i rekonstrukcije u okviru naseljske strukture Benovo;
- potreba za urbanističkim rješenjem i uređenjem obale zone Dobrota, izgradnjom rive, privezišta, jedriličarskih klubova, kupališta, zelenih površina i slično.

2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

2.1. POSTOJEĆE STANJE I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA TERITORIJI STUDIJE LOKACIJE

Teritorija predmetne studije lokacije je smještena na prostoru između magistralnog puta E-27, odnosno ulice Bokeljskih brigada i Mora, obuhvatajući izgrađenu obalu od crkve Sveti Matija sa pristaništem, Jedriličarski klub "Sveti Matija", kompleks Instituta za biologiju mora, Crkvu Sveti Ilija, izgrađenu obalu – lungo mare "Plagenti", otvoreni bazen VK "Kotor", turistički kompleks "URC", Park slobode, naseljsku strukturu "Benovo" na prostoru između dva rukavca rijeke Škurde, djelove korita rijeke Škurde i akvatorij.

Mala crkva Svetog Ilije predstavlja naznačajniji sakralni spomenik na lokalitetu koji po njoj nosi ime "Ilijaševići". Smještena je na istaknutoj stijeni uz obalu i izgrađena u periodu od IX do XI vijeka. U njoj neposrednoj blizini smještna je "Palata Radoničić", u kojoj sa nalazi Institut za biologiju mora.

Na dijelu obale, između parcele Instituta za biologiju mora i Pansiona "Senta", uglavnom je realizovana izgradnja i uređenje šetališta u skladu sa rješenjima iz Glavnog projekta uređenja obale od Biologije mora, Robne kuće "Dobrota" do pansiona "Senta", kojim je obijezbeđena multifunkcionalnost prostora obale. Potez uz More je organizovan kao riva popločana kamenom. Prostor između planirane rive i postojeće ulice Bokeljskih brigada se koristi višenamjenski, u zavisnosti od trenutnih potreba i uz saradnju sa lokalnim organima uprave. Dijelom ovog poteza su organizovana parking mjesta i zelene površine za igru djece u

manjem obimu. Postojeće zelenilo je uglavnom sačuvano i dodati su novi zasadi. Na velikim površinama su formirani travnjaci sa niskim parternim zelenilom, žbunjem, živom ogradom i drvećem koje je karakteristično za ovo podneblje. Ulica Bokeljskih brigada je sa više prodora povezana sa rivom. Planiran je kolski prilaz na mjestu navoza za čamce. Prostor kod Instituta za biologiju mora je organizovan kao kupalište, koje je od puta odvojeno postojećim zidom i pješačkom stazom. Ispred Fakulteta za pomorstvo je formiran plato, čiji se jedan dio se po potrebi koristi kao parking prostor.

Na preostalom dijelu obale, u okviru ovog Sektora se nalaze prostori i namjene za koje je potrebna znatna rekonstrukcija i sanacija. To se odnosi na postojeću plažu neposredno uz bazen, koja je veoma male širine, pa samim tim ne zadovoljava potrebe, a potom i na bazen Vaterpolo kluba "Kotor", koji se koristi i kao privremeno privezište, koji je u takovom stanju da mu je potrebna ozbiljna rekonstrukcija i sanacija. Parcela tzv. turističkog kompleksa "URC" je u potpunosti neizgrađena i neuređena, sa porušenim objektima u jednom njenom dijelu.

Gradski park - Park slobode, na prostoru između dva korita rijeke Škurde poseduje veliki broj kvalitetnih i očuvanih stabala, ali mu je potrebna obnova u smislu uređenja popločanih površina i pješačkih staza i dodatno opremanje novim parkovskim mobilijarom. Prilikom rekonstrukcije je neophodno izvršiti detaljno snimanje postojeće vegetacije, pa uz maksimalno poštovanje postojećeg stanja, formirati funkcionalniji i u vizuelnom pogledu vredniji ambijentalni prostor. U okviru parcele parka se nalazi prizemni objekat u kome su smješteni uprava i poslovni prostor preduzeća "Luka Kotor". Na prostoru naselja Benovo, u pozadini gradskog parka, se nalaze višespratni poslovni i stambeni objekti i zgrada Opštinskog suda, spratnosti P+1 do P+4+Ps, P+3 i P+4. Objekti su postavljeni tako da formiraju klasičan otvoreni gradski blok sa slobodnim zelenim površinama i parking prostorima između njih. Ove površine je takođe potrebno rekonstruisati i dodatno opremiti potrebnim urbanim mobilijarom, kao i slobodan neizgrađen prostor u neposrednoj blizini, koji se koristi kao parkiralište za putnička vozila. Na preostalom dijelu Benova sa nalaze pojedinačne parcele stanovanja niskih gustina sa objektima spratnosti do P+1 i kompleksi javnih sadržaja – Osnovna škola "Njegoš" i "Elektro distribucija" Kotor. Za osnovnu školu "Njegoš" je karakteristično to da nema dvorište potrebne površine izuzev rukometnog igrališta smještenog neposredno uz školski objekat i slobodni neizgrađen prostor ispred glavne fasade. Ovim objektima je takođe potrebna rekonstrukcija i uređenje slobodnih površina.

Tabela 1: Bilans površina postojećih namjena i procjentalna zastupljenost na teritoriji Studije lokacije – "Sektor 15"

POSTOJEĆA NAMJENA	Površina (ha)
▪ Stanovanje manjih gustina (porodično)	0,03
▪ Mješovite namjene (stanovanje sa djelatnostima)	0,11
▪ Javni sadržaji	0,38
▪ Poslovne djelatnosti	0,59
▪ Površine za sport i rekreaciju	0,29
▪ Vjerski sadržaji	0,03
▪ Saobraćajne površine i saobraćajnice	0,18
▪ Uređena obala - šetalište	1,20
▪ Uređena kupališta	0,32
▪ Urbano zelenilo - parkovi	1,35
▪ Slobodno neizgrađeno zemljište	1,63
▪ Vodene površine – korito Škurde	2,04
UKUPNO	10,17

2.2. POSTOJEĆE STANJE KONTAKTNIH ZONA

Neposredna kontaktna zona područja Studije lokacije za "Sektor 15" je dio naselja Dobrota, smješten uz ulicu Bokeljskih brigada. Naselje Dobrota, dio prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor, predstavlja subcentar Grada i najduže i najbrojnije naselje Bokokotorskog zaliva. Pruža se duž morske obale, od rijeke Škurde na jugu prema sjeveru, Crkvi Svetog Matije i nadalje prema ušću Rijeke Ljuta. Širenjem ovog naselja, nova izgradnja je usmjerena prema zaleđu, formirajući novu longitudinalnu zonu. Priobalno područje između dvije saobraćajnice - puta uz More i Magistrale je, u istorijskom kontekstu najvrijedniji pojas na području Dobrote, koji se vremenom popunjavao izgradnjom. Tako je nastao niz objekata od Starog Grada do Crkve Svetog Matije i potom do izvora Kavalin. Prostorno urbanističke karakteristike Naselja Dobrota, se mogu definisati na slijedeći način:

- izdužen oblik, uslovljen pružanjem morske obale i strmih planina neposrednog zaleđa,
- heterogene grupacije po vremenu nastanka, kako oblikovno tako i istorijski,
- nesređeno stanje saobraćaja, odnosno nedovoljna međusobna povezanost pojedinih dijelova ovog prostora i okolnih zona.

Arhitektura Dobrote je specifična u odnosu na ostala priobalna naselja Boke Kotorske. Građevine profane arhitekture, sakralni objekti i objekti od arhitektonsko-ambijentalnog značaja sa statusom spomenika, su građeni od kamena uz obalu Mora. Kako se glavna komunikacija ostvarivala vodenim putem, važan element cjelokupne organizacije prostora Dobrote predstavlja uređenje morske obale sistemom ponti i mandrača za manje brodove i barke, kao način zaštite od velikih talasa. Početak izgradnje na ovom prostoru je vezan isključivo za priobalni pojas, kao staro naselje pomoraca i brodovlasnika, pa su tako i najvrijedniji objekti istorijskog, arhitektonskog i ambijentalnog karaktera, nastali na području uz More, povezani putem neposredno uz obalu.

Na prostoru uz Rijeku Škurdu i Stari Grad izgradnja je najintenzivnija i gotovo gradska, a što se više ide na sjever jasnije su određene i organizovane pojedine različite urbanističke cjeline. Širenje urbanizacije prema zaleđu je najintenzivnije oko starog centra, u području Crkva Svetog Matije i Svetog Stasije. Oko Crkve Svetog Matije je formiran značajni školski centar, sa osnovnom i srednjom školom, kao i dva stambena naselja. Kao i kod formiranja priobalnog područja, ovi centri razvoja se novom izgradnjom međusobno povezuju, a konfiguracija terena i stečene obaveze uslovljavaju oblikovanje u longitudinalnom smjeru. Urbani niz Dobrote razvio se do sada u šest odvojenih cjelina. Nekih čvrsto utvrđenih granica i nema, posebno ne u obalnom području, gdje je izgradnja kontinualna od Tabačine, ušća Škurde do Kavalina.

Neophodno je napomenuti da se na ovom području uočava povećanje broja stanovnika na nivou naselja, šta ukazuje na privlačnost za naseljavanje Dobrote, kao važnog dijela gradskog područja Kotor. Takođe je i broj stanova znatno uvećan iz čega se može zaključiti da je naselje Dobrota, kao i većina primorskih naselja izuzetno atraktivno za gradnju vikend stanova. Zbog toga je neophodno usmjeriti pažnju prema obimnom građevinskom fondu koji nije u upotrebi tokom većeg dijela godine (tzv. vikend stanovi).

Od ambijentalnog značaja na ovom prostoru ističu se sljedeće građevine: "Vila Kaluđerović", sa autentičnim parkovskim uređenjem; Crkva Svetog Matije sa pripadajućom parcelom, Pansion - "Vila Dobrota", zgrada "Kapović"; zatim zgrada Više pomorske škole i adaptirana zgrada Fakulteta za pomorstvo (nekadašnje Nautike).

Planska rješenja ove studije lokacije će, u skladu planom višeg reda i budućim razvojnim potrebama, biti definisana tako da se, tamo gdje je to moguće, ne remeti istorijski kontekst ovog prostora i u najvećoj mogućoj mjeri sačuva njegov karakter. Novim intervencijama treba valorizovati vrijedne ambijente i objekte i osiguranje razvoja područja i svih potrebnih pratećih sadržaja uz maksimalnu zaštitu ovog vrijednog prostora od nove izgradnje.

2.3. DEMOGRAFSKI POKAZATELJI

Prema uporednom pregledu broja stanovnika naselja Dobrota, (period od 1948. do 2003. godine), beleži se stalni porast broja stanovnika, što iznosi oko 35% od ukupnog broja stanovnika Opštine. Kada je riječ o broju domaćinstava, on takođe raste, a prema posljednjem popisu u naselju Dobrota ima oko 3.480 domaćinstva čija je prosječna veličina 3.03 člana. U narednom periodu (do 2021. godine) se očekuje opadanje broja stanovnika, ali i porast broja domaćinstava (uz smanjenje prosječne veličine domaćinstava). Broj stanova je u konstantnom porastu, koji je u odnosu na 1991. godinu, zabilježen od oko 35%. Ovo naselje, kao i većinu primorskih naselja karakteriše veliki građevinski fond koji nije u upotrebi tokom većeg dijela godine, što je posljedica izgradnje velikog broja vikend stanova.

3. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

3.1. PLANIRANI KONCEPT UREĐENJA

3.1.1. Ciljevi uređenja i izgradnje na predmetnom području

Osnovni principi na kojima je zasnovan predloženi koncept uređenja su sljedeći:

- usklađivanje planirane rekonstrukcije i izgradnje sa urbanističkim parametrima i pokazateljima sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05) i važećim planovima višeg reda;
- očuvanje postojeće regulacije, maksimalno očuvanje postojeće parcelacije i definisanje uslova za novu parcelaciju na neizgrađenim djelovima teritorije studije lokacije,
- mogućnost etapne realizacije pojedinih zona i kompleksa;
- aktiviranje neizgrađenih površina i kompleksa;
- uređenje obale i stvaranje mogućnosti za njeno multifunkcionalno korišćenje, kako za potrebe turizma tako i u funkciji pomorskog saobraćaja,
- definisanje uslova za rekonstrukciju i obnovu postojećih objekata različitih namjena,
- uređenje i izgradnja saobraćajnih površina i tehničke infrastrukture,
- maksimalno očuvanje i zaštita izuzetno vrijedne prirodne i kulturno - istorijske cjeline grada Kotora koji je na Listi svjetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a u skladu sa uslovima nadležnih institucija iz ove oblasti,
- usklađivanje planiranih namjena i površina, sa realnim potrebama Opštine, korisnika i pojedinih investitora u skladu sa iskazanim zahtjevima iz Programskog zadatka.

3.1.2. Prostorne karakteristike predloženog rješenja

Predloženim konceptom razvoja ovog područja je, polazeći od analize postojećeg stanja, uslovljenosti iz planova višeg reda, važećeg Zakona i u skladu sa Programsim zadatkom, ovom studijom lokacije su predviđeni sljedeći sadržaji, koji će potom biti predmet detaljne razrade:

1. Uređenje obale od crkve Svetog Ilije, odnosno granice Sektora 15, do parcele Instituta za biologiju mora, dužine oko 900m, je predviđena izgradnja šetališta – lungo mare na cijeloj dužini do kompleksa Instituta, koji će potom zbog prostornih nemogućnosti dijelom ići uz postojeću saobraćajnicu Bokeljskih brigada i ogradu parcele Instituta, do novoizgrađenog šetališta. Ukupna širina prirodnim kamenom polpočane staze treba da iznosi najmanje 2,0m. U okviru ovog profila nije moguće predvidjeti i biciklističku stazu. Kako je saobraćajnica Bokeljskih brigada trasirana tako da se kolovoz nalazi neposredno uz obalu bez trotoara (preuzeto iz DUP "Dobrota), planskim rješenjem je predviđena izgradnja pješačke staze širine 2,0m, između postojećih ponti. Planiranu pješačku stazu je između ponti moguće konzolno izgraditi, što će biti predmet projektno tehničke dokumentacije. Na ovom potezu je, u skladu sa položajem planirane pješačke

- staze, predviđena rekonstrukcija i sanacija postojećih ponti, kako je to dato konzervatorskim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.
2. Na parceli Instituta za biologiju mora (UP29) se predviđa rekonstrukcija postojećeg objekta i dogradnja novih sadržaja (u skladu sa dostavljenim Idejnim rješenjem), kojom će biti obezbijeđeni bolji uslovi rada ove ustanove. Za sve planirane intervencije je neophodno obezbijediti uslove i saglasnost nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Maksimalna spratnost na parceli P+3+Pk, indeks izgrađenosti 0,8, orijentaciona max. BGP=4.300,0m² (postojeće i planirano).
 3. Neposredno uz postojeću ogradu Instituta, na južnom dijelu parcele se predviđa izgradnja pješačke staze do parcele crkve Svetog Ilije, širine oko 1,5m, kojom se objezbeđuje direktan javni prilaz Crkvi sa novoizgrađenog šetališta, umjesto postojećeg preko parcele Instituta za biologiju mora. Stazu obezbijediti ogradom visine najmanje 1,1m.
 4. Na dijelu obale od Instituta za biologiju mora do kompleksa postojećeg otvorenog bazena VK "Kotor" je u potpunosti izvedeno uređenje obale, riva popločana kamenom sa svim sadržajima, a u dijelu akvatorije predviđena mogućnost postavljanja javnih privezišta – pontona, koje je neophodno grupisati kako bi se veći dio obale oslobodio za druge namjene (kupališta, ribarske poste i slično). Na ovom prostoru su planirane dvije lokacije za sportske lučice, odnosno predviđena je mogućnost formiranja pontonskih privezišta, koja moraju biti isključivo privremenog karaktera, tako da se uklanjaju u periodu van turističke sezone.
 5. Na prostoru neposredno uz postojeći bazen, planira se uređenje postojećeg javnog kupališta (UP 25), površine 2.259m²;
 6. Na slobodnom neizgrađenom zemljištu na lokaciji "URC" – UP21, predviđa se izgradnja hotelskog kompleksa visoke kategorije, uređenje javnog hotelskog kupališta i izgradnja šetališta – lungo mare na prostoru između hotela i kupališta uz obalu rijeke Škurde do postojećeg mosta. Površina kompleksa hotela iznosi 7.640,0m² u okviru koje je planirana izgradnja objekta maksimalne spratnosti P+2+Pk (P+3Ps povučena zadnja etaža max. 80% od etaže ispod), maksimalne BRGP=13.800m². Procenat izgrađenosti na parceli max. s=50%, a indeks izgrađenosti do 1,8. Planiranu izgradnju uskladiti sa konzervatorskim uslovima i uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Kapacitet objekta planirati max. 130 ležaja, (u skladu sa normativom 150 ležajeva/ha kompleksa, približno 115 ležajeva). Na slobodnom dijelu kompleksa organizovati različite sadržaje: otvorene bazene, restorane uz bazene i u bazenima, zabavne sadržaje na vodi, igrališta za djecu, sportske terene.
 7. Neposredno uz kompleks hotela predviđa se izgradnja šetališta - lungo mare dužine 183,0m, širine 4,0m i površine 730,0m². Na ovom prostoru se planira i sanacija postojeće plaže koja je potonula u zemljotresu i uređenje javnog hotelskog kupališta, na površini od oko 2259,0m².
 8. Planskim rješenjem se predviđa uređenje i rekonstrukcija postojećeg gradskog parka i izgradnja šetališta – lungo mare i biciklističke staze, ukupne, širine 4,0m, dijelom po obodu parkovske površine, a dijelom kroz park do Magistrale. U okviru rekonstrukcije Gradskog parka se predviđa, na zahtijev nadležnih, izgradnja novog poslovnog objekta – upravne zgrade preduzeća "Luka Kotor", ukupne BRGP=400,0m², spratnosti P+1, na parceli površine oko 560,0m² – UP17, koju treba urediti tako da bude integralni dio parkovske površine i bez mogućnosti ograđivanja. Planiranu izgradnju uskladiti sa uslovima i uz saglasnost nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Na ovom prostoru je planirano zadržavanje postojećeg jahting servisa za snabdijevanje plovila gorivom uz moguću sanaciju postojećih sadržaja, bez novih intervencija.
 9. Na postojećim objektima unutar naseljske cjeline Benovo, moguća je rekonstrukcija i dodavanje potkrovnih etaža, isključivo u granicama gabarita postojećeg objekta i to isključivo na individualnim do P+1, uz obaveznu saradnju i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, Kotor.
 10. Na neizgrađenom prostoru (postojeći otvoreni parking) UP7, na parceli površine 2.705,0m² predviđa se izgradnja javne garaže spratnosti P+2 i S+P+2, (smaknute etaže sa jednom suterenskom etažom), maksimalne BGP=4.740,0m², kapaciteta oko 178

garažnih mjesta, Na slobodnom dijelu parcele izgraditi otvoreni parking sa 14 parking mjesta, za potrebe zaposlenih u Školi i Opštinskom sudu.

11. Predviđa sa takođe, na inicijativu nadležnih, i nadzidiivanje jedne etaže na objektu OŠ "Njegoš" UP4 i to isključivo na sjevernom dijelu, tako da nadzidani dio bude udaljen najmanje 9,0m od građevinske linije na južnoj strani (prema zidinama Starog Grada). Ukupna nadzidana BGP=1.350,0m². Planirane intervencije izvoditi isključivo u saradnji sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor.
12. Na ovom prostoru je takođe predviđena rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih internih saobraćajnica i otvorenih parking prostora uz saobraćajnice – upravno parkiranje na 60 parking mjesta, za potrebe postojećih sadržaja: stanovanja, poslovnih djelatnosti, Opštinskog suda, OŠ "Njegoš" i uređenje slobodnih parkovskih površina. Ispred parcele javne garaže planirana su dva parkinga za turističke autobuse.

Sve novoplanirane objekte i intervencije na postojećim objektima uklopiti u okruženje, kako prirodno tako i izgrađeno, kako ne bi ugrozili prirodnu i kulturno istorijsku cjelinu grada Kotora i Kotorskog zaliva. Za uređenje šetališta uz more poštovati uslove za šetališta iz PPPN MD. Planirane sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali (kupališta, privezišta, ponte, mandrači i druge javne površine) urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter dobra u opštoj upotrebi.

Uslovi koje moraju ispunjavati hotelsko-turističke djelatnosti definisani su Pravilnikom o klasifikaciji i minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. List RCG“, broj 02/2003). Preporučuje se izgradnja specijalizovanog hotela visoke kategorije, čiji karakter omogućuje njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone, kako bi cjelokupna ponuda i atraktivnost lokacije bili podignuti na viši nivo.

Na predmetnoj teritoriji, planskim rješenjem ove studije lokacije, nije predviđena nova stambena izgradnja. U skladu sa navedenim postojeće parcele sa objektima porodičnog stanovanja malih gustina, se planiranim konceptom zadržavaju i neće menjati svoj status. Planirane intervencije u okviru stambenih parcela treba usmjeriti ka daljem unapređenju ovog prostora, definisanjem preciznih uslova za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata (do Zakonom definisanih urbanističkih parametara za planirani tip izgradnje i namjenu, u skladu sa konzervatorskim uslovima).

Cjelokupna teritorija je organizaciono podjeljena na urbanističke parcele (lokacije) i blokove, koje formira mreža novoplaniranih internih saobraćajnica. Profili ovih saobraćajnica su dimenzionisani u skladu sa okolnim namjenama i planovima kontaktnih zona.

3.2. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

3.2.1. Osnovne planirane namjene na teritoriji Studije lokacije

Na području Studije lokacije – Sektor 15, koje zahvata površinu od oko 10,17ha (kopneni dio), predviđene su površine slijedećih namjena:

- porodično stanovanje manjih gustina - postojeće,
- kolektivno stanovanje srednjih gustina – postojeće,
- poslovni sadržaji - djelatnosti poslovanje,
- hotelsko-turistički sadržaji - hotelski kompleks "URC",
- javni sadržaji - Osnovna škola, "Elektrodistribucija" Kotor i Opštinski sud,
- sportski sadržaji – otvoreni plivački bazen,
- uređena obala – šetalište (lungo mare), javna kupališta i privezišta,
- zelene površine – gradski park, blokovsko zelenilo, zelene površine u okviru uređene morske obale,
- saobraćajne površine - saobraćajnice, parking prostori, javna garaža.

Tabela 2: Bilans površina postojećih i planiranih najmena na teritoriji
Studije lokacije - uporedna tabela

NAMJENA POVRŠINA	Postojeće (ha)	Planirano (ha)
Stanovanje malih gustina (porodično)	0,03	0,03
Mješovite namjene (stanovanje sa djelatnostima)	0,11	0,11
Javni sadržaji	0,38	0,38
Poslovne djelatnosti i hotelsko turistički sadržaji	0,59	1,37
Površine za sport	0,29	0,29
Vjerski sadržaji	0,03	0,03
Saobraćajne površine i saobraćajnice	0,18	0,49
Uređena obala - šetalište	1,20	2,10
Uređena kupališta	0,32	0,53
Urbano zelenilo - parkovi	1,35	1,47
Slobodno neizgrađeno zemljište	1,63	-
Vodene površine – korito Škurde	2,04	2,04
UKUPNO kopno	10,17	10,35
Napomena: razlika u ukupnoj površini je dobijena nasipanjem obale i uređenjem kupališta		
Vodene površine – akvatorija Mora	73,98	73,71
UKUPNO kopno + akvatorija	84,15	84,15

3.3. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Regulaciona linija

Regulaciona linija definisana je granicama parcela saobraćajnica, i prikazana je na grafičkom prilogu broj 4: PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija.

Građevinska linija

Građevinska linija utvrđuje se ovom studijom lokacije u odnosu na regulacionu liniju. Objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, dok su unutrašnje udaljenosti objekta od granica parcele definisane pravilima građenja za svaku namjenu odnosno urbanističku cjelinu.

Postojeći objekti koji prelaze građevinske linije određene Studijom lokacije u trenutku izrade planskog dokumenta, mogu se samo održavati, što podrazumjeva građevinske aktivnosti koje ne smiju rezultirati povećanjem gabarita, spratnosti, visine ili površine postojećeg objekta. Sve ostale građevinske aktivnosti na ovakvoj parceli svode se na prilagođavanje planiranoj regulaciji, zbog postavljanja postojećeg objekta na planiranu građevinsku liniju ili njegovo uklanjanje, što će biti procjena investitora.

Prostor za izgradnju podzemnih etaža definisan je građevinskom linijom i granicama urbanističke parcele, pri čemu je obavezna izrada elaborata „Mjere tehničke zaštite okolnih objekata od obrušavanja“.

Visinska regulacija

Visinska regulacija određena je spratnošću objekata (P+n). Spratnost objekta predstavlja broj nadzemnih etaža. Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, pri čemu se garaže, ostave i

tehnoški prostori ne računaju u površine korisnih etaža za izračunavanje urbanističkih parametara.

Nivelacija

Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

NAPOMENA: prikaz fizičkih struktura na grafičkom prilogu broj 5: PROSTORNI OBLICI, predstavlja samo grafičku provjeru planiranih kapaciteta. Arhitektonsko rješenje budućih objekata će biti prilagođeno prethodno definisanim konzervatorskim uslovima i potrebama investitora, uz potpuno poštovanje zadatih građevinskih linija, maksimalne dozvoljene spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti i svih propisa iz građevinske regulative. Za planiranu izgradnju hotelskog kompleksa (UP 21) i javne garaže (UP7) neophodno je organizovanje urbanističko arhitektonskog konkursa, kako bi se dobilo najcelishodnije rjesenje, uz provjeru usklađenosti sa konzervatorskim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

3.4. USLOVI ZA PARCELACIJU

Parcele saobraćajnica definisane su analitičko-geodetskim elementima grafičkom prilogu broj 4: PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE, na kome su definisani urbanistički blokovi i zone koji su sastavljeni od postojećih katastarskih parcela (cijelih ili djelova).

Opšta pravila za parcelaciju u okviru ovih urbanističkih blokova i zona su sljedeća:

- Minimalnu površinu urbanističke parcele, (odnosno lokacije) odrediti u skladu sa planiranom namjenom i uslovima izgradnje objekata;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele (odnosno lokacije) mora biti usklađena sa pravilima izgradnje objekata za konkretne cjeline i namjene, uz poštovanje minimalnih udjeljenosti objekata od susjeda i ordanizacije unutar parcele – lokacije;
- Katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma ne mogu biti urbanističke parcele i ne mogu se koristiti za izgradnju, već se mogu pripojiti susjednim parcelama;
- Dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više parcela. Ukрупnjavanje urbanističke parcele u tom slučaju utvrđuje se idejnim rješenjem.
- Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini.
- Podjela postojeće katastarske parcele na dvije ili više manjih urbanističkih parcela se vrši u okviru granica parcele. Takvom podjelom se ne mogu formirati parcele koje su substandardne u pogledu veličine.
- Preparcelacijom dvije ili više postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela,
- U okviru urbanističkih blokova i cjelina, gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa parcelama, parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.

3.5. OPŠTI USLOVI ZA GRAĐENJE I OBNOVU

3.5.1. Uslovi za novu izgradnju i intervencije na postojećim objektima

Radovi na postojećem objektu, što važi i za izgradnju novih objekata:

- ne smiju ugroziti način korišćenja predmetnog i susjednih objekata,
- ne smiju ugroziti stabilnost objekta na kome se izvode radovi, kao ni susjednih objekata, sa aspekta geotehničkih, geoloških i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta, u svemu prema važećim propisima za izgradnju objekata,
- ne smiju ugroziti životnu sredinu, prirodna i kulturna dobra.

Uslovi za sve intervencije na ugaonim objektima i objektima koji su reperi u prostoru, moraju biti visokog standarda u pogledu oblikovanja, volumena, sadržaja i materijalizacije. Odgovarajućim intervencijama na novim i postojećim objektima treba obezbjediti da se atmosferske padavine odvođe sa zgrade i drugih nepropusnih površina na sopstvenu ili javnu parcelu, a ne na susjedne parcele. U slučaju nove izgradnje ili intervencija na postojećim objektima ne smiju da se premaše maksimalni urbanistički parametri planirani ovom Studijom lokacije.

Dodavanje krova

Dodavanje krova na zgradama sa ravnim krovom bez potkrovlja dozvoljeno je u slučaju lošeg stanja ravnog krova, i to postavljanje kosog krova sa minimalnim potrebnim nagibom do 15% kao optimalno rješenje, dok dozvoljeni maksimalni nagib krova iznosi 30°. Novu krovnu konstrukciju postaviti povlačenjem iza vijenca ili zidane ograde ravnog krova. Ukoliko to nije moguće, može se postaviti na vijenac zgrade, ali nije dozvoljeno isturanje krova izvan ravni fasade, odnosno krov ne smije da izlazi iz gabarita objekta.

Nadziđivanje radi formiranja potkrovlja

Nije dozvoljeno, nadziđivanjem postojećeg ili izgradnjom novog krova, formiranje potkrovlja u više nivoa. Nije dozvoljena izgradnja mansardnog krova sa prepustima, niti krova koji na bilo koji način izlazi iz gabarita zgrade.

Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1,6m, odnosno 2,2m od kote poda potkrovlja do preloma kosine mansardnog krova. Ukoliko se nadziđivanjem potkrovlja, odnosno pretvaranjem tavana u stambeni prostor planiraju nezavisne stambene jedinice, a ne proširenje postojećih stanova, obezbjediti za jedan novi stan jedno parking mjesto na parceli ili na javnom parking prostoru (u skladu sa važećim propisima).

Dogradnja

Za dograđene objekte važe sva pravila kao i za nove objekte. Dogradnja uslovljava obijezbeđivanje odgovarajućeg broja parking mjesta za nove kapacitete (stambene ili poslovne jedinice) prema navedenim pravilima.

Dograđeni dio objekta ne smije da predstavlja smetnju u funkcionisanju postojećeg djela objekta, kao i objekata na susjednim parcelama. Kod zgrada u nizu dograđeni dio ne smije da pređe širinu kalkana susjednih objekata na mestu njihovog spoja.

Dogradnja elemenata komunikacija – stepeništa, dozvoljava se kod svih tipova objekata pod uslovom da predmetna intervencija ne ugrožava funkcionisanje i statičku stabilnost postojećeg objekta i objekata na susjednim parcelama. Svi elementi vertikalnih komunikacija moraju biti zaštićeni od spoljnih uticaja.

3.5.2. Uslovi za rekonstrukciju objekata

Rekonstrukcija objekata podrazumjeva:

- sanaciju dotrajalih konstruktivnih djelova objekata,
- adaptaciju objekata u smislu promjene namjene dijela objekta,
- podjelu ili spajanje pojedinih funkcionalnih djelova objekta i
- zamjenu instalacija, uređaja, postrojenja i opreme.

Rekonstrukcija se dozvoljava u okviru postojećeg gabarita, bez mogućnosti proširenja. Dozvoljava se prenamjena postojećeg stambenog prostora i pomoćnih prostora u objektu u poslovni prostor. Predviđa se takođe, postepeno aktiviranje stambenih prizemlja i njihovo pretvaranje u poslovni prostor. Dozvoljava se prenamjena postojećih tavanjskih prostora i pomoćnih prostora u objektu u nezavisne stambene jedinice, adaptiranjem u korisni stambeni ili stambeno radni prostor (atelje i sl).

3.5.3. Zabranjena gradnja

Na području Studije lokacije Sektor 15, nije dozvoljena:

- izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da naruši stanje životne sredine;
- izgradnja objekata i namjena koje mogu da ometaju obavljanje javnog saobraćaja i pristup objektima i parcelama;
- izgradnja koja bi mogla da naruši ili ugrozi osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih objekata;
- izgradnja na javnim površinama.

3.5.4. Uslovi za energetske efikasnost

Unapređenje energetske efikasnosti podrazumjeva niz djelatnosti koji ima za cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz maksimalno očuvanje postojećih, ili stvaranje boljih uslova boravka u objektima. Za posljedicu ima smanjenje potrošnje obnovljivih i korišćenje obnovljivih izvora energije, zatim i smanjenje emisije štetnih gasova, što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrijavanja i održivom razvoju. Osnovni cilj je svesti potrošnju energije na minimum, a zadržati, ili povećati nivo udobnosti i komfora u objektima.

Energetska efikasnost se vezuje za primjenu energetski efikasnih uređaja koji imaju male gubitke prilikom transformacije jednog vida energije u drugi. Isto tako, oblasti energetske efikasnosti pripadaju i obnovljivi izvori u okviru potrošnje energije, odnosno oni izvori koji se ne priključuju na distributivnu elektroenergetsku mrežu, a koriste se u sektoru zgradarstva (biomasa, energija vjetra i sunčeva energija). To se prije svega odnosi na sisteme grijanja i hlađenja prostora, kao i zagrijavanje sanitarne vode. Osnovne mjere za povećanje o objezbeđenje energetske efikasnosti se odnose na pravilan izbor omotača zgrade (krov, zidovi, prozori), grijanje objekata (kotlarnica, podstanica), regulaciju-položaj objekta i osvetljenje i slično.

Primjena mera za energetske efikasnost kod postojeće izgradnje se definiše na osnovu utvrđene razlike između stvarnog stanja objekata i realnih potreba za energijom, a odnosi na sljedeće intervencije:

- poboljšanje toplotnih karakteristika objekta primjenom toplotne izolacije i zamjenom prozora, vrata,
- zamjenu ili poboljšanje sistema za klimatizaciju (grijanje, odnosno hlađenje),
- zamjenu ili poboljšanje termotehničkih sistema (priprema tople vode za grijanje i upotrebu u domaćinstvu i poslovnim prostorima),
- poboljšanje efikasnosti sistema električne energije (rasvjeta, kućni aparati),
- upotrebu obnovljivih izvora energije u okviru potrošnje.

Izbor pomenutih mjera se vrši na osnovu energetskeg pregleda, koji ima za cilj potpuni uvid u stanje izgrađenih objekata, a potom i određivanje stvarnih energetskeg potreba objekta na osnovu prikupljenih podataka i obrađenih parametara.

Za novoplaniranu izgradnju na području Studije lokacije, primjenjivati način projektovanja i izgradnje objekata sa niskim stepenom potrošnje energije, tzv. niskoenergetske i pasivne kuće. Osnovu ove arhitekture predstavlja upotreba obnovljivih vrsta energije (sunčeva energije, bio masa, energija vjetra) za grijanje objekata u zimskom periodu, odnosno smanjenje potrebe za hlađenjem prostorija tokom ljeta sprečavanjem upada sunčevog zračenja. Niskoenergetske građevine, a potom i takozvane pasivne kuće predstavljaju objekte u kojima je obezbjeđena prijatna temperatura, bez obzira na godišnje doba i spoljašnje klimatske uslove bez ugradnje zasebnog sistema grijanja, odnosno klimatizacije. Kod gradnje novih objekata je neophodno već u fazi idejnog projekta predvidjeti sve što je neophodno da se dobije kvalitetan i optimalan energetskeg efikasan objekat:

- analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta,
- primeniti visok nivo toplotne zaštite kompletnog spoljašnjeg omotača objekta, iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi objekat od preteranog osunčanja;
- koristiti energetskeg efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ih sa obnovljivim izvorima energije.

Prilikom izbora lokacije za gradnju, u skladu sa mogućnostima, odabrati mjesto izloženo suncu, da nije u sjenci susjednih objekata i da je zaštićeno od jakih vjetrova. Objekte orijentisati prema jugu, a zatvoriti prema sjeveru, ograničiti dubinu objekta i omogućiti niskom zimskom suncu da proдре u njegovu unutrašnjost. Optimalan volumen objekta takođe pozitivno utiče na smanjenje toplotnih gubitaka. Prilikom projektovanja je takođe potrebno grupisati prostorije sličnih funkcionalnih zahtjeva i unutrašnje temperature, odnosno pomoćne prostore locirati na sjeveru, a dnevne na jugu. Optimalna toplotna zaštita je jedno od osnovnih načela energetskeg efikasne gradnje: pravilan izbor spoljašnjeg omotača objekta, obavezna toplotna izolacija krova, odnosno plafona prema negrijanom tavanskom prostoru i poda prema terenu, pravilan položaj otvora u spoljašnjim zidovima, čime se u velikoj mjeri sprečavaju toplotni gubici u toku niskih spoljašnjih temperatura.

Toplotni dobici od sunca sa znatnim procentom učestvuju u ukupnom energetskeg bilansu objekata. Prilikom projektovanja potrebno je posebnu pažnju posvetiti zaštiti od preteranog osunčanja, kao i prihvatu sunca. Toplotna masa zida ili poda u južno orijentisanim prostorijama može akumulirati toplotnu energiju tokom dana i distribuirati je u okolne prostorije tokom noći. Preterano zagrijavanje tokom ljeta se može spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i slično. Rješenja koja treba primjenjivati sa ciljem zaštite od pretjeranog osvjetljenja su sljedeća:

- arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr;
- elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne, tende itd,
- elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese;
- elementi unutar stakla za zaštitu od sunca i usmeravanja svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr.

Iz prethodno navedenog slijedi zaključak: da bi se realizovalo energetskeg i ekološki održivo građenje neophodno je težiti smanjenju gubitaka toplote iz objekata, poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta, povećanju toplotnih dobitaka u zgradi povoljnijom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije, primenom obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar), povećanjem energetskeg efikasnosti termoenergetskih sistema. Koristi od energetskeg efikasne gradnje su mnogostruke, a najviše se ogledaju kroz finansijske uštede na smanjenim računima za grijanje, hlađenje i električnu energiju, udobnije i kvalitetnije stanovanje i rad, duži životni vijek zgrade i veliki doprinos zaštiti okoline smanjenjem emisije štetnih gasova u okolinu.

3.6. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I IZGRADNJU OBJEKATA

3.6.1. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju i uređenje hotelsko-turističkih kompleksa

Lokacija "URC" – urbanistička parcela UP 21

Na slobodnom neizgrađenom zemljištu (na lokaciji "URC") na katastarskim parcelama 2240/1 i 2240/2, KO Dobrota, predviđa se izgradnja hotelskog kompleksa visoke kategorije i šetališta – lungo mare na prostoru između hotela i javnog hotelkog kupališta. U okviru ovih intervencija se planira se sljedeće:

- ukupna planirana površina hotelskog kompleksa (UP 21) iznosi 7.640,0m²,
- indeks zauzetosti na parceli max. 50%,
- indeks izgrađenosti max. 1,81,
- izgradnja objekta hotela maksimalne spratnosti P+2+Pk (P+3Ps - povučena najviša - četvrta etaža maksimalno 80% od etaže ispod), maksimalne BGP=13.800m²,
- površina pod objektom: max. 3.820,0m²,
- visina objekta: 11,5m do kote vijenca, odnosno 15,0m do kote sljemena, kod kosih krovova i 13,0m kod ravnih krovova,
- visinska regulacija objekta je utvrđena maksimalnom spratnošću objekta, pri čemu se spratna visina računa 3,00m, odnosno 4,00m prizemlje,
- visina objekta je srednje rastojanje od podnožja objekta na terenu do kote sljemena, odnosno ravnog krova.
- tipologija objekta: slobodnostojeći na parceli (preporučuje se više objekata na parceli).
- objekat graditi isključivo u okviru zadatih građevinskih linija, odnosno zone građenja,
- uskladiti sa uslovima i uz saglasnost nadležnog zavodaza zaštitu spomenika kulture,
- sadržaje hotela planirati isključivo u funkciji turizma i tako da njegovo funkcionisanje bude omogućeno tokom cijele godine,
- kapacitet hotela definisati u skladu sa normativom iz PPPPN MD - 150 ležajeva na 1,0ha kompleksa hotela – 130 ležajeva;
- funkcionalnu organizaciju kompleksa i objekta predvidjeti tako da se u potpunosti izbjegne monolitnost objekta, već da se kombinacijom različitih volumena i njihovim međusobnim odnosom sačuva vizura prema Starom Gradu, uz mogućnost izgranje grupacije više manjih objekata,
- kapacitet hotela maksimalno prilagoditi prostornim mogućnostima i konfiguraciji terena,
- arhitekturu objekta – volumene, proporcije, obradu fasada, materijale uskladiti sa neposrednim okruženjem kako prirodnim tako i izgrađenim, kako ne bi ugrozili prirodnu i kulturno historijsku cjelinu grada Kotora i Kotorskog zaliva,
- pejzažno uređenje kompleksa bazirati na njegovoj potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno,
- na slobodnom dijelu kompleksa predvidjeti različite sadržaje: otvorene bazene, restorane uz bazene i u bazenima, zabavne sadržaje na vodi, igrališta za djecu, manje sportske terene, plutajuće objekte na moru privremenog karaktera.
- unutar kompleksa takođe, planirati uređene površine sa pješačkim i biciklističkim stazama
- slobodne zelene površine na parceli predvidjeti u skladu sa normativom 40,0m²/korisniku,
- parkiranje riješiti u podzemnoj garaži u okviru objekta – 174GM (u skladu sa normativom iz Pravilnika min.20 PM/1.000m² površine objekta, umanjenim za faktor korekcije 0,6 koji je izračunat u odnosu na stepen motorizacije u predmetnoj zoni i kontaktnom području.

3.6.2. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju javne garaže

Lokacija - Benovo postojeći otvoreni parking – urbanistička parcela UP 7

Na prostoru postojećeg javnog parking prostora, na dijelu katastarskih parcela 21/1 i 21/2, predviđa se izgradnja javne garaže u skladu sa sljedećim uslovima:

- površina urbanističke parcele: 2.705,0,
- spratnost objekta: max. P+2 i S+P+2 (smaknute etaže), sa jednom suterenskom etažom,

- površina objekta: ukupna BGP= 4.740,0m² (obračunom je obuhvaćena i podzeta etaža),
- indeks izgrađenosti (li): maksimalno 1,8, (u obračun se uzimaju u obzir sve korisne etaže podzemne i nadzemne).
- indeks zauzetosti na parceli (Iz): maksimalno 65%.
- odnos površina planiranih namjena: 100% saobraćajne površine.
- površina pod objektom: ~ P_{osnove} = 1.355,0m².
- visina objekta: najviše 8,0m do kote vijenca (na dijelu objekta prema Starom Gradu) i 10,5m (na dijelu objekta prema sjavnom koritu rijeke Škurde)),
- visinska regulacija objekta je utvrđena maksimalnom spratnošću objekta, pri čemu se spratna visina računa 2,50m.
- visina objekta je srednje rastojanje od podnožja objekta na terenu do kote vijenca.
- suterenske etaže: garažni prostor i tehnološki prostori (trafostanica, dizel-agregat stanice, mašinske prostorije i sl.). Suterenske prostorije se, s obzirom na namjenu, računaju u površine korisnih etaža i samim tim učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.
- kapacitet garaže: oko 178 garažna mjesta,
- arhitekturu objekta uskladiti sa okruženjem, tako da ne ugrožava vizure prema Starom Gradu, volumen objekta, obradu fasada, materijale uskladiti sa neposrednim okruženjem, planirati upotrebu isključivo ravnog krova i obavezno ozelenjavanje krovne površine, s obzirom na položaj lokacije i objekta u odnosu na okruženje, planirati izgradnju što manje površine osnove, uz mogućnost podizanja najviše tri etaže (po sistemu smaknutih etaža visine 2,5m) Ispod višeg (sjevernog) dijela objekta moguće je predvidjeti suterenski dio.
- položaj objekta i horizontalna regulacija: objekat graditi isključivo u okviru zadate granice građenja definisane građevinskim linijama koje su: na udaljenosti 58,0m od zidina Srarog Grada; 25,0m od desne obale rijeke Škurde; 3,0m od kolsko-pješačke saobraćajnice prema OŠ "Njegoš"; 6,0m od granice školskog dvorišta i 3,0m javne saobraćajnice (k.p.15 KO Kotor 1).
- podzemna regulacija: gabarit ne može biti izvan zone građenja na terenu.
- slobodne površine: na neizgrađenom dijelu kompleksa posebno prema kolsko-pjašačkoj saobraćajnici i kompleksu OŠ "Njegoš", predvidjeti zaštitno zelenilo u vidu travnjaka i gusto sađenog visokog i srednjeg rastinja i žbunja, a položaj objekta odrediti tako da se omogući izgradnja interne saobraćajnice (drugi ulaz/izlaz iz garaže) i parking sa upravnim parkiranjem za potrebe zaposlenih u Osnovnoj školi "Njegoš" kapaciteta oko 14PM;
- pejzažno uređenje: pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

3.6.3. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju upravne zgrade "Luka Kotor"

Lokacija Gradski park – UP17

U okviru rekonstrukcije Parka Slobode, katastarska parcela broj 4 KO Kotor 1, predviđa se izgradnja novog poslovnog objekta – upravne zgrade preduzeća "Luka Kotor" (na katastarskoj parceli 5 KO Kotor 1 i dijelu katastarke parcele broj 4, KO Kotor 1) u skladu sa sljedećim uslovima:

- površina urbanističke parcele UP17: 560,0m²,
- indeks izgrađenosti (li): maksimalno 0,8 (u obračun se ne uzimaju u obzir podzemne etaže).
- indeks zauzetosti na parceli (Iz): maksimalno 45%,
- površina pod objektom: max. 170,0m²,
- objekat maksimalne BGP=420,0m²
- spratnost objekta max. P+1,
- parkiranje na javnom parkingu (uz obavezu uplate doprinosa).

Parcelu organizovati i urediti tako da bude integralni dio parkovske površine bez mogućnosti ograđivanja. Planiranu izgradnju uskladiti sa uslovima i uz saglasnost nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

3.6.4. Urbanističko tehnički uslovi za nadziđivanje objekta OŠ "Njegoš"

Postojeća lokacija Osnovne škole – urbanistička parcela UP4

Predviđa se takođe, na inicijativu nadležnih, i nadziđivanje jedne etaže na objektu OŠ "Njegoš", na katastarskoj parceli 21/4 i to isključivo na sjevernom dijelu objekta, u skladu sa sljedećim uslovima:

- površina urbanističke parcele UP4: 6.643,0m²,
- ukupna površina objekta: BRGP=7.150,0m² (postojeće i nadzidano);
- maksimalna nadzidana BGP=1.350,0m²;
- površina pod objektom: 2.895,0m²;
- indeks izgrađenosti (Ii): maksimalno 1,1;
- indeks zauzetosti na parceli (Iz): maksimalno 43%,
- spratnost objekta: P+2(Ps) – povučena treća etaža;
- minimalna udaljenost građevinske linije nadzidanog dijela objekta - 9,0m od građevinske linije na južnoj strani (prema zidinama Starog Grada);
- planirane intervencije izvoditi isključivo u saradnji sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor i u potpunosti ih uklopiti arhitekturu postojećeg objekta, koji treba rekonstruisati i oplemeniti savremenim detaljima i materijalima;
- slobodni dio parcele – školsko dvorište ispred objekta urediti dijelom kao popločani prostor za igru i boravak djece, a dijelom kao travnjake sa zasadima visokih i srednjih stabala i žbunja i opremiti odgovarajućim mobilijarom;
- na dijelu parcele nepodredno uz zidanu obalu sjevernog korita rijeke Škurde predvidjeti javnu pješačku stazu (neposredno uz školski objekat odnosno uz školsko dvorište) najmanje širine 2,0m, zaštićenu ogradom njamanje visine 1,1m;
- školsko dvorište ograditi transparentnom ogradom visine do 1,8m.

3.6.5. Urbanističko tehnički uslovi za stanovanje manje gustine

Lokacija na obali Škurde uz školski objekat

Postojeće parcele sa objektima porodičnog stanovanja manje gustine, se planiranim konceptom zadržavaju i neće menjati svoj status. Eventualne intervencije u okviru stambene parcele usmjeriti prema rješenjima koja imaju za cilj unapređenje ovog prostora, definisanjem preciznih uslova za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata (do Zakonom definisanih urbanističkih parametara za planirani tip izgradnje i namjenu i u skladu sa konzervatorskim uslovima). Ove objekte je moguće organizovati u kombinaciji sa apartmanima za izdavanje turistima, ali tako da dio objekta bude u funkciji stalnog stanovanja. Pored ove namjene moguće je predvidjeti i djelatnosti.

- Najveća spratnost objekta je P+1+Pk.
- Indeks izgrađenosti: do 0,8;
- Indeks zauzetosti urbanističke parcele: do 50%
- Površina urbanističke parcele 200 – 600m²;
- Broj stanova/apartmana na parceli: do 5 (min 30% za stalno stanovanje);
- Djelatnosti organizovati kao lokal u prizemlju, tako da ne ugrožava okolni prostor bukom, gasovima, vibracijama, prašinom itd (trgovine, uslužni zanati, ugostiteljstvo, u funkciji turizma);
- Djelatnost ne smije da bude opasna po čistoću njene neposredne okoline,
- Odnos stanovanja/apartmana i djelatnosti max. 80% : 20%.
- Promjenu namjene postojećih objekata je moguće izvesti uz prethodnu konsultaciju svih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora i ispunjenje svih komunalnih uslova,
- Za objekte koji imaju istorijsku i ambijentalnu vrijednost, ili objekte tradicionalne gradnje, prije planiranih radova obavezno pribaviti saglasnost i mišljenje nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture,
- Nije dozvoljena prenamjena u vikend objekte,
- Predvidjeti ozelenjavanje pripadajuće parcele upotrebom uglavnom autohtonih biljnih vrsta, najmanji procenat ozelenjenih površina na parceli - 30%
- Podrum se ne može koristiti za stanovanje, već samo za pomoćne prostorije, a površina podrumskih prostorija se ne uzima u obzir kada se obračunava indeks izgrađenosti.

3.6.6. Urbanističko tehnički uslovi za parcelu postojećeg Jahting servisa

Na postojećoj lokaciji Jahting servisa, na obali rijeke Škurde postoje izgrađeni sljedeći objekti: ukopani rezervoari za gorivo dimenzija $3 \times 30 \text{ m}^3$, instalacije dovoda goriva i pumpi za gorivo, prodajni objekat $15,0 \text{ m}^2$ i automati za točenje goriva. Imajući u vidu uslove koji se odnose na zaštitu neposredne okoline Starog Grada i lokaciju u samom Gradskom parku planskim rješenjem predviđeno zadržavanje postojećeg stanja, mogućnost sanacije postojećih sadržaja, koje podrazumjeva modernizaciju opreme, rekonstrukciju infrastrukture, podizanje nivoa zaštite životne sredine, u skladu sa zakonskom regulativom. Planski rješenjem nije predviđeno definisanje granica urbanističke parcele, već se ovaj prostor tretira kao sastavni dio parkovske površine, za koji je planirano uređenje u okviru rekonstrukcije Parka. Trajnu lokaciju namjenjenu ovim sadržajima treba obezbijediti na prostoru buduće marine, ili izvan zone zaštite Starog Grada Kotora.

3.6.7. Uslovi za uređenje i izgradnju obale

Na predmetnoj teritoriji predviđa se uređenje i revitalizacija postojećih kupališta: na prostoru neposredno uz postojeći bazen (UP25), na katastarskim parcelema 2436 i 2437 KO Dobrota, u dužini oko 200,0m, širine oko 15,0 ukupne površine $2.259,0 \text{ m}^2$ na lokaciji ispred hotelskog kompleksa URC (UP20) na katastarskoj parceli 2440/2 Ko Dobrota, površine $917,0 \text{ m}^2$. Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja kupališta su sljedeći:

- sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter i opšta upotreba,
- neophodno je jasno definisati granicu prostora koji pripada kupalištu,
- svi objekti i mobilijar na kupalištu treba da budu isključivo privremenog karaktera, kako bi se uklanjali na kraju sezone,
- radi zaštite kupaca neophodno je definisati i obeležiti granice kupališnog područja,
- sa vodene strane je zbog zaštite kupaca, obavezna ograda u vidu mreže sa bovama na udaljenosti 150,0m od obale,
- sanitarne i uslužne sadržaje, isključivo privremenog karaktera locirati uz obalni zid na kupalištu, odnosno u njegovom zaleđu,
- broj sanitarnih čvorova se određuje u odnosu na broj kupaca i to jedan sanitarni čvor na 400 kupaca, a tuš i voda za piće na svakih 200m,
- neophodno je obezbijediti slobodan pristup hendikepiranim osobama.

Zone rezervisane akvatorije za kupališta su prikazane na grafičkom prilogu 3: Plan namjene površina, u R 1: 1000.

Poste

U zahvatu Studije lokacije za Sektor 15 nalaze se četiri ribarske poste. Ribarska posta se koristi isključivo noću i u ranim jutarnjim satima, kada se i obavlja aktivnost ribolova na ovaj način, pa se u ostatku dana, one mogu koristiti kao kupališta. Uslovi za planirane poste su sljedeći:

- na morskom dnu poste na udaljenosti od 100m od obale ne smije se bacati kamenje, šut, olupine automobila i drugi kruti predmeti koji bi ometali izvlačenje mreže, niti se more ispred poste smije ograđivati konopima i plutajućim bovama,
- ne treba postavljati stubove sa jakim uličnim svjetlom u blizini poste, jer to onemogućava uspješno mamljenje i sakupljanje ribe na svjetlo ferala,
- posta mora biti vidno označena tablom, sa njenim imenom, rednim brojem, dužinom obale koji čini i uputstvima za njeno održavanje.

Zone rezervisane akvatorije za ribarske poste su prikazane na grafičkom prilogu 3: Plan namjene površina, u R 1: 1000.

Ponte i mandrač

U zahvatu Studije lokacije zadržana je zona postojećih ponti i mandrača koji čine posebnu ambijentalnu cjelinu, na prostoru između crkava Svetog Ilje i Svetog Matije (UP32 do UP46),

kako je prikazano na grafičkom prilogu 1A: Generalni koncept – šira provjera urbanizacije područja – prirodne i izgrađene vrijednosti, u R 1: 2500 i na grafičkom prilogu 3: Plan namjene površina, u R 1: 1000.

Privezišta

Na potezu od Instituta za biologiju mora do gradske plaže je preuzeto rješenje iz Glavnog projekta uređenja obale od Biologije mora, Robne kuće "Dobrota" do pansiona "Senta", po kome je realizovana izgradnja i uređenje šetališta, tako što je obijezbeđena multifunkcionalnost prostora obale (UP27, UP28). Potez uz More je organizovan kao riva popločana kamenom, a u dijelu akvatorije je ovom studijom lokacije predviđena mogućnost postavljanja javnih privezišta u vidu pontona. Njih je neophodno grupisati kako bi se veći dio obale oslobodio za druge namjene, kao što su kupališta, ribarske poste i slično. U zahvatu Studije lokacije za "Sektor 15" PPPN MD su planirane dvije lokacije za sportske lučice, odnosno predviđena je mogućnost formiranja pontonskih privezišta isključivo u saradnji i uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, (s obzirom na visok stepen zaštite cjelokupnog područja) i drugih nadležnih institucija. Pomenuta privezišta moraju biti isključivo privremenog karaktera, tako da se uklanjaju u periodu van turističke sezone. Potrebe za ovim vidom korišćenja obale će biti definitivno ostvarene izgradnom kompleksa NTC – marine, u okviru koga će biti izgrađena privezišta trajnog karaktera. Orijentacione zone rezervisane akvatorije za privezišta su prikazane na grafičkom prilogu 3: Plan namjene površina, u R 1: 1000.

3.7. USLOVI ZA SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Planirano rješenje saobraćajnica i saobraćajnih površina u potpunosti prati i naslanja se na postojeću matricu (dio preuzet iz važećeg DUP-a "Dobrota") uz predviđene rekonstrukcije koje imaju za cilj da obezbjede bolju pristupačnost postojećim i planiranim sadržajima uz poboljšane tehničke karakteristike. Osnovni koncept je baziran na kontinualnom provlačenju pješačke odnosno pješačko-biciklističke staze u prostoru između ulice Bokeljske bigade i Mora, čija je širina 2-4m zavisno od prostornih mogućnosti.

Od sjeverne granice Studije lokacije, kod crkve Svetog Matije pa do kraja parcele Instituta za biologiju mora, pješačka staza – lungo mare je vođena paralelno sa ulicom Bokeljske brigade, uz desnu ivicu kolovoza (u smjeru ka centru Grada) širine 2,0m. Na dijelu obale, od crkve Svetog Matije do kompleksa Instituta za biologiju mora, saobraćajnica Bokeljskih brigada je locirana tako da se kolovoz nalazi neposredno uz obalu bez trotoara (rješenje iz DUP "Dobrota"), pa je planskim rješenjem predviđena izgradnja pješačke staze širine 2,0m, između postojećih ponti. Planiranu pješačku stazu je između ponti moguće konzolno izgraditi, što će biti predmet projektno tehničke dokumentacije. Položaj trese staze je definisan preko koordinata osovine ulice Bokeljske brigade.

Neposredno poslije Instituta za biologiju mora, paralelno sa ogradom kompleksa, odvaja se krak pješačke staze koji vodi do crkve Svetog Ilije takođe u širini od 2,0m, a nadalje je pješačko-biciklistička staza, lungo mare, trasirana kroz prostor obale u širini od 4,0m (2,0m pješačka staza i 2,0m biciklistička staza), koja se pruža do postojećeg bazena vaterpolo kluba. Na ovom djelu su povremeno planirani parkinzi uz ulicu pod uglom od 45° i 60° i jedan parking preko puta Više pomorske škole sa upravnim parkiranjem; ukupno je ostvareno 64 parking mjesta pod uglom i 10 parking mjesta u režimu upravnog parkiranja. Početak svakog parkinga je definisan koordinatama.

Lungo mare u zoni bazena Vaterpolo kluba "Kotor" prati geometriju ulice i predstavlja pješačku stazu u širini od 2,0m, s obzirom na prostorno ograničenje u ovoj zoni. Na kraju parcele bazena, u području gdje se ulica Bokeljske brigade uključuje u magistralni put, nastavlja se lungo mare u širini od 4,0m prolazeći obalom na parceli "URC", zatim obalom rijeke Škurde dolazi Magistrale i prelazi postojeći most, do Gradskog parka, prolazi njegovim

obodom do zgrade luke Kotor, ponovo dolazi do Magistrale, potom postojećim mostom prelazi drugo korito rijeke Škurde i završava kod zgrade Lučke kapetanije.

Sa Magistrale, u zoni zgrade "Jugopetrol" planirana su dva priključka za urbanističku parcelu "URC" (hotelski kompleks). Preko ovih priključaka moguće je ostvariti glavni prilaz objektu i podzemnoj garaži, kao i tehnički prilaz neophodan za objekat budućeg hotela. Organizacija saobraćajnih površina i parkiranja unutar hotelskog kompleksa biće predmet detaljne razrade kompleksa u skladu sa njegovom namjenom i važećim normativima. Na grafičkom prilogu je data moguća organizacija parking prostora u okviru hotelske garaže, kojom je prikazano da je moguće ostvariti 160 parking mjesta. Sa dijela Magistrale, koji se nalazi u granicama Studije lokacije (između dva korita rijeke Škurde), odvaja se saobraćajnica kojom se obezbeđuje pristup osnovnoj školi i novoplaniranoj višeetažnoj garaži (jedan suternski i tri nadzemna nivoa, organizovana kao smaknute etaže)) za 178 parking mjesta. Javna garaža je planirana sa dva odvojena ulaza/izlaza, a na grafičkom prilogu broj 4: PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE, prikazana je organizacija parking površina u garaži. U zoni Benovo izvan javne garaže ostvareno je 60 PM za putničke automobile i 2PM za autobuse.

3.7.1. Uslovi za organizaciju saobraćajnica

Trase planiranih i rekonstruisanih prilaza treba prilagoditi terenu i kotama postojeće magistrale na koju se priključuju. Širina saobraćajnih traka za saobraćajnice sa brzinom manjom od 40km/h iznosi 2,75m, a za brzinu do 60km/h iznosi 3,0m. Za planiranje "lungo mare"- za pješačke i biciklističke staze obavezno je primenjivati dva modula zbog potrebe mimoilaženja. U zoni raskrsnica, odnosno na svim mjestima gde je neophodno da se silazi sa trotoara na kolovoz i obrnuto, predvidjeti rampe za silazak kolica. Nivelaciju saobraćajnih površina predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom uz obezbjeđenje efikasnog odvođenja atmosferskih voda.

Dimenzionisanje kolovozne konstrukcije predvidjeti prema očekivanom saobraćajnom opterećenju, a kolovozne zastore u skladu sa parternim uređenjem okolnog prostora.

Neophodan broj parking mjesta predvideti u skladu sa sledećim normativima koji su korigovani u odnosu na stepen motorizacije sa faktorom 0,6:

- stanovanje (na 1000m²)min 9 parking mjesta
- poslovanje (na 1000m²)18 pm (6-24pm)
- hoteli (na 1000m²)18 pm (12-24pm)

Dimenzije parking mjesta i prilaznih saobraćajnica dafinisati u skladu sa propisima (minimalna širina prolaza između parkiranih vozila u režimu upravnog parkiranja 5,5m; minimalne dimenzije parking mjesta 2,5x5m) a završnu obradu parking mjesta u skladu sa okolnim prostorom i uslovima odvođenja površinskih voda. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta treba da bude namijenjeno osobama sa invaliditetom. Širina parking mjesta kod upravnog parkiranja za osobe sa invaliditetom iznosi 3,7m (2,3+1,4), dubina parking mjesta je ista. Kod dva susjedna parking mjesta može se koristiti širina jednog prostora za kolica (1,4m) za oba mjesta. Kod podzemne garaže maksimalni nagib otvorene prave rampe za pristup parkinzima iznosi 12%, dok je u slučaju pokrivine rampe nagib 15%. Najmanja širina dvosmjerne prave rampe je 6,5m. Predvidjeti osvetljenje planiranih saobraćajnih površina, pješačko - biciklističku stazu obavezno vizuelno razdvojiti elementima urbanog mobilijara.

3.7.1.1. Uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama

U zoni raskrsnica, odnosno na svim mjestima gde je neophodno da se silazi sa trotoara na kolovoz i obrnuto, predvidjeti rampe za silazak invalidskih kolica. Za prilaz novoplaniranim objektima, za osobe sa invaliditetom, potrebno je predvidjeti rampe najmanje širine za jednosmjerni prolaz od 0,9m. Maksimalni nagib za rampe dužine do 9,0m je 1:12. Maksimalni nagib rampe dužine do 12m je 1:16 a ako je dužina do 15m nagib je 1:20. Za sve rampe koje su duže od 9m treba da se predvidi odmorišni podest dužine 1,4m.

3.8. USLOVI ZA TEHNIČKU INFRASTRUKTURU

3.8.1. Hidrotehnička infrastruktura

3.8.1.1. Kanalizaciona mreža

Kanalizacija Kotora rješena je po separacionom sistemu. Koncept kanalizacije za Kotor je takav da se sve upotrebljene vode, iz pravca Dobrote i iz pravca južne obale na odgovarajući način prihvate i dovedu do centralne kanalizacione crpne stanice "Kotor", kojom se sve upotrebljene vode iz svih naselja u zalivu podižu na nivo tunela "Vrmac" u kome je postavljen kanalizacioni kolektor, odakle se vode dalje upućuju u more u Zalivu Trašte. Pomenuta crpna stanica nalazi se u naselju Škaljari.

Sve upotrebljene vode sa predmetne teritorije Sektora 15 treba prikupiti i na pogodan način odvesti prema crpnoj stanici "Kotor":

- dispozicija kanalizacione mreže da bude takva da se svi priključci mogu realizovati na optimalan način,
- kanalizaciona mreža treba da bude izgrađena od takvih cijevi da nije dozvoljena ni infiltracija niti eksfiltracija vode u mrežu,
- kanalizaciona mreža treba da bude opremljena potrebnim objektima na mreži (šahtovima i dr.),
- priključak na gradsku mrežu treba da bude takav da interna mreža na teritoriji centra Grada ne dolazi pod uspor.

Novoplanirana izgradnja na teritoriji Sektora 15 je koncentrisana na istočnom dijelu ovog sektora – izgradnja hotela na lokaciji bivši "URC". Na kompleksu između dva korita Škurde, površine oko 2,0ha se nalazi više postojećih objekata i planirana javna garaža (gdje je potrošnja vode minimalna ili je nema). Očekivane maksimalne količine otpadne vode:

Hotel 700l/korisniku/dan x 300 = 2,7 l/s (max dan)

Naseljska struktura Benovo 400 korisnika x 350 / 86400 = 1,6 l/s

Svega 4,3 l/s (cca 5 l/s)

Specifičnost teritorije ovog Sektora, u pogledu priključivanja objekata na spoljnu kanalizaciju za otpadne vode je u sljedećem: prema osnovnom konceptu Kotorske kanalizacije ovaj prostor pripada istočnom sekundarnom kanalizacionom podsistemu. Specifičnost ovog sistema, u odnosu na primarni sistem, je u tome što je teritorija Dobrote visinski zonirana. U Dobroti postoji "komora broj 1" u koju se gravitacijom dovode sve otpadne vode Dobrote koje su na visinskim kotama. Sa dijelom naselja na nižim kotama voda se sa više crpnih stanica podiže u komoru. Iz komore postoji glavni kanal Ø400/500 kojim se otpadne vode Dobrote odvođe u glavnu crpnu stanicu "Peluzica" ("Kotor"). Teritorija Sektora 15 nalazi se na najnižim kotama, što znači da pripada niskoj kanalizacionoj zoni istočnog Sektora.

Najbliža postojeća crpna stanica niske zone gdje bi se mogle odvesti otpadne vode Sektora 15 je crpna stanica „Plagenti“, koja je udaljena oko 800m od glavne koncentracije otpadne vode (oko budućeg hotela "URC"). Planskim rješenjem je predviđena manja crpna stanica kojom bi se otpadne vode ubacile u kolektor i dalje odvele u crpnu stanicu „Peluzica“.

Planirana crpna stanica predviđena je i za buduće korisnike većeg dijela naselja Dobrota, čije otpadne vode tek treba da se uključe u primarni sistem (nije racionalno da se ova crpna stanica gradi samo zbog 5 l/s vode koje bi poticale iz Sektora 15). U Sektoru 15 predviđena je i odgovarajuća mreža na koju se mogu priključiti novoplanirani sadržaji (rješenje prikazano na grafičkom prilogu br. 7: PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA, u R 1:1000).

3.8.1.2. Atmosferske vode

Na području naseljske strukture Benovo postoji potreba za prikupljanjem i odvođenjem atmosferskih voda. Ovaj prostor je uglavnom već izgrađen, dok je na jednom dijelu planiran objekat javne garaže. Studijom je predviđena mreža atmosferske kanalizacije u saobraćajnicama u zoni javne garaže do dvorišta škole. Ispust je predviđen u rijeku Škurdu, blizu njenog ušća u More.

Kako je površina teritorije naselja Benovo iznosi oko 2,0ha, sa ove površine se može očekivati količina vode od $Q = 150 \times 0,6 \times 2 = 180 \text{ l/s}$, za koju je predviđen je kanal prijenika $\varnothing 400\text{mm}$.

3.8.1.3. Snabdjevanje vodom

Uz granicu predmetne teritorije "Sektor 15", izgrađena je vodovodna mreža iz koje se snabdjevaju potrošači po obodu Zaliva. Ova mreža ima širi značaj jer su preko nje povezana i izvorišta u Orahovu, na Vrmcu i Škurda. Veliki potrošač vode koji je predviđen ovim planskim rješenjem je planirani hotel na lokaciji "URC". Može se smatrati da će za nove objekte u Sektoru 15 biti potrebno oko 3 l/s vode. U ukupnim potrebama Kotora to je zanemarljivo mala količina. U "Sektoru 15" u naseljskoj strukturi Benovo predviđena je odgovarajuća mreža na koju se mogu priključiti novoplanirani sadržaji (rješenje prikazano na grafičkom prilogu broj 7: PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA, R 1:1000).

3.8.1.4. Rijeka Škurda

Predložene su dvije varijante za korito rijeke Škurde (rješenje prikazano na grafičkom prilogu broj 1c: PRIMARNI I SEKUNDARNI INFRASTRUKTURNI SISTEMI I VEZE SA OKRUŽENJEM, R 1:2500 i 7a: REGULACIJA RIJEKE ŠKURDE):

- I varijanta
 - I-a. da se korito (manje širine oko 15m) pokrije i na površini uredi (sa režimom korišćenja za šetnice)
 - I-b. da se korito u zoni mosta (na većoj Škurdi) uzvodno i nizvodno po 50m pokrije (najviše eksponirani deo) i uredi
- II varijanta
 - da se izradi posebna studija kojom bi se ispitalo da li su za maksimalne vode koje se pojavljuju na izvoru Škurde potrebna dva korita. Određenim preliminarnim ispitivanjima to nije potvrđeno. Znači, na primjer, moglo bi se pokazati da je dovoljno samo veliko korito. Konstatuje se da malo korito zauzima površinu od oko 7.500m^2 . Ako bi se isključilo korito Male Škurde onda bi se moglo pristupiti uređivanju korita Velike Škurde.

3.8.2. Elektroenergetska i TK infrastruktura

3.8.2.1. Elektroenergetska mreža i postrojenja

Postojeće stanje

Čitavo konzmno područje Kotora napaja se električnom energijom preko dalekovoda 35KV Tivat-Kotor, presjeka ALČE $95/15\text{mm}^2$ i trafostanice 35/10Kv, 2x8MVA, locirane u Škaljarima. U ovom Sektoru postoji izgrađeno petnaest trafostanica 10/0,4Kv ukupne instalacione snage 11.400 KvA, a napajaju se iz TS 35/10KV Škaljari sa dva kablovska voda (izvoda) PP41A presjeka $3 \times 120\text{mm}^2$.

Napajanje novih potrošača

Na osnovu vršnog opterećenja za Sektor broj 15, a koje iznosi 606KVA određen je smo i snaga trafo-stanice 10/0,4KV. Napajanje novih potrošača će se vršiti kablom PP41A presjeka $3 \times 150 \text{ mm}^2$ i trafo-stanice 1x630(1000) KVA, 10/0,4 KV.

Napojna tačka kabla 10KV je trafostanica 35/10KV "Škaljari", koja će se rekonstruisati na snagu 2x12,5 MVA (trenutno 2x8 MVA) na istoj lokaciji. Izvod: Ministarstvo za ekonomski razvoj, strana broj 8. Predmet: Smjernice i podaci potrebni za izradu studije lokacije broj 2761 od 14.3.2008 godine. Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić. Postojeća distributivna mreža nema slobodnih kapaciteta da bi mogla napajati nove kapacitete na pomenutoj lokaciji, i iz tog razloga smo se opredjelili za novi kabl 10 KV od T935/10 KV "Škaljari" do trafo-stanice 10/0,4 KV na lokaciji "URC", kako je prikazano na grafičkom prilogu 6a: ŠIRI PRIKAZ PLANA ELEKTROTEHNIČKIH I TK INSTALACIJA. Na osnovu ulaznih parametara za dimenzionisanje elektroenergetske mreže za planirane sadržaje utvrđeno je vršno opterećenje od 600KVA, za koje je potrebna jedna TS 10/0,4 KV. Osnovne karakteristike elektroenergetske mreže su sljedeće:

Transformatorske stanice 10/0,4 KV

Planirane transformatorske stanice biće izgrađene kao slobodno stojeće ili u sklopu građevinskih objekata.

Osnovne karakteristike transformatorskih stanica su:

- Nazivni viši napon 10.000 V
- Nazivni niži napon 400/231KV
- Kapacitet 1x630 (1000)KVA,
- Sprega transformatora DY n – 5
- Snaga kratkog spoja
na strani 10KV 250 MVA

Mreža 10 KV

U cijelom prometnom području mreža 10 KV je planirana kao podzemna kablovska. Osnovni podaci o mreži 10 KV su sljedeći:

- Nominalni napon 10.000 V
- Tip kabla NPO 13 A (PP- 41A)
- Presjek kabla 3x 150 mm² (3x120)
- Nominalna struja 255 A (225)

Planirana električna mreža 10KV je prikazana na grafičkom prilogu broj 6: PLAN ELEKTROTEHNIČKIH I TK INSTALACIJA.

Mreža 0,4 KV

- Planirane vodove 0,4 KV za potrebe napajanja pratećih objekata izvesti kablivima PPOO A, 1KV presjeka u zavisnosti od opterećenja.
- Priključenje objekata na kablovsku mrežu izvesti preko tipskih priključnih kutija postavljenih na fasadi objekta.
- Podzemne vodove polagati u rovu potrebnih dimenzija prema broju položenih kablova, usaglašavajući njihove trase sa drugim podzemnim instalacijama i objektima hortikulture.
- Djelove trase podzemnih vodova koji prolaze ispod kolovoza javnih saobraćajnica položiti u odgovarajućoj kablovskoj kanalizaciji.

Urbanističko tehnički uslovi

Uslovi za transformatorske stanice 10/0,4 KV:

- Planirane transformatorske stanice 10/0,4 kV izgraditi kao posebne objekte, slobodnostojeće ili u sklopu postojećih objekata.
- Transformatorske stanice moraju imati dva odvojena odeljenja i to: odeljenje za smjestaj transformatora i odeljenje za smjestaj razvoda višeg i nižeg napona,
- Svako odjeljenje mora imati nesmetan direktan spoljni pristup.
- Razvod višeg napona sadrži tri ćelije i to: dvije dovodno odvodne razvodne ćelije i jednu transformatorsku ćeliju,
- Razvod nižeg napona sadrži dva polja i to: priključno i odvodno polje.

Potrebno je energetski transformator opremiti odgovarajućim zaštitama od preopterećenja i kratkih spojeva. Lokacije transformatorskih stanica 10/0,4 KV su date na priloženim crtežima.

Uslovi za transformatorske stanice 10/0,4KV u objektu:

- Prostorije u koje će se smjestiti transformatorske stanice, tako da svojom veličinom i rasporedom omoguće nesmetan smještaj transformatora i odgovarajuće opreme. Ove prostorije treba da zadovolje uslove iz važećih propisa i zahtjeva nadležne elektrodistribucije.
- Površina prostorije za smještaj transformatorske stanice treba da iznosi oko 22 m².
- Prostorije za smještaj transformatorske stanice mogu se graditi samo u nivou okolnog terena u prizemlju objekta. Betonsko postolje u odjeljenju za smještaj transformatora mora biti konstruisano odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca temelja transformatora i samog transformatora postaviti elastičnu podlogu sa ciljem presecanja akustičnih mostova (Prenosa vibracija).
- Potrebno obezbjediti sigurnu zvučnu izolaciju tavanice prostorija za smještaj transformatora i blokirati izvor strukturnog zvuka duž bočnih ivica prostorija za smještaj transformatora.
- Zvuk koji proizvodi transformatorska stanica treba ograničiti na 55db danju i 44db noću računajući na granici objekta.
- Predvideti toplotnu izolaciju prostorija transformatorskih objekata.
- Obezbjediti prilaz trafostanici izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,0m , sa padom 3%, nosivosti 5,0t, do najbliže javne saobraćajnice.
- Nagib okolnog terena i pristupnog puta treba da bude takav da se onemogući prodor atmosferskih padavina u prostorije za smještaj transformatorske stanice.

Slobodnostojeće TS 10/0,4 KV:

- Slobodno stojeće transformatorske stanice 10/0,4 KV sagraditi po sljedećim uslovima:
- Primjeniti slobodno-stojeću montažno-betonsku transformatorsku stanicu 10/0,4 KV kapaciteta 1000 KVA dimenzija 4,5x3,5m.
- Oko planiranih transformatorskih stanica zasaditi prigodno zelenilo.
- Transformatorskim stanicama obezbjediti kolski prilaz minimalne širine 3,0m, do najbliže saobraćajnice.

Uslovi za kablovsku mrežu 10 i 1kV

- Rovovi

Kablove 10 i 1 KV polagati slobodno u rov dubine 0,8m. Rov kopati 0,5m od građevinske ili regulacione linije. Ako se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju kablovi se mogu polagati u rov između njih. Prilikom kopanja rova sav upotrebljeni materijal odvojiti i ponovo koristiti (kocke, asfalt i slično).

Slivnici, zatvarači hidranata, oluci, kablovska okna i drugo, prilikom kopanja rova se ne smiju biti oštećeni ni zatrpavani. Prepreke u rovu (kablovi, vodovodne cevi, toplovodi i sl.) moraju pažljivo biti otkopani i zaštićeni mehanički i statički. U toku kopanja rova i polaganja kablova mora se obezbjediti nesmetano odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja, a prilaze lokalima i stambenim objektima zaštititi..

Na svim mjestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja (kolovozi, kolski prelazi i sl.) predvidjeti kablovsku kanalizaciju od betonskih kablovica ili PVC cevi unutrašnjeg prečnika 100mm.

Rov za kablovsku kanalizaciju je odgovarajuće dubine i širine. Betonske kablovice se polažu na betonsku posteljicu debljine 10,0cm od betona MB10. Na krajevima kablovica izvesti navoz produženjem betonske posteljice i oblikovati ga tako da se onemogući oštećenje kablova prilikom uvođenja u kablovsku kanalizaciju. U rov se polaže potreban broj betonskih

kablovica, vodeći računa da, ako je gradsko tkivo, ostane potreban broj rezervnih otvora. Kablovice treba da pređu kolovoz 0,5 do 1,0m. Spojeve betonskih kablovica zalivati betonom.

Dio rova iznad kablovica zatrpavati krupno zrnastim šljunkom. U slučajevima kada nije moguće izvesti kablovsku kanalizaciju betonskim kablovicama dozvoljava se upotreba plastičnih cijevi unutrašnjeg prečnika $\varnothing 100\text{mm}$. Na mjestima skretanja kablovske kanalizacije i na pravom dijelu poslije 40,0m pravi se obavezno kablovsko oknoprema propisima i preporukama nadležne ED. Naknadne opravke usled slijezanja terena i slično spadaju na teret izvođača radova.

- Polaganje kablova

Na dno iskopanog rova postavlja se sloj kablovske posteljice debljine sloja 10,0cm. Normalno se za posteljicu kabla koristi sitnozrnasta zemlja iz iskopanog rova ili pjesak. Kabl se ne smije polagati na temperaturi nižoj od 0° a preporlučivo je iznad $+5^{\circ}\text{C}$. Redosled energetskih kablova u rovu od građevinske linije prema osi ulice po pravilu je: 1KV za opštu potrošnju, 10KV kabl i 1kV kabl za javno osvjtljenje (ako su stubovi javnog osvjtljenja 0,6m od kolovoza).

Kabl polagati preko prvog sloja posteljice kabla, zmijoliko zbog kompezacije dužine zbog sleganja materijala u rovu. Između kabla 10KV i kablova 10 i 1 kV i kablova drugih naponskih nivoa, ukoliko se nalaze u istom rovu, postaviti na svakih 100 cm opeku „na kant“. Prečnik krivine savijanja kabla iznosi minimalno 30d, za aluminijumske kablove, a 15D za bakarne kablove. Pri polaganju kabla ne ostavljaju se nikakve rezerve. Kroz kablovsku kanalizaciju dužine do 8,0 m kabl polagati guranjem kroz otvor, a za veće dužine se koristi kablovska motka ili čarapica. Po provlačenju kabla otvori se oblože olovnim limom. Kablovi viših naponskih nivoa se postavljaju u donje otvore kablovica.

Paralelno vođenje i ukrštanje elektroenergetskih kablova sa ostalim komunalnim instalacijam (TT, vodovod, kanalizacija, toplovod) i drugim podzemnim objektima vrši se prema Saveznim i gradskim propisima odgovarajućih komunalnih ustanova. Paralelno vođenje elektroenergetskih kablova sa gasovodom treba izvesti tako da se između spoljnih prečnika instalacija ostvari minimalno 2,00m, a kod ukrštanja 0,5m. Na mestu ukrštanja kabla sa gasovodom potrebno je da se kabal postavi u zaštitnu "juvudur" cijev debljine zida 3,5 mm na dužini 3,0m od ukrštajnog mjesta

3.8.2.2. Telekomunikaciona mreža i postrojenja

Postojeće stanje:

Kompleks Sektora 15, pripada ATC Kotor. Glavna i distributivna kablovska mreža rađena je u skladu sa potrebama pretplatnika. Distributivna telekomunikaciona mreža rađena je uvlačnim i armiranim kablovima postavljenim slobodno u zemlju, a pretplatnici su preko spoljnih odnosno unutrašnjih izvoda povezani sa distributivnom mrežom. Postojeća mreža se u potpunosti zadržava, a prema potrebama će se proširivati i razgranjavati. Na osnovu zakonskih parametara određen je orijentacioni broj telefonskih priključaka za nove korisnike odnosno planiranu garažu 2 telefona i hotel na lokaciji "URC" što iznosi ukupno 80 (na 6 ležaja 1 telefon, prateći sadržaji - na 100m^2 1 telefon).

Urbanističko tehnički uslovi za telekomunikacionu mrežu:

- Mjesto priključka kompleksa na TK mrežu: ATC „Kotor“,
- Prenos signala: telefonskim kablom TK 59 GM
- Mjesto završetka kabla: Orman donje koncentracije
- Način vođenja TT kablova: U PVC cevima prečnika 100 i 50mm u svemu prema važećim propisima i preporukama.
- Trasa kablova: usaglašena prema ostalim komunalnim instalacijama.

- Određivanje kapaciteta mreže (kablova) nije predmet ovog planskog dokumenta.
- Planirane TK kablove postaviti u TK kanalizaciju duž trotoara, pješačkih staza, zelenih površina sa potrebnim prelazom ispod kolovoza na minimalnoj dubini 0,8 od gornje ivice cijevi u odnosu na kotu trotoara i zelenih površina, a 1m u odnosu na kotu kolovoza.
- Odnos TK kablova kako međusobni tako i prema drugim podzemnim instalacijama mora da zadovoljava tehničke propise.
- Podaci za dalje izvođenje radova biće dati u tehničkim uslovima u glavnom projektu izdatim od nadležnog Telekomu.
- Razmak između dva okna je oko 60 cm.
- Nastavljenje cijevi vršiti pomoću PVC spojnika.
- Rekonstrukciju TT mreže na posmatanom području izvršiti na delu gde to uslovljava izgradnja novih saobraćajnica i priključenje novih korisnika.
- Sistem kablovske mreže izgraditi tako da se korisnik obezbjedi siguran i kvalitetan sistem prenosa.
- Predvidjeti mogućnost etapne izgradnje TK mreže, bez raskopavanja saobraćajnica i slobodnih površina.
- Mjesnu TK mrežu planirati za krajnje potrebe korisnika.
- Distributivne TK kablove, koji su postavljeni kroz TK kanalizaciju i čiji kapaciteti nisu zadovoljavajući, je potrebno zamjeniti novim kablom većeg kapaciteta. Kablove položene u zemlju koji ne zadovoljavaju svojim kapacitetom za povećanim brojem korisnika zadržati, a pored njih, do planiranih objekata položiti nove TK kablove, čiji će kapacitet zadovoljiti potrebe postojećih i novih korisnika.

3.9. USLOVI ZA SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

U skladu sa pravilima iz ove oblasti nepohodno je Studijom lokacije predvidjeti uslove ozelenjavanja koji treba da obezbjede sledeće:

- kvalitetno stanovanje i funkcionisanje poslovnih sadržaja i privrednih kompleksa, što podrazumeva i postojanje organizovanih zelenih površina,
- osnov budućeg organizovanog zelenila treba da bude zaštita postojećih zelenih površina u okućnicama i dvorištima, zelene površine u okviru parcela planiranih privrednih, poslovnih sadržaja, koje će biti u funkciji njihove namjene (linijsko zelenilo – drvoredi).
- istovremeno je neophodno zaštititi prisutne kvalitetne zelene površine, njihove dijelove, ili pojedinačna stabla vrijednog drveća,
- neophodno je prilikom realizacije planiranih namjena voditi računa o podizanju i organizovanju novih zelenih površina, tako da budu zastupljene različite kategorije zelenila,

Osnovni princip na kome se zasniva ozelenjavanje je, da zelena površina treba da bude u funkciji prostora u kome se nalazi. Da bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija, sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema.

Uređeno zelenilo treba da ima oblikovnu strukturu pejzažnog koncepta i da čini jedinstvenu cjelinu - takozvani sistem kombinovanog mozaičnog modela. Osnovne funkcije su stvaranje povoljnijih mikroklimatskih i ambijentalnih rješenja sa bogatim dekorativno-estetskim izgledom. Izbor vrsta bazirati autohtonom sadnom materijalu koji je otporan na vladajuće klimatske, pedološke i ostale uslove, sa visokim dekorativnim svojstvima i različitim fenofazama cvjetanja, listanja i plodonošenja, bogatim koloritima, čineći ga sastavnim dijelom posebnog eko sistema. Pored autohtonih, mediteranskih vrsta, pri rekonstrukciji zelenih površina kapetanskih palata i drugih ambijentalnih prostora u kojim se mogu naći egzotične vrste koje su pomorci donosili sa dalekih putovanja, sačuvati i zaštititi sve vrijedne primjerke a pri izboru vrsta za sadnju, akcenat staviti zapravo na egzotične, visokodekorativne vrste (ciklas, bugenvilea, kamelija itd). Prema planiranoj namjeni površina, funkciji i saobraćajnom rješenju izvršena je kategorizacija zelenila i to na:

- zelenilo u okviru parcela porodičnog stanovanja,

- zelenilo u okviru hotelskog kompleksa i parcela poslovnih djelatnosti, koje može biti:
 - parkovskog tipa na površinama oko objekata,
 - zelenilo u pravilnom nizu - linijsko zelenilo na površinama za parkiranje i duž internih saobraćajnih komunikacija,
- drvorede - zelenilo uz kolske saobraćajnice na kojima je predviđen intenzivni saobraćaj i pješačke komunikacije,
- zaštitno zelenilo – drvorede u kombinaciji sa gustim zasadima srednjih i niskih vrsta (žbunovi), na dijelu parcele javne garaže prema Osnovnoj školi i novoj parkovskoj površini na obali Škurde.

Prilikom rekonstrukcije je neophodno izvršiti detaljno snimanje postojeće vegetacije, pa uz maksimalno poštovanje postojećeg stanja, formirati funkcionalniji i u vizuelnom pogledu vredniji ambijentalni prostor. Izbor biljnih vrsta bazirati na elementarnim karakteristikama koje zadovoljavaju zadatu funkciju, kao što su visoko formirana krošnja, otpornost na mikroklimu, aerozagađenja, vjetar i slično. Bašte na parcelama porodičnog stanovanja organozovati kao male vrtove, u kojima pored travnjaka i cvjetnih površina treba predvidjeti i dekorativne vrste drveća.

Površine namjenjene parkiranju vozila u okviru planiranih kompleksa različitih namjena ozelenjeti autohtonim vrstama, tako da se uklopi u organizaciju parking mjesta. Za sadnju koristiti vrste iz kategorije srednjevisokog i niskog drveća u jasnom rasteru (na dva ili tri parking mjesta jedno stablo). Zbog lakšeg parkiranja, drveće saditi u zadnjoj trećini parking mesta. Zelenilo u neposrednoj okolini poslovnih i hotelskih objekata rješavati parkovski, u skladu sa specifičnom organizacijom prostora, namjenom i potrebama, primenjujući isti princip pejzažnog rješenja zelenila. Za ove prostore koristiti kvalitetan sadni materijal, a prostore za odmor oplemeniti prijatnim ambijentima i zasjeniti pergolama preko kojih će se pružati puzavice. Izbor vrsta bazirati uglavom na autohtonom sadnom materijalu koji je otporan na vladajuće klimatske, pedološke i ostale uslove, sa visokim dekorativnim svojstvima i različitim fenofazama cvjetanja, listanja i plodonošenja, bogatim koloritima, čineći ga sastavnim dijelom posebnog eko sistema (palme, primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese). Stručnom i kontrolisanom primjenom alohtonih - egzotičnih dekorativnih vrsta, neće doći do narušavanja celokupnog ambijenta. Formiranjem niza malih ambijentalnih cjelina i funkcionalnom sadnjom pojedinačnih egzotičnih soliternih primjeraka, mogu se postići izuzetno vrijedni vizuelni efekti, a flora Grada će biti bogatija i interesantnija.

3.9.1. Zelenilo u okviru parcela porodičnog stanovanja malih gustina

S obzirom na ograničenost prostora, prilikom izbora vrsta, prije svega voditi računa o oblicima, koloritu i dimenzijama koje pojedine vrste mogu da dostignu. Isključiti sadnju visokog drveća i prednost dati vertikalnom ozelenjavanju. Forsirati primjenu pergola koje prate primorsku arhitekturu i savršeno se uklapaju u ovaj ambijent. Bogatstvo penjačica koje se mogu koristiti, doprinjeće stvaranju kvalitetnijeg gradskog pejzaža. Bogati zeleni volumeni pergola utiču i na stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova, pa predstavljaju omiljena mjesta za odmor.

3.9.2. Zelenilo u okviru hotelskog kompleksa i parcela poslovnih djelatnosti i javnih sadržaja

Za ove zelene površine je važno da se prije izrade projekta izradi detaljna analiza i sagledavanje funkcija kompleksa kao cjeline i funkcija njegovih pojedinačnih dijelova. Takođe je neophodno obaviti stručno snimanje i valorizaciju postojećeg zelenila, kako bi se sačuvala i u novo rješenje ukomponovala cjelokupna kvalitetna vegetacija. Projektima rekonstrukcije rješenja uskladili sa potrebama korisnika, uz neophodno uspostavljanje harmoničnih odnosa između funkcionalno različitih cjelina. Izbor vrsta bazirati uglavom na autohtonom sadnom materijalu.

Alohtone vrste koristiti samo na dijelovima gdje se želi naglasiti reprezentativnost, ali tako da se ne naruši cjelovitost ambijenta. Prilikom komponovanja voditi računa o rasporedu punih i praznih volumena, kako bi se otvorile najljepše vizure prema Moru, Starom Gradu ili drugim vrijednim dijelovima Grada i njegove okoline, a potom i zatvaranje i maskiranje onih koje treba sakriti. Voditi računa o uspostavljanju harmoničnog odnosa između otvorenih i zatvorenih prostora i gustih masiva.

Glavne prilaze, prostore oko spomenika, vodenih površina i fontana, rješavati parternim zelenilom, sa najdekorativnijim vrstama iz kategorije niskog i poleglog šiblja, perena, ruža i sezonskog cvijeća. Zelene površine oko Škole i ostale površine namijenjene djeci, organizovati tako da budu funkcionalne i bezbjedne. U tom smislu, sa posebnom pažnjom vršiti izbor biljnog i materijala za parterno uređenje. Prostor namijenjen djeci do sedam godina, obraditi elastičnim zastorima i opremiti atestiranim rekvizitima, koji moraju biti atraktivni i laki za održavanje. Ne koristiti biljke sa bodljama i otrovnim plodovima. Zbog štetnog uticaja ozonskih rupa, naročito u periodu jakih ljetnjih žega, obezbijediti potrebnu zasjenu. Oko površina za sport ne koristiti izrazito alergene vrste, vrste sa krupnim plodovima, cvjetovima, lišćem i sočnim plodovima koji u vrijeme opadanja mnogo prljaju prostor.

3.9.3. Zelenilo u pravilnom nizu - linijsko zelenilo

Drvored i zelenilo uz kolske saobraćajnice, parkinge, biciklističke staze, pješačke komunikacije i uređenu obalu - šetalista

Prije bilo kakvih radova rekonstrukcije izvršiti detaljno snimanje i valorizaciju postojećeg drveća. Za formiranje drvoreda duž saobraćajnica i za sadnju drveća u sklopu parkinga, koristiti isključivo školovane drvoredne sadnice, visoke preko 3,5m, sa pravim deblom, čistim od grana do visine od 2 do 2,5m, po mogućnosti, sa prsnim prečnikom oko 10cm. Mjesta sadnje obavezno usaglasiti sa trasama podzemnih instalacija, uz poštovanje minimalnih odstojanja. U slučaju da se ista ne mogu obezbijediti, primijeniti tehnicke mjere zaštite. Rastojanja između drveća u drvoredu prilagoditi gabaritima izabrane vrste. Za drvorede u sklopu parkinga i trotoara (bez zelenih traka), ne koristiti visoko drveće sa snažnijim korenovim sistemom, koji svojim rastom razara popločane površine. Na zelenim površinama duž saobraćajnica i pješačkih staza, mogu se koristiti biljke iz svih kategorija, pod uslovom da se vodi računa o potpunoj preglednosti. Za formiranje drvoreda u sklopu šetalista duž obale, koristiti palme, koje podnose posolicu i cijelom potezu daju posebni izgled.

Zone pod posebnim režimom zaštite prirodne, kulturne i graditeljske baštine, predstavljaju prostor na kome se intervencije u smislu rekonstrukcije, mogu vršiti isključivo pod kontrolom nadležnih opštinskih službi i u saradnji sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture.

3.10. UREĐENJE I ZAŠTITA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI I GRADITELJSKOG NASLEĐA

Predmetna teritorija je dio Prirodnog i kulturno i istorijskog područja Kotor – spomenika kulture prve kategorije, koje se zbog svojih izuzetnih univerzalnih vrijednosti nalazi na UNESCO-voj Listi svijetske baštine. Pored toga, ovaj prostor je dio neposredne okoline Starog grada Kotor, urbanog jezgra omeđenog bedemima, spomenika kulture prve kategorije, tako da se južni dio predmetnog lokaliteta može smatrati njegovom kontakt zonom.

Pristup svim intervencijama na području u istorijskim urbanim cjelinama koje poseduju status spomenika kulture, mora biti utemeljen na rezultatima sveobuhvatne analize, posebno kada je radi o prirodnom i kulturnom dobru, sa UNESCO-ve Liste svijetske baštine, kakvo je područje Kotor. Njegov međunarodno priznati spomenički rang nalaže primjenu

obavezujuće metodologije zaštite i očuvanja vrijednosti područja, od strane svih učesnika u aktivnostima planiranja i građenja.

Zaštita trajnih vrijednosti prirodnog okruženja i graditeljskog nasljeđa najvišeg ranga, čiji je patron i supervizor svijetska zajednica, neosporno mora imati primat nad svim ostalim zahtjevima i aktivnostima. Zbog toga projektovana arhitektura objekata mora biti funkcionalna i jednostavna, bez pretenzija da konkuriše viševjekovnom graditeljstvu i prirodnom okruženju. Raspoložive potencijale podrediti selektivnom izboru, racionalnim kapacitetima sa raznolikim sadržajim za potrebe turista i građana.

Istaknutost i značaj lokacije "URC" predviđene za hotelske sadržaje uslovljava gradnju koja neće uticati na sagledivost Starog Grada, kotorskih fortifikacija i njihovog prirodnog okruženja sa Mora, naspramnih obala i brda Vrmac. U tom smislu dispoziciju, spratnost, raspored i veličinu novih objekata prilagoditi zahtijevu za očuvanjem postojećih pejzažnih karakteristika prostora, u vizurama sa Mora, kao i vizurama na zaliv u cjelini, zbog čega je neophodno ispitati mogućnost grupisanja manjih objekata. Adekvatnim rješenjem odnosa izgrađenog i neizgrađenog prostora istaći prirodne vrijednosti lokacije i njene neposredne okoline, odnosno parkovski prostor, morsku obalu, ušće i obale sjevernog rukavca rijeke Škurde. Pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

Nivelaciju i regulaciju izgrađenog prostora prilagoditi prirodnoj konfiguraciji terena i očuvanju karakteristika obale, uz neizbježne minimalne izmjene. Predvidjeti mjere uređenje i zaštite jedinog gradskog parka. Poslovno stambenu strukturu Benovo budući da je devastirana savremenom gradnjom (objekti "SDK" i "Jugopetrol"), moguće je poboljšati mjerama unapređenja prostora.

Na prostoru koji je kontaktna zona Studije lokacije u naselju Dobrota, nalazi se više spomenika kulture: "Slavjanska čitaonica", Crkva Svetog Ilije i kompleks Crkve Svetog Mateja, palata "Milošević", koje je neophodno sačuvati zajedno sa okolnim prostorom, pa je u tom smislu predviđa uklanjanje svih privremenih objekata na obali, a taj prostor urediti kao plažu, šetnicu ili ozeljenu površinu. Sačuvati u najvećoj mjeri obalu sa pontama i mandračima, a u toku izrade projektne dokumentacije obavezna je saradnja sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Imajući u vidu veliku atraktivnost ovog prostora i navedene uslove zaštite, neophodno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju i materijalizaciji planiranih objekata, u skladu sa suštinskim principima arhitekture ovog podneblja, koji se ogledaju kroz: jednostavnost proporcije i forme, prilagodjenost forme objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih (prirodnih) materijala i vegetacije.

U postupku izrade projektne dokumentacije za uređenje i izgradnju na predmetnom prostoru, investitori su obavezni da uspostave saradnju i pribave saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, Kotor.

3.11. PRIRODNE ODLIKE TERENA I USLOVI ZA URBANIZACIJU

Područje obuhvaćeno Studijom lokacije za Sektor 15, nalazi se na obodu zone Dobrote, između Puta Bokeljskih brigada i Mora, od Rijeke Škurde na jugu do rta sa crkvom Svetog Matije na sjeveru. Obuhvata uzani pojas obale ispod samog Puta Bokeljskih brigada, zonu Rta Sveti Ilija i ušće Rijeke Škurde u More, odnosno izgrađenu obalu do 2m n.v, sa neznatnom nagnutošću od istoka prema zapadu.

Teren je izgrađen od stijena kvartarne starosti karbonatnog sastava. To su uglavnom nanosi i naplavine na morskoj obali. Na samoj južnoj granici područja nalazi se ušće rijeke Škurde – koja se u More uliva upravno na morsku obalu. Ova rijeka u gornjem dijelu toka ima dolinu

"V" oblika, ali u zoni ušća ona ima ravno dno i formira fluvio – akumulacioni reljef na kojem se danas nalazi ostrvo sa Gradskim parkom. Zbog slabog uticaja talasa abrazioni procesi su manje izraženi od ekumulativnih. Ostali dio obale, nekada stijenovit, danas je uglavnom urbanizovan i uređen.

Ovi tereni su nestabilni, podložni likvifikaciji, male nosivosti (do 70 kN/m²), u kojima se temeljene izvodi duboko na šipovima. U njima se mogu javiti potresi intenziteta većeg od 9,5°MCS skale (u zoni Kotora se zbog specifične geološke građe ovaj intenzitet može uvećati i za 2 stepena) i nedefinisanim koeficijentom seizmičnosti. Na osnovu analize nagnutosti, stabilnosti, aktivnosti površinskih voda, nivoa podzemne vode, sastava i karakteristika tla i stepena seizmičke aktivnosti, spadaju u terene nepovoljne za urbanizaciju, IV kategorije (kategorizacija preuzeta iz DUP-a "Dobrota"). U pojedinim slučajevima izgradnja je moguća ali, zbog neophodne primjene posebnih načina temeljenja ili sanacije tla, zahtjeva povećanje investicionih troškova. U sklopu izrade tehničke dokumentacije obavezna je izrada dokumentacije o geotehničkim i mikorseizmičkim karakteristikama tla.

Na predmetnom području nema nalazišta mineralnih sirovina. Takođe, na ovom prostoru nema većih značajnijih izvora niti vodotokova, izuzev Rijeke Škurde, na samoj granici. Ona ima bujičarski karakter i korito joj je uređeno. Talasi i oscilacije nivoa Mora usljed plime i osjeke nijesu izraženi u većoj mjeri, te ne predstavljaju ograničenje za izgradnju objekata na kopnu i obalnoj zoni.

Klimatske karakteristike područja (preuzete iz DUP "Škaljari"), ukazuju da posmatrano područje ima sve odlike mediteranske klime - blage i vrlo kišovite zime, topla i sušna ljeta, kao i toplije jeseni od proljeća.

Srednje mjesečne temperature pokazuju pravilan hod sa maksimumom tokom jula i avgusta, te minimumom tokom januara i februara. Godišnje kolebanje iznosi oko 17°C. Srednje mjesečne temperature iznad 10°C počinju relativno rano i to već u martu, a završavaju se tek u decembru. Srednja godišnja temperatura vazduha za ovu oblast se kreće u granicama 15-16°C. Za ljetnji period ekstremno visoke temperature imaju vrednost 33-34°C, a najniže 15-17°C. Apsolutni maksimum zabilježen na stanici u Kotoru je 33,9°C u avgustu, a apsolutni minimum -3,4°C u februaru. Ljetnjih dana kada je temperatura iznad 25°C u prosjeku ima 114,6 za područje Kotora. Najveći broj je u julu i avgustu, a ima pojava i u martu. Broj tropskih dana, kada temperatura dostigne 30 stepeni i više, iznosi 44,8 i u to uglavnom tokom jula i avgusta.

Mraznih dana, kada se temperatura tokom 24h spusti ispod 0°C, na ovom području je 4,7, i to uglavnom u decembru, januaru i februaru, znatno ređe nego na ostalom dijelu Primorja. Godišnji režim padavina se odlikuje maksimumom za vrijeme zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najviše padavina (30-40%) ima u oktobru, novembru i decembru, a najmanje (10%) u junu, julu i avgustu. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi 5-8 l/m², a moguće je i 40-80 l/m², dok tokom ljeta to je svega 1 l/m². Ukupna godišnja količina padavina za područje Kotora iznosi 1638,3 l/m². Koristan je podatak da ekstremne 24h padavine za povratni period od sto godina iznose 235,19 l/m². Na ovom području preovlađuju tišine, a od vjetrova su najzastupljeniji jugo - topao i vlažan vjetar koji duva sa mora i bura - hladan i suv vjetar koji duva sa kopna. Ekstremni godišnji udari vjetrova imaju brzinu i do 333m/s (120 km/h).

Vlažnost vazduha je najveća tokom prelaznih mjeseci (april-maj-jun i septembar-oktobar), a najmanja je u ljetnjem periodu i tokom januara i februara. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha na ovom prostoru iznosi oko 70%. Za Primorje je karakteristično da je 42% neba godišnje pokriveno oblacima. Za Kotor je taj iznos 4,46 desetina pokrivenosti neba, što je najviše u priobalju. Povećane vrijednosti oblačnosti zabilježene su tokom zimskog dijela godine, za razliku od ljeta, kada preovlađuje vedro vrijeme. Iako pripada sredozemnoj klimi, relativna zasjenjenost područja, otvorenost prema sjeveru, veliki period tišina od vjetrova

naročito ljeti, a vjetrovitost i intenzivne padavine u hladnom periodu, kao i bujičnost vodotokova, ubrajaju plansko područje u izrazito osjetljiva područja u smislu urbanističke valorizacije.

Prema DUP "Dobrota" u zoni ušća rijeke Škurde, u kojoj se nalazi Gradski park, kao jedina veća zelena površina, aluvijalno-deluvijalno zemljište je ilovasto ili ilovasto-glinovito. Na potpuno ravnom terenu drenaža je otežana. Zbog moguće visoke podzemne vode zemljište se oglejava ili zabaruje. Lošije je plodnosti (III i IV klasa). Na području obuhvaćenom granicom zahvata, osim Gradskog parka i malih uređenih zelenih površina na rtovima u skopu kompleksa Instituta za biologiju mora, Kulturnog centra i sl, nema zelenih površina.

3.12. KVALITET I ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

3.12.1. Kvalitet i zaštita životne sredine

Kvalitet životne sredine u zoni Kotora sa svim prirodnim i kulturno-istorijskim vrijednostima je znatno ugrožen. U godinama poslije katastrofalnog zemljotresa 1979. godine, osnovne vrijednosti Bokokotorskog zaliva, sa kulturno – istorijskim područjem Kotora koje je upisano u Listu svjetske baštine, su posljednjih decenija djelimično uništene izgradnjom stambenih i drugih objekata i saobraćajnicama.

Prema podacima mjerenih parametara i zvaničnim informacijama može se reći da je vazduh na području Primorja dobrog kvaliteta i da pripada klasi čistog vazduha, a pokazatelji ne prelaze stroge granične vrednosti koje su predviđene za turističko-rekreativna područja. Osim zagađenja od saobraćaja u obalnom području Dobrote nema drugih većih zagađivača vazduha. S obzirom da Put Bokeljskih brigada ograničava obalu, predstavlja istovremeno i šetalište preko kojeg se pristupa plažama i privezištima, apsolutno je nepovoljno što se ova saobraćajnica koristi istovremeno i za kolski saobraćaj.

Što se tiče kvaliteta padavina, tu je situacija relativno povoljna. Mineralizacija je nešto povećana, kao i pojava kiselosti kiša, naročito u Bokokotorskom zalivu i u zimskom periodu. Intenzivna buka se posebno javlja uz Put Bokeljskih brigada, s obzirom da ova saobraćajnica služi i kolskom saobraćaju. Kako je ovo i zona šetališta, parka i plaža ovakva situacija je posebno nepovoljna. Potrebno je naglasiti da nema kontinuiranog mjerenja tako da se radi o procjenama opterećenja bukom.

U pogledu kvaliteta morske vode, prvenstveno za kupanje, ali i za opstanak živog svijeta, ovaj unutrašnji dio Bokokotorskog zaliva je naročito pod uticajem zagađenja s kopna i to zbog brojnih direktnih ispusta kanalizacije bez prethodnog tretmana. Povremene pojave cvjetanja mora kao i prekoračenja dozvoljenog kvaliteta vode za kupanje su posledica ovakve situacije, a kao trajno rješenje moguća je jedino evakuacija otpadnih voda cijelog Zaliva u tzv "otvoreno more".

3.12.2. Ugroženost od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja

Područje u granicama zahvata i njegova kontaktna zona najviše je ugroženo:

- seizmičkim razaranjima (preko 9,5°MCS),
- požarima (stambeni i pomoćni objekti bez adekvatne propivpožarne zaštite u zaleđu, kao i plovila uz morsku obalu),
- pojavama zaraznih bolesti i epidemija kao posledica lošeg kvaliteta prvenstveno vode; najčešće su hidrične epidemije, pogotovo u ljetnjim mjesecima, kao posledica lošeg kvaliteta morske vode u zoni kupališta u Dobroti i Kotoru u cjelini i povećanog broja turista,
- opasnošću od saobraćajnih nesreća duž cijelog područja u granicama zahvata, odnosno Puta Bokeljskih brigada.

U eventualnim ratnim uslovima, ovo područje je zbog skučenosti prostora posebno ugroženo, jer se u ovoj zoni i njenom okruženju nalaze brojna privezišta i lučka postrojenja.

3.12.3. Opis mjera za sprečavanje i ograničavanje negativnih, odnosno uvećanje pozitivnih uticaja na životnu sredinu

Koncepcija zaštite životne sredine u obuhvatu Studije lokacije zasniva se na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite njegovih resursa i prirodnih vrednosti na održiv način, tako da se sadašnjim i narednim generacijama omogući zadovoljanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života.

Cilj izrade strateške procjene uticaja predmetnog planskog dokumenta na životnu sredinu je sagledavanje mogućih negativnih uticaja planskih rješenja na kvalitet životne sredine i predviđanje mjera za njihovo smanjenje, odnosno dovođenje u prihvatljive okvire i vodeći računa o kapacitetu životne sredine na posmatranom prostoru.

Da bi se postavljeni ciljevi ostvarili, potrebno je sagledati planirane aktivnosti i mjere za smanjenje potencijalno negativnih uticaja. Strateška procjena se bavi generalnom, odnosno opštom analizom i procjenom mogućih uticaja planskih rješenja na životnu sredinu, a ne pojedinačnim objektima i aktivnostima koje se predviđaju na predmetnoj lokaciji. Predmet detaljne razrade biće realizovan u okviru procjene uticaja pojedinačnih objekata na životnu sredinu u skladu sa definisanom zakonskom procedurom.

Zaštita i unapređenje životne sredine planskog područja Studije lokacije ostvariće se poboljšanjem njenog ukupnog kvaliteta, a posredno i njenih osnovnih elemenata: vazduha, vode, zemljišta i živog sveta. Ovaj cilj će se ostvariti sprovođenjem niza mjera različitog karaktera:

- A. Pravno-normativne mjere: donošenje opštih pravno-normativnih akata opštine Kotor o zaštiti i unapređenju životne sredine (npr. godišnji program zaštite životne sredine na teritoriji Opštine, izrada Izveštaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu planskog područja i Studije o procjeni uticaja objekata na životnu sredinu);
- B. Tehničko-tehnološke mjere: izbor odgovarajućeg tehnološkog procesa u planiranim privezištima u skladu sa zahtjevima i uslovima zaštite životne sredine i zaštite mora, kao i ugradnja, kontrola upotrebe i održavanja instalacija i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda;
- C. Prostorno-planske mjere: pravilan izbor lokacije privezišta, rasporeda objekata i aktivnosti u okviru novog hotelskog kompleksa i javne garaže, uz uvažavanje mikrolokacijskih karakteristika predmetne lokacije, kao i uspostavljanje zone zaštite oko saobraćajnica sa povećanom frekvencijom vozila;
- D. Ekonomske mjere: obijezbeđivanje finansijskih sredstava za ostvarivanje ciljeva zaštite životne sredine planskog područja kroz naplatu naknade "ekološke takse", naknade zauzimanja građevinskog zemljišta, i pomoći lokalnih, državnih i međunarodnih donacija usmjerenih ka očuvanju zaštite životne sredine planskog područja.

Strategija zaštite životne sredine u ovom planskom dokumentu se zasniva na načelima integralnosti i prevencije prilikom privođenja prostora namjeni i izgradnje novih objekata na osnovu procjene uticaja na životnu sredinu svih glavnih planskih rješenja, programa, projekata i aktivnosti za sprovođenje Studije lokacije, naročito u odnosu na racionalnost korišćenja resursa, moguće ugrožavanje životne sredine i efektivnost sprovođenja mjera zaštite.

Studijom lokacije usmjeravajuće odrednice poslužile su kao okvir za definisanje mjera i aktivnosti vezanih za planiranu organizaciju, uređenje i zaštitu planskog područja, pri čemu je zahtjevima za unapređenje kvaliteta i zaštite životne sredine posvećena odgovarajuća pažnja.

Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utić će na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje kvaliteta življenja uopšte na području Studije lokacije.

Mjere zaštite vazduha

S obzirom da su glavni potencijalni izvori zagađivanja vazduha saobraćaj i izgradnja planiranih parking mesta u garažama i parkiralištima, kao i postojeća individualna ložišta u planskom području i njegovoj okolini i budući objekti za grijanje hotelskog kompleksa, poboljšanje kvaliteta vazduha će se postići preduzimanjem sljedećih mjera:

- Proces planiranja objekata garaža i parkirališta i proces očuvanja kvaliteta životne sredine moraju biti dva uporedna procesa usaglašena na svim nivoima. Posebna pažnja se mora posvetiti *fazi izgradnje objekta*, koja je po posljedicama priremenog i vremenski ograničenog karaktera i *fazi eksploatacije garaže* koji ima trajni karakter. Imisija osnovnih i specifičnih zagađujućih materija mora biti u skladu sa zakonski propisanim nivoima.
- Potrebno je površine namijenjene parkiranju vozila, u okviru planiranih kompleksa, ozelenjavati autohtonim vrstama, tako da se uklope u organizaciju parking mjesta - visoka i kvalitetna stabla otporna na uslove aerozagađivanja.
- Unapređenjem saobraćaja na području Studije lokacije (modernizacija saobraćajnica i objezbeđivanje potrebnih profila) smanjiće se zagađenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge saobraćajnice;
- Podizanjem i održavanjem postojećih drvoreda i zaštitnih zelenih pojaseva između saobraćajnica i okolnih objekata gdje god je to moguće čime se smanjuje zagađenost okolnih zona.

Mjere za zaštitu voda

- Objekti u kojima nastaju otpadne vode koje su zaupljene, masne, površinski aktivne ili neke druge hemikalije koje štetno djeluju na kvalitet površinskih i podzemnih voda, moraju obavezno imati uređaje za predtretman otpadnih voda pre njihovog upuštanja u recipijent.
- Potrebno je objezbediti poseban objekat i uređaj za pražnjenje sanitarnih uređaja i prikupljanje kaljužnih voda sa jahti i plovila.
- Nastaviti sa rješavanjem najznačajnijeg problema na ovom području a to je rješavanje kanizacionog sistema, o čemu je bilo riječi u posebnom poglavlju Studije lokacije. Bez rješavanja ovog problema ne može se pristupiti bilo kakvom ozbiljnom planiranju korišćenja predmetnog prostora i zaštiti životne sredine.
- Moraju se poštovati odgovarajuće mjere zaštite morske (priobalne) vode od zagađivanja otpadnim vodama sa kopna, koje su već definisane kroz određenu zakonsku regulativu ali se nedovoljno ili uopšte ne primenjuju. To su:
 - Zakon o vodosnabdijevanju i odvođenju otpadnih voda i deponovanju čvrstog otpada sa područja opština: Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar, Ulcinj i Cetinje, (Sl. list RCG, 46/91)
 - Zakon o morskom dobru, (Sl. list RCG, 14/92)
 - Zakon o planiranju i uređenju prostora, (Sl. list RCG, 28/05)
 - Zakon o vodama, (Sl. list RCG, 16/95)
 - Pravilnik o sadržini i načinu vođenja vodne knjige i katastra površinskih i podzemnih voda, korisnika i zagađivača voda, bujičnih tokova i erozivnih područja i vodoprivrednih objekata i postrojenja, (Sl. list RCG, 5/96)
 - Zakon o životnoj sredini, (Sl. list RCG, 12/96)
 - Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji voda, (Sl. List RCG, 14/96)
 - Pravilnik o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent, (Sl. list RCG, 10/97).
- Zbog poboljšanja kvaliteta voda u zalivu definisane su određene preporuke koje se odnose na dislokaciju industrije i prikupljanje i odvod svih otpadnih voda kroz tunel Vrmac. U Ekološkoj studiji o podobnosti izgradnje marine u Kotorskom zalivu, urađenoj 1984.god., dat je spisak preporuka i obaveza koje se tiču eliminisanja zagađivanja vode u

zoni same marine pa bi sve njih trebalo zadržati i razraditi kroz odgovarajuću studiju Procjene uticaja marine na životnu sredinu.

Mjere za zaštitu zemljišta

Zaštitu zemljišta od zagađivanja, degradacije i neplanskog korišćenja se sprovoditi sljedećim mjerama:

- izgradnja je dozvoljena isključivo prema propisanim pravilima građenja i uređenja, saglasno odredbama Studije lokacije;
- nije dozvoljeno deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnog materijala izvan utvrđenih pravila i propisanih uslova;
- mjere zabrane prosipanja i izlivanja svih vrsta otpadnih voda na zemljište;
- za potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta kao prirodnog resursa, obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu sa planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjerama prevencije, sprečavanja i otklanjanja mogućih izvora zagađivanja i degradacije;
- prilikom uređenja lokacije i izgradnje objekata obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa;

Mjere zaštite od buke

Povećan nivo buke na području Studije lokacije izražen je samo lokalno duž glavne saobraćajnice. Sa ciljem smanjenja nivoa buke moguće je sprovesti mjere zaštite u smislu ozelenjavanja.

Mjere za zaštitu vegetacije

Zelene površine treba da budu u funkciji područja u kome se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija prostora. U okviru opštih mjera predviđa se sljedeće:

- uvođenje adekvatnih kategorija zelenila u skladu sa namjenom površina, parcelacijom i infrastrukturom;
- formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog, linearnog, zaštitnog zelenila u zoni saobraćajnica, izborom autohtonih vrsta;
- izbor zelenila mora biti prilagođen zonskim i lokacijskim uslovima, u skladu sa pejzažnim i ekološko-biološkim zahtjevima;
- planirana vegetacija zahtijeva pravilan odabir vrsta i adekvatnu zaštitu i održavanje kako bi u potpunosti ostvarila svoje sanitarnu, higijensku i arhitektonsku ulogu.

3.13. STRATEŠKA PROCJENA UTICAJA REALIZACIJE STUDIJE LOKACIJE NA ŽIVOTNU SREDINU, ELEMENTI ZA PROCJENU I MONITORING

Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG 80/05) definisano je da je obavezna izrada strateške procjene uticaja planova ili programa na životnu sredinu, procjena mogućih uticaja na životnu sredinu, uključujući i zdravlje ljudi, koja se sastoji u pripremi izveštaja o strateškoj procjeni, sprovođenju postupka za učešće javnosti i konsultacija i uzimanje u obzir izveštaja o strateškoj procjeni i rezultata učešća javnosti i konsultacija u postupku odlučivanja i donošenja ili usvajanja određenih planova i programa.

Izveštaj o strateškoj procjeni sadrži podatke kojima se opisuju i procjenjuju mogući značajni uticaji na životnu sredinu do kojih može doći realizacijom Studije lokacije ili programa, kao i razmatranih varijantnih rješenja, uz vođenje računa o ciljevima i geografskom obuhvatu plana ili programa. Pored navedenih podataka, izveštaj o strateškoj procjeni sadrži i sljedeće podatke:

- 1) kratak pregled sadržaja i glavnih ciljeva Studije lokacije i odnos prema drugim planovima i programima;

- 2) opis postojećeg stanja životne sredine i njenog mogućeg razvoja, ukoliko se Studija ne realizuje;
- 3) identifikaciju područja za koja postoji mogućnost da budu izložene značajnom riziku i karakteristike životne sredine u tim područjima;
- 4) postojeći problemi u pogledu životne sredine u vezi sa planom ili programom, uključujući naročito one koje se odnose na oblasti koje su posebno značajne za životnu sredinu;
- 5) opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine ustanovljeni na državnom ili međunarodnom nivou koji su od značaja za plan ili program i način na koji su ovi ciljevi, kao i svi ostali aspekti od značaja za životnu sredinu, bili uzeti u razmatranje u procesu pripreme;
- 6) moguće znatne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu, uključujući faktore kao što su: biološka raznovrsnost, stanovništvo, fauna, flora, zemljište, voda, vazduh, klimatski činioci, materijalni resursi, kulturno nasleđe, uključujući arhitektonsko i arheološko nasleđe, pejzaž i međusobni odnos ovih faktora;
- 7) mjere predviđene zbog sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog većeg negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu, do koga dovodi realizacija ovog planskog dokumenta;
- 8) pregled razloga koji su poslužili kao osnova za izbor varijantnih rješenja koja su uzeta u obzir, kao i opis načina procjene, uključujući i eventualne teškoće do kojih je prilikom formulisanja traženih podataka došlo (kao što su tehnički podaci ili nepostojanje "know-how");
- 9) prikaz mogućih većih prekograničnih uticaja na životnu sredinu;
- 10) opis programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije plana ili programa (monitoring);
- 11) zaključke do kojih se došlo tokom izrade izveštaja o strateškoj procjeni predstavljene na način razumljiv javnosti.

Za potrebe izrade Strateške procjene uticaja koriste se podaci o postojećem stanju prirodne sredine, prostornog uređenja i upotrebe prostora, kao i stanja zaštite životne sredine, kao i planska rješenja uređenja, korišćenja i mjere zaštite prostora predviđena ovom studijom lokacije. Strateška procjena uticaja predlaže i mjere monitoringa – praćenja efekata realizacije planskih rješenja na životnu sredinu, kao i organizacione mere koje će se preduzeti u ove svrhe.

Izrada strateške procjene uticaja planskih rješenja na životnu sredinu, je osnovna mjera za postizanje što višeg kvaliteta realizacije planskih postavki i njihovog uticaja na životnu sredinu, pri čemu se predviđa posebno praćenje realizacije planskih rješenja kroz uspostavljanje i funkcionisanje sveobuhvatnog monitoringa životne sredine. Preko ovog monitoringa će se pratiti kvalitet životne sredine i njegove promjene, naročito u odnosu na realizaciju planskih rješenja.

3.14. USLOVI I MJERE ZA SPROVOĐENJE STUDIJE LOKACIJE

Uređivanje prostora, izgradnja objekata, korišćenje zemljišta, kao i obavljanje drugih radnji na području obuhvata Studije lokacije može se odvijati samo u skladu uslovima koji proizilaze iz ove studije. U sprovođenju Studije lokacije nadležna opštinska služba izdaje Rješenje o lokaciji, koje sadrži sve uslove iz ovog planskog dokumenta, sa bližim podacima o lokaciji (urbanističkoj parceli). Za izdavanje Rješenja o lokaciji svaki zainteresovani korisnik obavezan je da pribavi dokaz o vlasništvu (pravu korišćenja) na parceli, ažuran i ovjeren geodetski snimak parcele i objekata na parceli (u analognoj i digitalnoj formi) izradjen od licencirane organizacije za tu vrstu radova i ovjeren od strane nadležnog organa za nekretnine.

Za veće komplekse poželjno je uraditi idejno rješenje u vidu generalnog projekta, koji bi orijentaciono definisao prostor i bio ulaz za izradu tehničke dokumentacije. Za sve definisane lokacije su dati urbanistički pokazatelji u okviru urbanističko tehničkih uslova ove studije lokacije.

Prilikom realizacije Studije lokacije, moguće je odstupanje od vrijednosti datih urbanističko tehničkim uslovima za pojedine namjene (osnova objekta, BRGP) +/- 10%, ukoliko se znatno ne prekoračuju definisani parametri (indeks zauzetosti odnosno indeks izgrađenosti) za planirane namjene i tip izgradnje, pri čemu se moraju ispoštovati i Studijom definisani uslovi vezani za minimalne udaljenosti objekata i rješavanje parkiranja.

Obrađivači projektne dokumentacije su dužni da u svim fazama izrade sarađuju sa nadležnim opštinskim organom, kao i sa svim organima i organizacijama, odnosno nadležnim komunalnim preduzećima, čiji su uslovi sastavni dio ovog planskog dokumenta i da na kompletiranu tehničku dokumentaciju pribave potvrde i usklađenosti sa dobijenim uslovima. Investitor je obavezan da, prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o lokaciji dostavi sljedeće:

- projektnu dokumentaciju propisanu i ovjerenu u skladu sa Zakonom;
- potvrdu (izjavu) o odgovornosti preduzeća (koje je radilo projektnu dokumentaciju) za projektovanje predmetnog objekta, da je dokumentacija u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, projektnim zadatkom, normativima i standardima za projektovanje date vrste objekata i o tačnosti predmjera i specifikaciji radova;
- izjavu investitora da je saglasan sa rješenjima u projektnoj dokumentaciji, kao i da su ispunjeni svi zahtjevi dati u projektnom zadatku;
- saglasnost nadležnih javnih komunalnih preduzeća na projektnu dokumentaciju i
- izvještaj o tehničkoj kontroli glavnog projekta za predmetni objekat.

Prije pristupanja realizaciji, odnosno izdavanju Rješenja o lokaciji, uslovljava se izrada "programa realizacije" u kome će biti definisane obaveze investitora planirane gradnje, sa preciziranim uslovima za svaku lokaciju (urbanističku parcelu).

3.15. PREPORUKE ZA FAZNOST REALIZACIJE

Predloženi koncept intervencija obuhvata cjelokupno područje, obavezujući na odgovorno i realno ponašanje svih učesnika u procesu njegove realizacije. Realizacija planiranih namjena je direktno uslovljena prethodnim rješavanjem trasa i objekata primarne infrastrukture, kao prve etape realizacije. U ovoj fazi je takođe predviđena izgradnja javne gradske garaže, na parceli UP7, koja je uslovno povezana sa intervencijama u Sektoru 16, kojom se predviđa izmještanje postojećeg parkinga na rivi ispred Starog Grada i u skladu sa tim objezbeđivanje prostora za parkiranje vozila. Ova faza je veoma važna i zbog rješavanja problema nastalih usljed velikog deficita u broju parking mjesta u centralnoj gradskoj zoni.

Na ostalom dijelu predmetne teritorije se ne predviđaju striktno etape realizacije na pojedinim lokacijama. Na svim lokacijama planska rješenja realizovati u cjelini kao jednu fazu, s obzirom na predložene namjene i organizaciju, u skladu sa razvojnim planovima korisnika prostora. Ukoliko investitor izgradnje hotelskog kompleksa "URC" posebnim ugovorom obezbjedi mogućnost uređenja i korišćenja planiranog kupališta UP4, kompletnu realizaciju predvidjeti u jednoj fazi – objekat, lungo mare i kupalište. Nije dozvoljena izgradnja pojedinačnih objekata u više faza.

3.16. ANALIZA EKONOMSKE OPRAVDANOSTI PLANIRANIH SADRŽAJA

Hotelsko - turistički sadržaji

U okviru unapređenja turizma, kao apsolutnog prioriteta privrednog razvoja Crne Gore, posebna pažnja je posvećena izgradnji hotelskih kapaciteta visokog i najvišeg standarda. Master plan za razvoj turizma (2001.) predviđa da se do 2020.godine na području Kotora postigne kapacitet od 2.500 ležaja u hotelima kategorije 4* i 500 hotelskih ležaja sa 5*. Postojeći broj ležaja je izuzetno nizak (5* - nema, 4* - ispod 150) što jasno ukazuje na veliku potrebu da se što prije izgrade novi kvalitetni hoteli, standardnog ili apartmanskog tipa. Na

predmetnoj teritoriji je to urbani hotel apartmanskog tipa visoke kategorije planiran na lokaciji "URC".

U skladu sa odrednicama PPPPN za Morsko dobro, (poglavlje 2.3.1. Projekcije djelatnosti na području Primorja: Turizam i komplementarne djelatnosti), dati su polazni kriterijumi za dimenzionisanje smještajnih kapaciteta novih hotelskih objekata:

- za kategorije 3* i 4*: max. 500 ležaja
- za kategoriju 5*: max. 350 ležaja

S druge strane u poglavlju 2.10.6. Uslovi za hotelske/turističke komplekse se predviđa maksimalni kapacitet od 150 ležaja/ha za koncentrirane hotelske komplekse. Pretpostavka je da se ovo prostorno ograničenje prvenstveno odnosi na hotelske komplekse izvan gradskih područja. U uslovima urbanog tkiva Kotora, gdje urbanističke parcele ne prelaze 1,0ha, striktna primjena ograničenja od 150 ležaja/ha, bez uzimanja u obzir drugih činilaca vezanih za konkretne lokacije, za rezultat bi imala nezadovoljavajuće nizak smještajni kapacitet (oko 120 postelja po objektu). Ukoliko postoje zainteresovanost nadležnih da se ove lokacije ustupe na upravljanje nekom od renomiranih međunarodnih hotelskih lanaca, neophodno je uzeti u obzir da njihovi standardi obično ne uključuju objekte sa manje od 175 jedinica/ključeva (250-350 postelja).

Iz svega navedenog nameće se zaključak da je, ostajući u okvirima smjernica PPPPN za Morsko dobro, potrebno da urbanističko-arhitektonsko rješenje predloženih objekata bude rezultat primjene sljedećih načela:

- uklapanje u okruženje starog Grada Kotora, bez konkurisanja njegovoj istorijskoj cjelini,
- prilagođenje uslovima terena, sa slobodnim vizurama ka moru,
- da spratnost ne prevazilazi visinu postojećih susjednih objekata,
- da se primjenjeni arhitektonski izraz naslanja na iskustva i forme tradicionalne autohtone arhitekture, ili da stilski predstavlja znak savremenog doba, kako u formi tako i u materijalu.

Poštujući gore navedene principe prostornog rješenja, kao i ostale parametre iz PPPPN za Morsko dobro, potrebno je postići zadovoljavajući smještajni kapacitet 320 (od dozvoljenih 350) ili 400 od (dozvoljenih 500 ležaja). Neophodno je napomenuti da se planirani sadržaji i kapaciteti na predmetnoj teritoriji, višestruko poklapaju sa smjericama i projekcijama djelatnosti turizma datim Prostornim planom PPN za Morsko dobro. Planirane površine objekata na pomenutim lokacijama (predloženi apart-hoteli) zadovoljavaju kriterijum (cca 400 ležaja po objektu za kategoriju 4*, odnosno max. 320 ležaja po objektu, ako se investior odluči za 5*). Takođe, kapacitet 660-800 postelja u luksuznim apartmanima visoke klase sa pratećim ugostiteljskim i rekreativnim sadržajima znatno doprinosi uvećanju postojećih smještajnih kapaciteta namjenjenih stranim gostima. S obzirom na apartmanski karakter korišćenje planiranih objekata je omogućeno tokom cijele godine. Samo prisustvo nekoliko stotina (mahom stranih) gostiju na ulicama, trgovima, kafeima, restoranima, pijaci i u prodavnicama, zanatskim sadržajima i slično, može znatno da utiče i izmjeni turističku sliku Kotora i šire okoline u vansezoni.

Imajući u vidu specifičan karakter i način korišćenja, gdje će veliki broj apartmana biti u upotrebi tokom čitave godine, može se sa sigurnošću računati na uticaj novih sadržaja na produženje turističke sezone. Značajno je i to što većina gostiju neće biti tipični turisti iz paket-aranžmana. Ciljna grupa budućih korisnika su osobe visoke platežne moći, većim dijelom iz zemalja zapadne Evrope, sa navikom kvalitetnog korišćenja slobodnog vremena i interesom ne samo za nesumnjive prirodne ljepote Kotora, Boke i Crnogorskog primorja, već i za upoznavanje kulturnih znamenitosti i uživanja u njima. Može se sa sigurnošću tvrditi da će ova grupa netipičnih gostiju tokom dužeg perioda boravka imati intenzivna komunikacija sa stanovništvom grada-domaćina, te da će zadovoljavanjem svojih raznovidnih konkretnih interesa i potreba znatno uticati na povećanje vanpansionske potrošnje.

Kupališta

Kao posljedica naglog razvoja turizma sve više se povećava pritisak na priobalni pojas u Kotoru. Očigledno je da već sada postoji ogromna disproporcija između kapaciteta plaža u Kotorskom zalivu i broja turista koji u ljetnjem periodu borave u Kotoru i susjednim mjestima. Ukoliko bi se nastavila ekspanzija razvoja turizma u Kotoru i njegovoj okolini, veoma brzo bi moglo da dođe do toga da turisti izbegavaju boravak u Kotoru, jer nemaju gdje da se kupaju. U kontekstu razvoja turizma, odnosno izgradnje hotelsko turističkih sadržaja visoke kategorije uređenje i opremanje postojećih kupališta, u dugoročnom smislu je neophodna razvojna strategija kotorskog turizma, posebno imajući u vidu da se preko 95% ukupnog turističkog prometa usmjerava baš na ove sadržaje.

Način uređenja i opremanja predvidjeti tako da se ukomponuju potrebe za ovom vrstom sadržaja i maksimalno zaštititi prirodno okruženje, odnosno sanira obala potonula u zemljotresu uz uređenje obalnog fronta postavljanjem odgovarajućih pratećih sadržaja, uz strogo kontrolisan kapacitet i intenzitet višenamjenskog korišćenja. Analizom postojećeg stanja i kapaciteta planiranih sadržaja, utvrđena je potreba za revitalizacijom postojećeg gradskog kupališta (kod bazena) i uređenje nove javne hoteleske plaže na lokaciji "URC", koja je potonula u zemljotresu. Međutim, način uređenja kupališta na lokaciji "URC" ispred planiranog hotela treba da bude rezultat saradnje i dogovora nadležnih službi zaštite i potencijalnih investitora, bilo da je u pitanju JP Morsko dobro, lokalna zajednica, privatne kompanije, pojedinci i slično.

Neophodno je napomenuti da se revitalizacija, uređenje ili izgradnja plaža ne može izvršiti bez odgovarajućih radova. Problem uređenja obale u Kotoru predstavljaće posebno delikatan zadatak, jer se radi o malom, zatvorenom zalivu, gdje su uticaji priobalnih strujanja u pojedinim djelovima godine zanemarljivi. Stoga je neophodno obratiti posebnu pažnju na ekološke aspekte pri realizaciji ovih sadržaja.

Javni objekti i sadržaji

Nedostatak parking mjesta u Kotoru predstavlja veliki problem, posebno u toku turističke sezone, kada su gotovo sve saobraćajnice i slobodne površine u potpunosti zauzete parkiranim vozilima. Postojeći parking prostor na Rivi ispred glavnog ulaza u Stari Grad, u prostornom i u vizuelnom smislu znatno narušava izgled i ambijent ovog prostora. Zbog toga je planskim rješenjem predviđeno da se ovaj otvoreni parking izmjesti, a da se potrebe za parkiranjem obezbjede u neposrednoj blizini, u okviru centralne gradske zone. Lokacija za ove potrebe je određena na mjestu postojećeg otvorenog parkinga u Benovu, na kojoj je planirana izgradnja javne garaže na četiri smaknute etaže (P+2 i S+P+2) sa ukupno 178 garažnih mjesta. Pored objekta garaže, na slobodnom dijelu pripadajuće parcele planiran je otvoreni parking sa 14 PM koji bi, s obzirom da ima javni karakter, bio korišćen za potrebe zaposlenih u Opštinskom sudu i OŠ "Njegoš". Na ovaj način će biti obezbjeđen određeni broj parking mjesta kojima će, pored rješavanja prostornih i saobraćajnih problema, biti ostvarena i znatna ekonomska dobit, kroz naplatu parkiranja, uštede u troškovima eksploatacije (dva kontrolisana parkinga se zamjenjuju jednom garažom).

Osnovna škola "Njegoš" u Benovu je planskim rješenjem predviđena za nadzidičavanje, radi poboljšanja uslova rada. Objekat je građen 1974. godine, a ove intervencije su predviđene na osnovu iskazanih potreba nadležnih, s obzirom na prilično veliko gravitaciono područje Škole koje obuhvata naselja Škaljari, Muo, Troica, Kavač i Stari grad Kotor. Ovim intervencijama se takođe planira, uređenje školskog dvorišta i pristupa školskom kompleksu, radi potpune bezbjednosti učenika, s obzirom da je kompletan prostor oko Škole neuređen i ugrožen blizinom otvorenog parkirališta.

3.17. TEHNOEKONOMSKI USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA

Rekonstrukciji i izgradnji prostora obuhvaćenog Studijom lokacije pristupiti na osnovu planske, projektne i investicione dokumentacije, a pripremanju i komunalnom opremanju zemljišta na osnovu elemenata Studije. Svi pomenuti radovi se odnose na sljedeće:

- rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove mreže komunalne infrastrukture koja će prihvatiti nove korisnike,
- izmještanje i ukidanje postojećih vodova koji se ne uklapaju u predloženo rješenje organizacije i funkcionisanja prostora;
- zamjenu dotrajalih i neodgovarajućih instalacija i
- rekonstrukciju postojećih saobraćajnica i izgradnju novih saobraćajnica i saobraćajnih površina, što se odnosi na javnu garažu i interne saobraćajnice u okviru zone stanovanja, javnih i poslovnih djelatnosti i drugih namjena.

Izradom Investicionog programa, koji sadrži dinamiku ulaganja za period izgradnje na predmetnom području, odrediće se sredstva potreba za realizaciju Studije lokacije. Konačna cijena uređenja građevinskog zemljišta će biti utvrđena u trenutku ustupanja zemljišta, a troškovi građenja na ovom području će biti uprosječeni i služitiće kao polazni osnov za sporazumevanje i odlučivanje učesnika u procesu realizacije Studije lokacije.

3.18. ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADRŽAJA

Troškovi realizacije planiranih sadržaja na području Studije lokacije obuhvataju sljedeće:

1. Troškove opremanja zemljišta i
2. Troškove izgradnje novih objekata.

1. Troškovi opremanja zemljišta

Troškovi komunalnog opremanja zemljišta obuhvataju troškove rekonstrukcije i izgradnje saobraćajnica, saobraćajnih površina i komunalne infrastrukture.

Troškovi izgradnje saobraćajnica i saobraćajnih površina:

- saobraćajnice i trotoari $3.890,0\text{m}^2 \times 120,0\text{€} = 466.800,0\text{€}$
 - parkinzi $60+2 \text{ PM} = 50.420,0\text{€}$
 - pješačko biciklističke staze – lungo mare $2.580,0\text{m}^2 \times 80,0\text{€} = 206.400,0\text{€}$
- Ukupno troškovi saobraćajnica i saobraćajnih površina = 723.620,0€

Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture:

- vodovod prečnika Ø100mm $185,0\text{m}' \times 80,0\text{€} = 14.800,0\text{€}$
 - vodovod prečnika Ø300mm $400,0\text{m}' \times 150,0\text{€} = 60.000,0\text{€}$
 - kanalizacija za otpadne vode $660,0\text{m}' \times 100,0\text{€} = 66.000,0\text{€}$
- Ukupno troškovi hidrotehničke infrastrukture = 140.800,0€

Troškovi izgradnje elektroenergetske i TK infrastrukture:

- trafostanica TS 10/0,4 "URC" (rekonstrukcija 1000KVA) = 60.000,0€
 - kabl 10KV $1.535,0\text{m}' \times 120,0\text{€} = 184.200,0\text{€}$
 - TT kabl $35,0\text{m}' \times 150,0\text{€} = 5.250,0\text{€}$
- Ukupno troškovi elektroenergetske i TK infrastrukture = 249.450,0€

Troškovi uređenja zelenih površina i kupališta:

- javne zelene površine $11.400,0\text{m}^2 \times 25,0\text{€} = 285.000,0\text{€}$
- uređenje kupališta $5.300,0\text{m}^2 \times 150,0\text{€} = 795.000,0\text{€}$

2. Troškovi izgradnje planiranih objekata i kompleksa:

- rekonstrukcija i nadziđivanje školskog objekta $1.350,0\text{m}^2 \times 500,0\text{€} = 675.000,0\text{€}$
- hotelski kompleks "URC" = 25.035.000,0€
- poslovni objekat "Luka Kotor" $420,0\text{m}^2 \times 750,0\text{€} = 315.000,0\text{€}$
- javna garaža
(geol. istraživanja, sanacija terena i izgradnja) $4.740,0\text{m}^2 \times 1.000,0\text{€} = 474.000,0\text{€}$

3.19. OSTVARENI KAPACITETI I URBANISTIČKI PARAMETRI

Tabela 3: Prikaz ostvarenih kapaciteta i urbanističkih parametara na teritoriji Studije lokacije – Sektor 15

Broj urb. parcele	Sadrži dijelove i/ili ciele katastarske parcele	Katastarska opština	Namjena	Površina urb. parcele (m ²)	Broj objekata na parceli	Status objekata	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (Iz)%	Površina pod objektima (m ²)	Maks. dozvoljena BRGP	Maks. dozvoljena spratnost
1	25	Kotor I	KOMUNALNE POVRŠINE I OBJEKTI	6845,58	6	rekonstrukcija			2186,0		P P+1 P+2
2	24,25		SAOB. POVRŠINE	420,97	-	-	-	-	-	-	-
3	23		STANOVANJE	628,85	2	rekonstrukcija			168,0		P+1
4	21/4 21/3		OSNOVNA ŠKOLA	6643,0	1	nadogradnja	1,1	43	2.895,0	7.150,0	P+2 (Ps)
5	21/4		PJEŠAČKE POVRŠINE	348,49	-	-	-	-	-	-	-
6	21/1 22		ZELENILO	2123,31	-	-	-	-	-	-	-
7	21/1 21/2		JAVNA GARAŽA	2.705,0	1	nova izgradnja	1,8	65	1.355,0	4.740,0	P+2 S+P+2
8	21/1		SAOB. POVRŠINE	448,29	-	-	-	-	-	-	-
9	15 18/1 19, 20 21/1		SAOB. POVRŠINE	5724,57	-	-	-	-	-	-	-
10	14/2 14/3		STANOVANJE SRED. GUST.	529,24	2	sanacija krova			530,0		P+3
11	14/1		CENTRALNE DJELATNOSTI	304,59	1	sanacija krova			305,0		P+4
12	18/1 18/2		POSLOVANJE	1189,58	1	sanacija krova			1100,55		P+1 P+4+Ps
13	15, 17 18/1		SAOB. POVRŠINE	935,73	TF	-	-	-	9,0	-	-
14	6,15, 16, 17, 18/1 19, 20		ZELENILO	2115,59	-	-	-	-	-	-	-
15	4,6,15		SAOB. POVRŠINE	2302,20	-	-	-	-	-	-	-
16	1, 2,3, 4, 6		ZELENILO	9006,83	SSG	-	-	-	-	-	-
17	4, 5		POSLOVANJE	560,0	1	nova izgradnja	0,8	45	170,0	420,0	P+1
18	2440/1 2440/3 2436 2559/3 2560	Dobrota I	PJEŠAČKE POVRŠINE LUNGOMARE	2339,21	-	-	-	-	-	-	-
19	2559/3 2440/1		SAOBRAĆAJN E POVRŠINE	439,46	-	-	-	-	-	-	-
20	2440/1 2440/2 2440/3		OBALA (plaža)	917,45	-	-	-	-	-	-	-

Nastavak tabele 3

21	2440/1 2440/2 2559/3	Dobrota I	HOTEL	7.640,0	*K	nova izgradnja	1,81	50	3.820,0	13.800,0	P+2+Pk P+3(Ps)
22	2439 2440/1		SPORT GRADSKI BAZEN	2.620,0	2	rekonstrukcija	0,1	70	190,0	190,0	tribine
23	2438		POSLOVANJE	175,00	1	rekonstrukcija			175,0		P+1
24	2437		POSLOVANJE	197,71	1	rekonstrukcija			198,0		P+1
25	2436		OBALA (plaža)	2259,00	-	-	-	-	-	-	-
26	2432 2433 2434 2435 2436 2560		OBALA (plaža)	1705,31	-	-	-	-	-	-	-
27	2020 2023 2560		OBALA	7665,34	-	-	-	-	-	-	-
28	2020 2560		OBALA	2403,81	-	-	-	-	-	-	-
29	2018		POSLOVANJE	5531,35	1	nadogradnja			1080,0		P+3+Pk
30	2017		VERSKI OBJEKAT	297,53	1	rekonstrukcija			18,0		P
31	2018		PJEŠAČKE POVRŠINE	311,39	-	-	-	-	-	-	-
32	2016		OBALA PONTE	231,07	-	-	-	-	-	-	-
33	2015		OBALA PONTE	105,58	-	-	-	-	-	-	-
34	1788		OBALA PONTE	55,65	-	-	-	-	-	-	-
35	1787		OBALA PONTE	260,27	-	-	-	-	-	-	-
36	1786		OBALA PONTE	373,12	-	-	-	-	-	-	-
37	1785		OBALA PONTE	5,44	-	-	-	-	-	-	-
38	1784		OBALA PONTE	1257,55	-	-	-	-	-	-	-
39	1783		OBALA PONTE	92,32	-	-	-	-	-	-	-
40	1765		OBALA PONTE	22,22	-	-	-	-	-	-	-
41	1764		OBALA PONTE	94,96	-	-	-	-	-	-	-
42	1763		OBALA PONTE	122,86	-	-	-	-	-	-	-
43	1762		OBALA PONTE	73,59	-	-	-	-	-	-	-
44	1761		OBALA PONTE	54,57	-	-	-	-	-	-	-
45	1760		OBALA PONTE	2076,11	-	-	-	-	-	-	-
46	1559		OBALA PONTE	38,65	-	-	-	-	-	-	-

*K – Broj objekata će biti definisan u okviru detaljna razrade urbanističko arhitektonskim konkursom.

4.0. SADRŽAJ ELABORATA - Prijedloga studije lokacije

Pored tekstualnog dijela Nacrta Studije lokacije "Sektor 15" u Kotoru, u zahvatu PPPPN Morsko dobro, sastavni dio ovog elaborata su i sljedeći grafički prilozi:

1.	GENERALNI KONCEPT–ŠIRA PROVJERA URBANIZACIJE PODRUČJA 1a. Prirodne i izgrađene vrijednosti 1b. Planirana namjena površina 1c. Primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veza sa okruženjem	R =1: 2500
2.	POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA	R =1: 2500
3.	PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA	R= 1: 1000
4.	PLAN SAOBRAĆAJA I PARELACIJE SA ELEMENTIMA REGULACIJE I NIVELACIJE	R= 1: 1000
5.	PROSTORNI OBLICI	R= 1: 1000
6.	PLAN ELEKTROTEHNIČNIH I TK INSTALACIJA 6a. Širi prikaz plana elektrtehničkih i TK intalacija	R= 1: 1000 R= 1: 2500
7.	PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA	R= 1: 1000
7a.	PROFILI REGLACIJE RIJEKE ŠKURDE	
8.	PLAN OZELJENJAVANJA	R= 1: 1000

Dokumentacija:

- Odluka o pristupanju izradi Studije lokacije
- Programski zadatak
- Uslovi JKP-a i nanležnih institucija
- Inicijative zainteresovanih korisnika i investitora
- Izveštaj o obavljenoj Javnoj raspravi
- Mišljenja i primjedbe dostavljeni u toku javne rasprave
- Odgovori Obrađivača na dostavljena mišljenja i primjedbe sa javne rasprave
- Razno

Grafički dio dokumentacije:

D1	KATASTARSKO GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM STUDIJE LOKACIJE	R= 1: 1000
D2	IZVOD IZ PPPPN MORSKO DOBRO	
D3	Izvod iz GUP Kotora	

Sastavni dio Studije lokacije za Sektor 15 su i sljedeći separati:

1. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju javne garaže u naselju Benovo, u Kotoru i
2. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju hotelskog kompleksa na lokaciji URC, u Kotoru.

* * *
*