



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE ZA DIO „SEKTORA 16“



korigovani NACRT PLANA



KOTOR, 2018.

NARUČILAC:**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA****OBRAĐIVAČ:****MonteCEP dsd, Kotor****uži radni tim:**

rukovodilac izrade plana – odgovorni planer:

Saša Karajović, dipl.prostorni planer
urbanizam:

broj licence: 01-859/2 (23/07/15)

Nataša Mujezinović, dipl. ing. arhitekture

Đorđije Kalezić, dipl. ing. arhitekture

broj licence: 10-3016/1 (22/04/09)

zaštita kulturne baštine:

Zorana Milošević, dipl. ing. arhitekture

broj licence: 1201-7125/1 (24/11/08)

ekonomske analize i projekcije:

mr Zoran Senić, dipl. ekonomista

broj licence: 01-332/2 (19/03/15)

širi radni tim:

pejzažno uređenje:

Jelena Franović, dipl. inž. pejz. arhitekture

broj licence: 01-1172/2 (23/10/15)

saobraćaj:

Nikola Trtica, dipl. inž. saobraćaja

broj licence: 10-6664/06-2 (21/12/09)

Nikola Čelar, dipl. inž. saobraćaja

Rajko Čavor, kapetan

hidrotehničke instalacije:

mr Zdenka Ivanović, dipl. inž. građevine

broj licence: 01-637/2 (01/06/17)

elektroenergetika:

Igor Strugar, dipl. inž. elektrotehnike

broj licence: 10-1503/1 (04/03/09)

Slobodan Marković, dipl. inž. elektrotehnike

elektronske komunikacije:

Zoran Beljkaš, dipl. inž. elektrotehnike

broj licence: 01-10683/1 (25/01/08)

GIS:

Katarina Pandurov, inž.matematike

izvršni direktor MonteCEP-a:

Saša Karajović, dipl.prostorni planer

KOTOR, jul 2018.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO



Broj:01-608/2
Podgorica, 25.04.2016. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "MONTECEP" d.s.d. iz Kotora, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 78/15) donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "MONTECEP" d.s.d. iz Kotora, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-608 od 25.04.2016. godine, koji je podnesen u ime privrednog društva "MONTECEP" d.s.d. iz Kotora, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 68/08, 32/14), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 6-0000049/005, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovorne planere – Sašu M. Karajovića, dipl. prostorni planer sa Licencom br. 01-859/2 od 23.07.2015.god. izdatom od IKCG i Jelenu N. Franović, dipl.inž. šumarstva sa Licencom br. 01-486/2 od 06.04.2016.god. izdatom od IKCG;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

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

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

Službeno lice:
Predrag Joyčević, dipl.pravnik

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



PREDsjedNIK KOMORE
Prof. dr Branišlav Glavčević, dipl.inž.geol.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO



Broj:01-859/2
Podgorica, 23.07.2015.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu, Saše M. Karajovića, dipl.prostorni planer, sa stalnim mjestom nastanjenja u Kotoru, za izdavanje licence odgovornog planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11, 35/13, 33/14), člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) i člana 1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, broj: 08-1375 ("Sl. list CG", br. 35/15), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

odgovornog planera

SAŠI M. KARAJOVIĆU, dipl.prostorni planer, sa stalnim mjestom nastanjenja u Kotoru, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

OBRAZLOŽENJE

Zahtjevom br 03-859 od 21.07.2015. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se, Saša M. Karajović, dipl.prostorni planer, sa stalnim mjestom nastanjenja u Kotoru, za sticanje licence odgovornog planera. U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 36. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08 i 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Sl. list CG“, br.68/08, 32/14), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu geografske struke;
- da je oslobođen polaganja stručnog ispita na osnovu ranije stečenih prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca

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

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

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

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



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

SADRŽAJ PLANA :**TEKSTUALNI DIO**

1.	OPŠTI DIO	6
1.1	GRANICA I OBUHVAT PLANA	
1.2	PLANSKI PERIOD	
1.3	OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA	
1.4	PRAVNI OSNOV	
1.5	METODOLOGIJA IZRADE PLANA	
1.6	PROGRAMSKI ZADATAK	
2.	ANALITIČKI DIO	9
2.1	ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA Topografija i geomorfološke karakteristike Inženjersko - geološke karakteristike Seizmičke karakteristike Klimatske karakteristike Ocjena sa aspekta prirodnih uslova	
2.2	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA PLANA Osnovne karakteristike, namjena prostora i izgrađene strukture Postojeće stanje zelenih površina Numerički pokazatelji postojećeg stanja	
2.3	ANALIZE POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE 2.3.1 Saobraćaj 2.3.2 Hidrotehnička infrastruktura 2.3.3. Tretman otpada 2.3.4 Elektroenergetska infrastruktura 2.3.5 Elektronska komunikaciona infrastruktura	
2.4	ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE 2.4.1 Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro (2007) 2.4.2 Državna studija lokacije „Sektor 16: Stari grad – Škaljari – Peluzica“ (2011) 2.4.3 Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (predlog 2018) 2.4.4 Izvod iz strategije razvoja turizma Crne Gore i Regionalnog master plana Boke 2.4.5 Izvod iz Menadžment plana prirodno i kulturno istorijskog područja Kotora 2.4.6 Izvod iz Procjene uticaja na kulturnu baštinu (2017) 2.4.7 Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe PUP-a Kotor (2018) 2.4.8 Važeća planska dokumentacija i dokumentacija u kontaktnom području	
2.5.	PODRUČJA KOJA SU ZAŠTIĆENA KAO PRIRODNA I KULTURNA DOBRA	
2.6.	OCJENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA	
3.	OPŠTI I POSEBNI CILJEVI	55
3.1	OPŠTI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA	
3.2	POSEBNI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA	

4.	PLANIRANO RJEŠENJE	56
4.1	KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA	
4.2	PEJZAŽNO UREDJENJE	
4.3	MREŽE I OBJEKTI INFRASTRUKTURE	
4.3.1	Saobraćajna infrastruktura	
4.3.2	Hidrotehnička infrastruktura	
4.3.3.	Tretman otpada	
4.3.4	Elektroenergetska infrastruktura	
4.3.5	Elektronska komunikaciona infrastruktura	
4.4	UPOREDNE TABELE POSTOJEĆIH I PLANIRANIH BILANSA I KAPACITETA	
4.5	USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	
4.6	EKONOMSKA PROJEKCIJA	
5.	SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENATA	94
5.1	SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU	
5.2	SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA	
5.3	SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE	
5.4	SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE	
5.5	SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE	
5.6	SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA	
5.7	SMJERNICE ZA GRADNJU U OGRANIČENIM USLOVIMA ZA URBANIZACIJU	
5.8	SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE	
5.9	SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE	
5.10	ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE	
5.11	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA	
5.11.1	UTU za postojeće objekte	
5.11.2	UTU za objekte individualnog stanovanja manje gustine (SMG)	
5.11.3.	UTU za izgradnju objekata turizma – HOTEL (T1)	
5.11.4	UTU za izgradnju marine (HS)	
5.11.5	UTU za površine za pejzažno uređenje javne namene (PUJ)	
5.12	SMJERNICE ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA INVALIDITETOM	
5.13	SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA	
6.	ANALITIČKI PODACI PLANA	121
6.1	URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA	
6.2	URBANISTIČKI POKAZATELJI PO PARCELAMA	
7.	PRILOZI	125
7.1	ODLUKA O IZRADI PLANA	
7.2	PROGRAMSKI ZADATAK	

Separat sa UTU (samo na CD)

GRAFIČKI PRILOZI (u posebnom elaboratu)

01. GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA	1:1000
02. IZVOD IZ PPPN ZA OBALNO PODRUČJE (razrada Morskog dobra)	1:5000
03. INŽENJERSKO-GEOLOŠKA KARTA	1:2500
04. IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA (stanje)	1:1000
05. IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA (mjere zaštite)	1:1000
06. POSTOJEĆE STANJE	1:1000
07. PLAN NAMJENE POVRŠINA	1:1000
08. PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE	1:1000
09. PLAN SAOBRAĆAJA	1:1000
10. PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA	1:1000
11. PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	1:1000
12. PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	1:1000
13. PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	1:1000
14. KOMPOZICIONI PLAN	1:1000
15. SINTEZNI PRIKAZ SEKTORA 16 SA IZMJENAMA I DOPUNAMA	1:1000

1. OPŠTI DIO

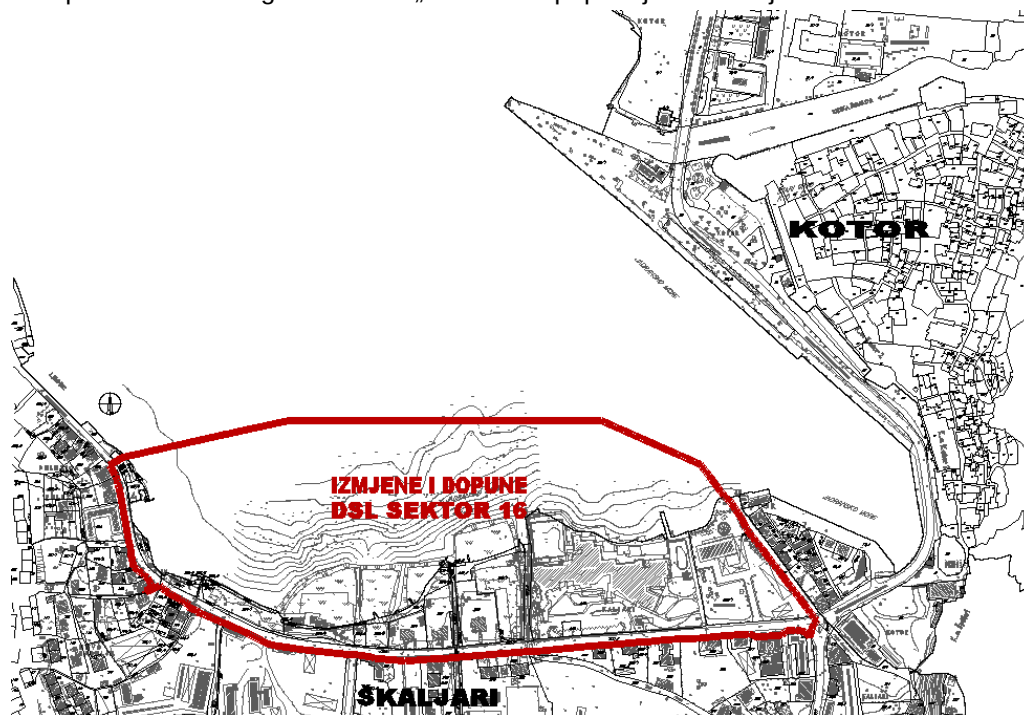
1.1 GRANICA I OBUHVAT PLANA

Izmjene i dopune DSL „Sektor 16“ se rade za prostor bivše poslovne zgrade „Jugooceanija“ i bivšeg hotela „Fjord“, kao i za prostor planiran za hotelsko-turističke sadržaje i marinu.

Obuhvat na moru je do središnje linije akvatorija zaliva ili osovine plovnog puta.

Površina kopnenog dijela ovog plana zauzima površinu od oko 6.1 ha, a sa dijelom akvatorije ukupno 12.6 ha.

Katastarske parcele u okviru granice DSL „Sektor 16“ pripadaju KO Škaljari 1 i KO Muo.



Ove Izmjene i dopune mijenjaju osnovni plan samo u sopstvenim granicama, dok se preostali dio Sektora 16 realizuje na osnovu važećeg plana iz 2011. godine.

1.2 PLANSKI PERIOD

Izmjene i dopune DSL „Sektor 16“ se donose za period do 2020. godine, odnosno do donošenja Plana generalne regulacije.

1.3 OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Od usvajanja Državne studije lokacije "Sektor 16" („Službeni list CG, broj 25/11), nije došlo do realizacije sadržaja planiranih za prostor bivše poslovne zgrade „Jugooceanija" i bivšeg hotela „Fjord", kao i hotelsko-turističkih sadržaja i marine iz kog razloga se pojavila potreba za preispitivanjem ovog planskog dokumenta i planskih rješenja datih u njemu. Nakon urađene analize došlo se do zaključka da je predmetni prostor potrebno prilagoditi novim razvojnim ciljevima kako bi se obezbijedio novi oblik turističke ponude, u cilju razvoja visokokvalitetnog turizma.

1.4 PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Plan je rađen na osnovu:

- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), odnosno Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17)
- Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna DSL Sektor 16" donijete na sjednici Vlade Crne Gore dana 04.12.2014.godine;
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL „Sektor 16" pripremljenog od strane Ministarstvo održivog razvoja i turizma
- Ugovora o izradi navedenog plana potpisanog od strane Naručioca (Ministarstvo održivog razvoja i turizma) i Obradivača (MonteCEP dsd iz Kotora)
- Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro ("Sl. List RCG" 01/07).

Napomena: Sastavni dio Odluke predstavlja i Odluka o nepreduzimanju izrade Strateške procjene uticaja Plana na životnu sredinu.

U poglavlju 7. Prilozi plana priložena je i kopija Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL „Sektor 16" sa Odlukom o izradi plana.

1.5 METODOLOGIJA IZRADE PLANA

Prema programskom zadatku, u postupku izrade Izmjena i dopuna DSL obezbijeden je sljedeći planerski pristup:

- 1) sagledavanje ulaznih podataka iz PPPPN MD i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- 2) preispitivanje planskog koncepta važeće Državne studije lokacije "Sektor 16";
- 3) ugradjivanje mjera od značaja za izradu planske dokumentacije definisanih u Izvještaju o stanju uređenja prostora za 2017. godinu i Programu uređenja prostora za 2018. godinu;
- 4) ugradjivanje mjera iz usvojene Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Izmjena i dopuna DSL „Sektor 16") odnosno Studije uticaja na kulturnu baštinu (HIA) iz 2017. godine;
- 5) analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije i one čija je izrada u toku (relevantni planovi – PUP, DUP, UP, strategije i projekti);
- 6) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- 7) analiza i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- 8) ekonomsko demografskom analizom data je ocjena tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- 9) sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Za funkcionalno okruženje, pored analize i primjene smjernica postojeće planske dokumentacije, bilo je potrebno sagledati i ulazne podatke iz Prostornog plana Crne Gore i Prostornog plana Opštine Kotor, kao i Predloga Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje i Nacrta PUP-a Kotor.

Napomena:

Izrada ovog Plana započela je 2015. godine kada su paralelno pripremani Prednacrt plana i Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe ovog Plana.

Tokom maja 2016. godine, a u skladu sa preporukama resornog Ministarstva i smjericama LAMP metodologije pripreme planskih dokumenata, u Kotoru je održan konsultativni sastanak sa javnim, privatnim i civilnim sektorom kako bi se predočile smjernice iz programskog zadatka ali i dobile sugestije korisnika prostora i stručne javnosti u pripremi prednacrt plana.

Prednacrt plana je predat tokom juna 2016. godine i o njemu je svoje mišljenje dao Savjet za uređenje prostora. Na osnovu dobijenih primjedbi i sugestija pripremljen je nacrt plana koji je predat početkom septembra 2016. godine.

Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe ovog Plana je usvojena krajem decembra 2016. godine.

Nacrt plana je tokom juna 2018. godine pregledao Savjet za reviziju planskih dokumenata i na osnovu dostavljenog Izvještaja o reviziji pripremljen je ovaj korigovani nacrt Plana koji je uvažio novonastale promjene u sistemu planiranja, nove planske i studijske dokumente koji su urađeni u medjuvremenu.

2. ANALITIČKI DIO

2.1 ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA (preuzeto iz važeće Državne studije lokacije za Sektor 16)

Topografske i geomorfološke karakteristike

Područje Škaljara (koje pokriva i predmetni dio sektora 16 u zoni Morskog dobra) nalazi se na teritoriji opštine Kotor, na padinama Lovćena koji se sa istočne strane predmetnog obuhvata završava strmim liticama a sa zapadne strane Vrmcem, u udolini između ovih masiva koja je okrenuta ka moru.

Predmetno područje koje se razrađuje ovim planskim dokumentom se nalazi u neposrednoj blizini Starog grada, u zaleđu Jadranske magistrale. Ova kosa ploča, orjentisana ka sjeveru, pravi je vidikovac na Kotorski zaliv. Nadmorska visina u granici plana se kreće od 0 do 3.1 mnv.

Inženjersko - geološke karakteristike

Prostor Crnogorskog primorja pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuje složenom tektonskom građom i tektonskim sklopom. Prostor koji je pokriven ovim planom pripada tektonskoj jedinici Visoki krš. U geološkoj građi ove jedinice učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine.

Na predmetnom području i u njegovom okruženju preovlađuju kvartarne tvorevine predstavljene deluvijumom, koji se javlja na padinama. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se od karbonatnih stena. Flišne stene čine lisnati glinci, glinoviti laporci, peskovito-laporasti krečnjaci sa konglomeratima. Od sedimenata kvartarne starosti najviše su rašireni nanosi u koritima povremenih tokova kao naplavine, plavine na obalama mora i drobinski(siparski) materijal po pristrancima.

Tektonska jedinica Visoki krš je navučena preko tektonske jedinice zona Budva. Ta trasa navlačenja ima dinarski pravac pružanja sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Ova trasa je vidljiva zapadno od Morinjskog zaliva i nastavlja se prema istoku i jugostoku ispod mora. Glavno obeležje je izuzetna izrasedanost. Rasedi su uglavnom vertikalni i različitih pravaca pružanja, tako da je u pojedinim delovima formirana parketna struktura.

Tretirano područje se nalazi u zoni kotorskog bloka sa tendencijom spuštanja, koji se nalazi u neposrednom kontaktu Primorskog bloka spuštanja. Ovde je karakteristično navlačenje starijih karbonatnih stena preko mlađih flišnih sedimenata. Posledice tih gibanja su mnogostruke jer izazivaju velike promene u izgledu tih tektonskih labilnih krajeva.

Raznovrstan i vrlo složen geološki sastav i građa uslovlili su da je reljef na ovom području vrlo dinamičan i složen. Osnovne karakteristike prostora Bokokotorskog zaliva su nagle hipsometrijske promene. Bitna karakteristika tog reljefa su i brojne doline "V" oblika koje imaju upravni položaj na pružanje obale i brzo se snižavaju prema moru.

U srednjem delu, ove doline prelaze u dolinu sa ravnim dnom, a u donjem delu se formira fluvioakumulacioni reljef, koji su utvrđeni na analiziranom delu terena, kao rezultat erozionih, korazijskih i denudacionih procesa.

Na mjestima gdje transportna snaga tokova slabi stvara se akumulaciona ravnica, a na padinama i mestima gde padina prelazi u ravnicu formiraju se proluvijalni zastori i konusi.

Doline sa ravnim dnom locirane su u eosenskom flišu. U takvim dolinama česti su povremeni vodotokovi (poput bujičnog potoka Zverinjak), a prisutni su i jaki denudacioni i erozioni procesi.

Seizmičke karakteristike

Za prostor Crnogorskog primorja karakteristična je izražena seizmička aktivnost. Najveći dio Crnogorskog primorja se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti MCS. Grad Kotor i njegov obalni dio ulaze u sastav najintenzivnije potresne zone u Dinaridima, što je prouzrokovano geotektonskim položajem u kontaktnoj zoni različitih geotektonskih jedinica. Upravo kombinacija flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika, odnosno međusobni odnos sastava i građe stijena kao i inženjersko-geoloških te hidrogeoloških osobina terena može korigovati seizmičnost terena i za dva stepena MCS skale.

Pogodnost terena za izgradnju u obuhvatu izmjena i dopuna DSL

Područje Državne studije lokacije obuhvata pojas obale ispod Jadranske magistrale i Njegoševe ulice (Putat Tivat – Kotor), tj. urbanizovanu izgrađenu obalu do 2 m n.v, sa neznatnom nagnutošću od istoka ka zapadu. Teren je izgrađen od stijena kvartarne starosti, uglavnom nasipa, mulja, gline i pijeska. To su uglavnom nanosi i naplavine na obali mora. Zbog slabog uticaja talasa abrazioni procesi su manje izraženi od akumulativnih. Ovo su nestabilni tereni, male nosivosti (do 70 kN/m²), u kojima se temeljene izvodi duboko na šipovima. U njima se mogu javiti potresi intenziteta većeg od 9°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, kategorije A (kategorizacija preuzeta iz DUP "Škaljari"). 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 grafičkom prilogu 03 – *Inženjersko-geološke karakteristike* dat je grafički prikaz geotehničke podobnosti terena za izgradnju. (Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Škaljari, 2008.), odnosno inženjersko-geološke karakteristike (Izvor: Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Kotora z područje Škaljara, 2010.),

Klimatske karakteristike

Područje Škaljara ima sve odlike mediteranske klime - blage i vrlo kišovite zime, topla i sušna leta, kao i toplije jeseni od proleća.

Srednje mjesečne temperature pokazuju pravilan hod sa maksimumom tokom jula i avgusta i minimumom tokom januara i februara. Godišnje kolebanje iznosi oko 17°C. Srednje mesečne 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 letnji period ekstremno visoke temperature imaju vrednost 33-34°C, a najniže 15-17°C.

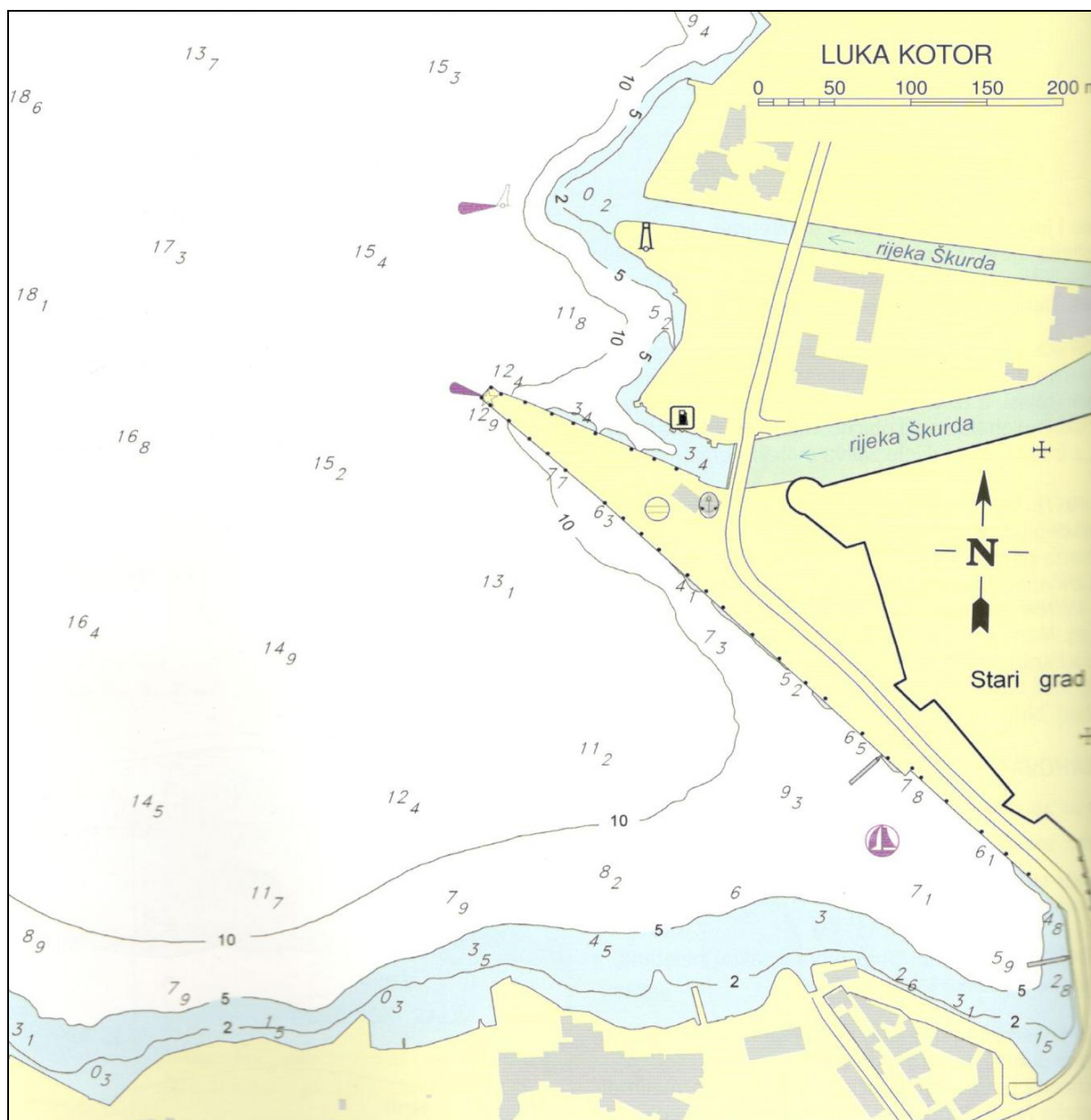
Apsolutni maksimum zabeležen na stanici u Kotoru je 33,9°C u avgustu, a apsolutni minimum -3,4°C u februaru. Letnjih dana kada je temperatura iznad 25°C u prosjeku ima 114,6 za područje Kotora.

Godišnji režim padavina se odlikuje maksimumom tokom zimskog a minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najviše padavina (30-40%) ima tokom oktobra, novembra i decembra, a najmanje (10%) u junu, julu i avgustu.

Na ovom području preovlađuju tišine, a od vjetrova su najzastupljeniji jugo, topao i vlažan vjetar koji duva sa mora, zatim bura, hladan i suv vjetar koji duva sa kopna. Ekstremni godišnji udari vjetra imaju brzinu i do 333 m/s (120 km/h).

Maritimne karakteristike

Bokokotorski zaliv predstavlja zatvoreni bazen sa specifičnim hidrografskim i dinamičkim karakteristikama. To uslovljava velike godišnje, sezonske, mjesečne i dnevne oscilacije fizičko-geografskih karakteristika mora.



Prikaz izobata na prostoru Luke i marine Kotor (Peljar, 2013.)

Osnovna baitimetrijska karakteristika Zaliva je približavanje izobata većih dubina na male udaljenosti od obale.

Karakteristike plimnog režima u Zalivu su skoro identične onim na otvorenom moru. Na krajnjoj tački u Kotoru nešto je veća amplituda viših visokih i nižih niskih voda. U Zalivu je srednja dnevna amplituda između srednjih visokih i srednjih niskih voda 25 cm, a amplituda između srednjih viših visokih i srednjih nižih niskih voda 35 cm. Maksimalna višegodišnja amplituda u Kotoru je 125,5 cm.

Zbog malih dubina neposredno uz obalu, talasi se deformišu a zbog odbijanja od obale dolazi i do ukrštanja talasa pa im se smjer može razlikovati od smjera vjetra koji ih je uzrokovao.

Talasi bure nemaju prostora za razvijanje pa se mogu očekivati visine ne veće od jednog metra. U slučaju juga, talasi mogu biti i 1,5 m, naročito tokom novembra i decembra.

OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

Sa aspekta prirodnih uslova, predmetno područje ima ograničene povoljnosti za izgradnju i dalju urbanizaciju.

Ova zona ima pogodne klimatske karakteristike. Prema prethodno prikazanim karakteristikama terena područje Škaljara sa stanovišta inženjersko-geoloških karakteristika predstavlja uslovno pogodno područje za urbanističko planiranje. Zbog nepovoljnih karakteristika tla i malog raspoloživog prostora za urbanizaciju na području grada Kotora, je potrebno selektivno pristupati svakoj lokaciji, što znači da svaku lokaciju treba geotehnički i seizmički ispitati, odnosno utvrditi racionalnost načina izgradnje upoređivanjem finansijskih opterećenja proizašlih iz geoseizmičkih uslova, te značaja, potrebe i ekonomske mogućnosti egzistencije nove namjene u odgovarajućoj otpornoj fizičkoj strukturi.

2.2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

OSNOVNE KARAKTERISTIKE, NAMJENE PROSTORA I IZGRAĐENE STRUKTURE

Naselje Škaljari je formirano u udolini, između masiva Vrmca i Lovćena, orjentisano je ka sjeveru i predstavlja prirodni amfiteatar i vidikovac Kotorskog zaliva.

Područje u obuhvatu ovog plana zauzima krajnje sjeverni, priobalni dio naselja Škaljari, tj pojas između obale mora i Njegoševe ulice, potoka Šuranj na istoku i Peluzice na zapadu. Ovaj prostor se nalazi u obuhvatu granica Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora koje je upisano na listu Svjetske kulturne baštine UNESCO-a 1979. godine. Takođe, predstavlja neposredno okruženje Starog grada Kotora, urbane cijelne - kulturnog dobra prve kategorije, od međunarodnog značaja. Kao takav ima izuzetni potencijal i odgovornost u načinu korišćenja i estetici svih sadržaja koji se u okviru njega nalaze.

Sveopšti utisak zatečenog stanja planskog prostora je da je u velikoj mjeri devastiran i neuređen. Na istočnom kraju obuhvata plana, bliže starom gradu Kotoru, nalaze se nekadašnji veliki kompleksi upravne zgrade »Jugooceanija« i bivšeg hotela »Fjord« koji su napušteni i van funkcije. Objekat »Jugooceanija« spratnosti P+1 i P+4, sa bogatim vrtom, predstavlja jedan od najznačajnijih primjera moderne arhitekture ovog prostora u drugoj polovini 20. vijeka. Za kompleks je pokrenut postupak proglašenja za spomenik kulture.

Nekada takođe arhitektonski značajan objekat hotela »Fjord«, spratnosti P+3+2Pk, srušen je tokom maja i juna 2018. godine, a slobodni prostori nekadašnjeg bogatog kompleksa su prethodnih godina bili neodržavani.

Uz krajnju zapadnu granicu plana nalaze se velike neuređene površine, na kojima su nikli privremeni komercijalni objekti (P) preko puta Opšte bolnice i parking prostori, a koje su ranijom planskom dokumentacijom bile rezervisane za izgradnju NTC - marine. Jedinu kvalitetnu izgradnju na ovom prostoru čine individualni stambeni objekti locirani uz Njegoševu ulicu. Oni su koncipirani kao slobodnostojeći objekti - vile, spratnosti P+1 smještene u okviru bogate okućnice sa vrtom, i predstavljaju tipičnu građansku arhitekturu ovog podneblja iz 30tih godina XX vijeka.

Važnu prirodnu karakteristiku ovog prostora čine značajni biljni fond i vrijedne parkovske površine nekadašnjih velikih kompleksa »Jugooceanija« i »Fjord« te stambenih vila.

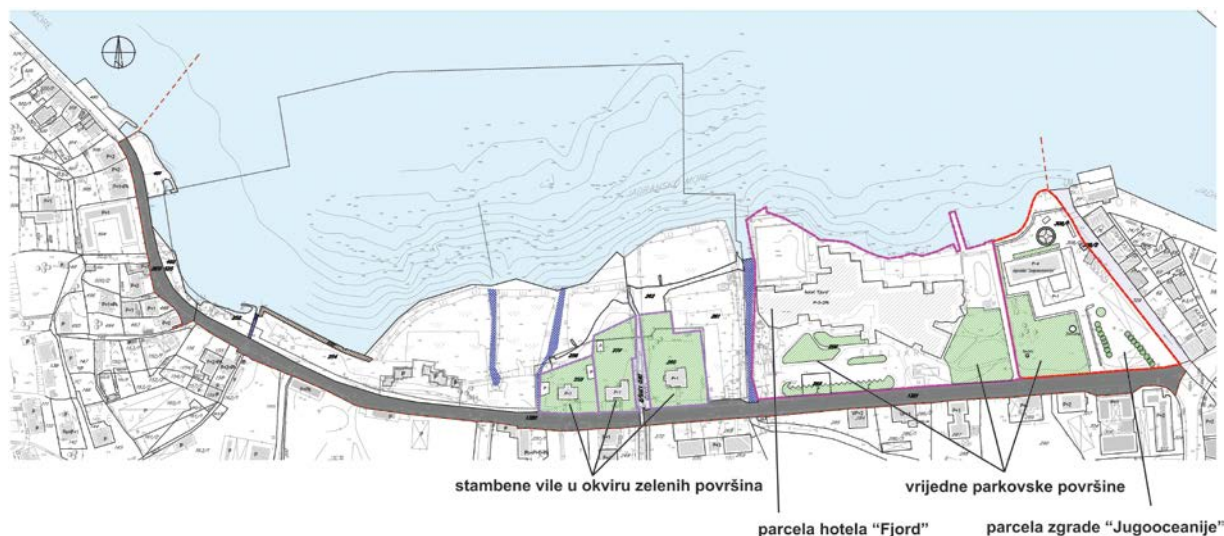
Takođe, može se uočiti da na ovom prostoru nema kontinualne šetnice - lungo mare, te je sama obala gotovo nepristupačna.

Prostor Plana je specifičan i po brojnim bujičnim potocima koji se ulivaju u more. Najznačajni potoci Šuranj uz istočnu granicu plana, Kaluža i Zvjerinjak. Korita potoka su uglavnom neodržavana.

Kontaktno područje ovog plana u zaleđu čine nekadašnja radno-industrijska zona Kotora sa objektima i kompleksima fabrike "Rivijera", "Industrije ležajeva Kotor" i "Auto Boka". Svi sadržaji na ovom području su preseljeni u industrijsku zonu u Grbaljskom polju. Objekti i dijelovi objekata koji su se na tom području održali imaju karakter ruševina, a devastiran prostor podložen je bespravnom ili privremenom korišćenju. Za ovo područje je tokom 2016. urađen predlog Urbanističkog projekta.

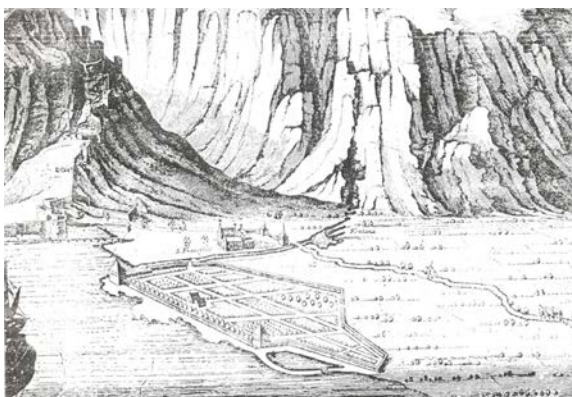
POSTOJEĆE STANJE ZELENIH POVRŠINA

Vegetacijski potencijali uz druge prirodne i graditeljaske vrijednosti koje su karakteristične za čitavo područje Kotora, nalaze svoju potvrdu i na ovom lokalitetu. Zbog toga treba posvetiti posebnu pažnju da se sačuvaju fizionomsko-estetske specifičnosti pejzaža i ogroman značaj koji ovaj dio naše obale ima za i za svjetsku kulturnu i prirodnu baštinu.

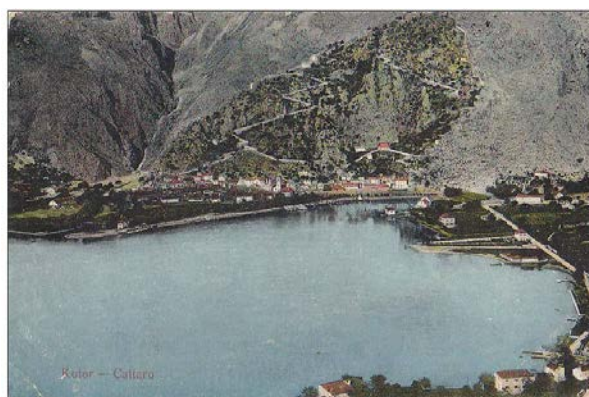


Transformaciju predjela i značaju parkovnih površina na prostoru obuhvata plana od Macea do Peluzice može se pratiti kroz istoriju. O tome svjedoče arhivski podaci i obilje starih fotografija i gravira.

Iz druge polovine XVII vijeka, jedan arhivski podatak daje opis vrta Bolica koji se nalazio na mjestu nekadašnjeg vile Firenze sa svojim reprezentativnim vrtom, hotela Slavija sa svojim reprezentativnim vrtom (današnji prostor hotela »Fjord«), kao i prostora »Jugooceanije« - »Na početku jedne ravnice nalaze se sva imanja plemića i građana i svakog dana ih sve više uljepšavaju građevinama, vrtovima i drugim objektima za uživanje. Ne smije se proпустiti opis zaista veličanstvenog i raskošnog vrta gospode kavalira Bolica sa palatom, koja se nalazi van i naspram grada. Vrt je podignut prema uzoru na vrtove starih Rimljana sa ribnjakom i raznim vrstama riba u njemu. Ko to vidi čini mu se da gleda vrt ili raj uživanja i to izuzetne ljepote stabala narandži i kedrova, kao i zbog obilja najrazličitijeg cvijeća koje se u njemu nalazi. U cjelini vrt je pun svih nebeskih darova koji čine da on izgleda kao raj, veoma čuven i krajnje raskošan.“



vrt Bolica, Koronelijeva gravira, druga pol. XVII v.



Kotor, 1913.g.

Na potezu od Macea do Bolnice ulicom Njegoševom ka moru, krajem XIX vijeka izgrađen je objekat nekadašnjeg hotela »Slavija«. Ovo potvrđuju fotografije sa početka XX vijeka. Bio je vlasništvo porodice Radinović, koja 30-tih god. XX vijeka prodaje objekat porodici Zuber. U neposrednoj blizini izgrađena je vila »Firenca«, koju takođe kupuje porodica Zuber. Uređenje hotela »Slavija« i vile »Firenca« pratilo je formiranje vrtova, koje se u današnje vrijeme može smatrati parkovnim površinama. Predstavljale su neraskidivi dio objekta i povećavale kvalitet života u njima. Ispred vile »Firenca«, na sjevernoj strani pa do mora nalazile su se kamene kolonade sa odrinom. Vrtovi sa obiljem zelenila, glorijetima, ribnjakom, predstavljali su prave oaze uživanja.

Na fotografiji iz 1960-te godine, vide se već uveliko formirane parkovne površine, kao i nešto mlađe formirana parkovna površina ispred još tada neizgrađene zgrade »Jugooceanija«.



Kotor (hotel Slavija sa parkom), 1960g.



zgrada Jugooceanije, 70-te godine XX v.

Glavni ulaz u objekat »Jugooceanija« sa parkom je iz Njegoševe ulice. Sa istočne i zapadne strane, tj. lijeve i desne strane ulaza, nalaze se zelene površine. Na desnoj strani od ulaza ka Maceu na površini koja je djelimično travnata, a djelimično pokrivena šoderom, nalaze se odrasla stabla lovorike, smokve, košće i vrijedan primjerak čempresa.



Parkovna površina koja se graniči prema zapadu sa parcelom bivšeg hotela »Fjord« je veoma vrijedna zelena površina sa odraslim stablima magnolije, lovorike, kedra, narandži, čempresa, platana, palmi. Na njoj se nalazi bunar, kao i ostatak nekadašnje fontane. Uz samu ivicu ove parcele duž šetne staze hotela postoji 7 platana i pitospori koji su nekada činili živu ogradu. Sva stabla ove parkovne površine su u veoma dobrom stanju, a njihove krošnje prave gusti sklop zelenila čija je vrijednost neprocjenljiva i podjednako, a ako ne i važnija od same zgrade Jugooceanije, s obzirom da je formirana i postojala prije same zgrade i o njenom postojanju svjedočimo kroz prošlost.





vrijedni primjerci stabala sa bunarom na parkovskoj površini zgrade „Jugooceanija“

Na sjevernoj strani ka moru, ispred objekta postoje manje zelene površine sa preraslim oleandrima, pitosporom. Ovaj dio krasi parterno uređenje – ruža vjetrova koji je sada pokriven i popločanje kamenim pločama.



Prostor bivšeg hotela »Fjord« je u veoma lošem stanju. Značajnije zelene površine na ovoj parceli se nalaze na južnoj strani od Njegoševe ulice ka hotelu I na istočnoj strani prema zgradi Jugooceanije, sa odraslim stablima koji su u dobroj formi, dobrog zdravstvenog stanja.

Postojeće vile duž Njegoševe ulice građene su 30-tih godina XX vijeka. Glavne fasade vila formiraju ulični front i reperezentuju nekadašnju kulturu stanovanja i organizaciju prostora imućnih građana. Njihove okućnice i danas predstavljaju reprezentativne primjere uređenih zelenih površina koje sačinjavaju dekorativna stabla magnolija (*Magnolia grandifolia*), agruma (*Citrus*), lovora (*Laurus nobilis*), pitospora (*Pittosporum tobira*), pinije (*Pinus pinea*), eukaliptusa (*Eucalyptus*), bambusove trske (*Arundo donax*) itd.



zelene površine stambenih vila duž Njegoševe ulice (porodice Ivanović)



zelene površine stambenih vila duž Njegoševe ulice (porodice Zloković i porodice Radanović/Maslovar)

Površina pod zelenilom 60-tih godina XX v. na potezu parcele zgrade »Jugooceanija« i hotela »Fjord« je iznosila:

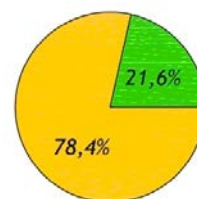
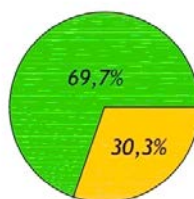
- Park vile »Firence«	4000 m ²
- Park hotela »Slavija«	10000 m ²
- <u>Park »Jugooceanija«</u>	<u>2169 m²</u>
UKUPNO (60-tih godXXv.)	16169 m ²

Površina pod zelenilom 2016g. na potezu zgrade »Jugooceanija« i hotela »Fjord« iznosi:

- Hotel »Fjord« (preostalo zelenilo)	2841 m ² ,
- <u>park »Jugooceanija«</u>	<u>2169 m²</u>
UKUPNO (2016.g.)	5010 m ²

'60-te godine XX vijeka

danas



NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

NAMENA	POVRŠINA PARC. (M ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (M ²)	MAKS. SPRATNOST OBJEKATA	UKUPNA BGP NA PARCELI (M ²)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI
CENTRALNE DELATNOSTI - JUGOOCEANIJA	8220	1121	P+4, 0+1	3550	0.43	0.15
TURIZAM (T1) HOTEL FJORD	16355	4675 (srušeno 2018.)	P+3+2Pk (srušeno 2018.)	28049 (srušeno 2018.)	1.74 (srušeno 2018.)	0.29 (srušeno 2018.)
SLOBODNE I PRIRODNE POVRŠINE	17476	235	P	235	0.01	0.01
SAOBRAĆAJNICE	8023	0		0	0.00	0.00
SMG (gradske vile)	4826	747	P, P+1	1288	0.27	0.15
TRAFO STANICA	15	15		15	1.00	1.00
VODENE POVRŠINE (POTOCI)	1089	0		0	0.00	0.00
UKUPNO PLAN	56010	6671	P+4	32887	0.59	0.12

DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Predmetno područje obuhvata dio naselja Škaljari uz obalu mora. Na ovom području živi 20ak stanovnika što je izuzetno malo u odnosu na ukupan broj stanovnika naselja Škaljari. Prema popisima stanovništva od 1948. do 2003. godine, uglavnom se bilježi porast broja stanovnika, osim u periodu od 1991. do 2003. godine.

U čitavom poslijeratnom periodu do 1991. godine, broj stanovnika i domaćinstava konstantno opada na svega petinu u odnosu na 1948. godinu, s tim da je taj trend povećan nakon 1971. godine.

Sve to ukazuje na vrlo teške uslove života i rada lokalnog stanovništva, u nekada izolovanom dijelu opštine Kotor, što je dovelo do migracija i pada nataliteta.

Društveno-ekonomskim promjenama i ratnim zbivanjima u okruženju, dolazi i do demografskih promjena, pa se samo za 10 godina broj stanovnika i domaćinstava duplirao u odnosu na 1991. godinu, ali je i dalje manji no 1981. godine. Podaci iz 2011. godine ukazuju na smanjenje broja stanovnika i domaćinstava u odnosu na popis iz 2003. godine za oko 13%.

2.3. ANALIZA POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE

2.3.1. SAOBRAĆAJ

Zona obrade predmetnog planskog dokumenta obuhvata primarnu lokalnu saobraćajnicu – Njegoševu ulicu, na potezu od mini kružne raskrsnice pa do početka Mula kao i prostor desno od pomenute saobraćajnice do mora. Preko Njegoševe ulice se ostvaruje povezivanje sadržaja unutar planskog obuhvata sa širim prostorom i centralnom gradskom zonom. Do predmetne lokacije pristup je moguć i jednosmjernom ulicom koja prolazi pored Gradskog bazena i direktna je veza sa lokacijom nakon izlaska iz tunela Vrmac, kao i obalnim putem Lepetane-Stoliv-Prčanj-Muo. Prostorno je, samim tim lokacija dobro uklopoljena u postojeću saobraćajnu mrežu i lako dostupna.

Sa desne strane Njegoševe, u prvom dijelu se nalaze objekti koji su u zapuštenom stanju (zgrada "Jugooceanija", kompleks nekadašnjeg hotela "Fjord") i koji se trenutno i ne koriste, a u nastavku mali broj stambenih objekata, dok je u krajnjem dijelu desne strane Njegoševe spontano organizovan parking prostor.

Dužina Njegoševe ulice koja je obuhvaćena ovim planom je oko 800 m. Širina kolovoza na tom potezu je promjenljiva i kreće se od 7,7m u početnom dijelu, dalje se sužava na 7,0m, da bi se u zoni završetka plana svela na nepunih 5m i dalje nastavila prema Mulu. Trotoari su obostrani u prvom dijelu Njegoševe, širine 1,5-2,0m.

Parkiranje vozila obavlja se na kolovozu dijela Njegoševe ulice na obilježenim parking mjestima, kao i na slobodnim površinama uz kolovoz. Na uličnom frontu u Njegoševoj ulici, u postojećem stanju postoji 38 parking mjesta, podužno organizovanih.

Sa aspekta dostupnosti javnim prevozom, lokacija je takođe veoma pogodna, s obzirom da se u Njegoševoj ulici nalaze autobuska stajališta javnog gradskog prevoza (kod Jugooceanije i Opšte bolnice), a autobuska stanica međugradskog prevoza se nalazi na cca 500m. Aerodrom Tivat je takođe u neposrednoj blizini i nalazi se na oko 7km idući magistralnim putem kroz tunel Vrmac.

2.3.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOVODNI SISTEM

Uz granicu Sektora 16 (Stari grad – Škaljari – Peluzica u Kotoru) postoji izgrađena vodovodna mreža iz koje se snabdijevaju potrošači po obodu Zaliva. Ova mreža ima širi značaj jer su preko nje povezana i izvorišta u Orahovcu, na Vrmcu i rijeka Škurda.

Vodosnabdijevanje područja opštine Kotor vrši se iz sledećih izvorišta:

- Tabačina,
- Orahovački izvori, tunel Vrmac,
- Spila u Risnu i
- Gornjegrbaljski izvori i Simiš.

Zavisno od godišnjeg doba vodosnabdijevanje se odvija u dva režima:

- **Zimski režim** vodosnabdijevanja (novembar – jun) odlikuje se velikim raspoloživim količinama vode u izvorištima i manjom potrebom za vodom.
- **Ljetnji režim** (jul – oktobar) odlikuje se nedovoljnim količinama vode u izvorištima (usljed smanjene izdašnosti ili zaslanjenja vode u izvorištu) i velikim potrebama za vodom zbog turističke sezone.

Glavno izvorište vodovodnog sistema Kotora u **zimskom** periodu je **Tabačina** sa velikim raspoloživim količinama pitke vode. Pumpna stanica **Tabačina** zahvata vodu iz izvorišta i pumpa u dva rezervoara. Jedan rezervoar je **Dobrota I**, odakle se vodom snabdijevaju naselja Stari grad, Dobrota, Orahovac, Perast i dio Risna. Drugi rezervoar je novi rezervoar **Škaljari**, odakle se vodom snabdijevaju naselja Škaljari, Muo, Prčanj, Stoliv i područje od Kostanjice do Risna.

Izvorište u **Tabačini** se nalazi skoro na nivou mora pa ljeti, obično sredinom jula, redovno dolazi do zaslanjenja vode, tako da se ovo izvorište sve do velikih jesenjih kiša više nemože koristiti za vodosnabdijevanje. U vrijeme smanjene izdašnosti drugih izvorišta, a prije zaslanjenja vode u izvorištu Tabačina (period maj i juni), ovom pumpnom stanicom obezbjeđuje se voda i za Risan, gornji dio Škaljara, Kavač i industrijsku zonu.

Glavno izvorište vodovodnog sistema Kotora u **ljetnjem** režimu su **Orahovački izvori**, koj se aktiviraju ubrzo nakon zaslanjenja izvorišta u Tabačini, usljed prirodnog fenomena kretanja podzemnih voda.

Iz ovih izvorišta voda se transportuje u tri pravca:

- prvi za Dobrotu, Stari grad i dio Škaljara,
- drugi za Muo, Prčanj, Stoliv, kao i naselja od Kostanjice do Risna,
- dok je treći pravac Orahovac – Perast – Risan.

U ovom periodu vodosnabdijevanje se vrši restriktivno. Izdašnost izvorišta u **tunelu Vrmac** varira i zavisno od godišnjeg doba iznosi od cca 10 l/s (minimum) tokom ljeta, do cca 80 l/s u zimskom periodu. S obzirom da se nalazi u neposrednoj blizini naselja, na oko **58 mnm**, kao i to da voda nikad ne zaslanjuje, ovo izvorište ima poseban značaj za vodosnabdijevanje. U ljetnjem periodu iz ovog izvorišta se vodom snabdijevaju samo naselja u Škaljarima.

Gornjegrbaljski izvori se nalaze na cca **320 mnm** i uglavnom se koriste za vodosnabdijevanje područja Grblja. Zimi, u vrijeme velike izdašnosti ovih izvora, odnosno manje potrošnje vode, dio vode dopijeva u Škaljare.

Na području **Škaljara** nalaze se dva rezervoara i dvije pumpne stanice i to:

- novi rezervoar Škaljari V=2000 m³, KD/P=74/78 mnm i
- stari rezervoar Škaljari V=350 m³, KD/P=82/85 mnm, koji se rijetko koristi.

Pored toga, iznad ovog područja nalazi se i rezervoar **Troica**, V= 600 m³, KD/P=228/232 mnm iz kojeg se vodom snabdijeva, pored ostalog i gornji dio Škaljara.

Pumpna stanica **tunel Vrmac** (nalazi se u pomoćnom tunelu Vrmac) u služi za transport vode iz izvorišta u tunelu u novi rezervoar Škaljari, dok pumpna stanica u rezervoaru Škaljari služi za prepumpavanje vode iz rezervoara Škaljari u rezervoar Troica.

Glavni cjevovodi na ovom području su:

- Cjevovod Ø400 PVC, u tunelu Vrmac i od tunela do rezervoara Škaljari, za vezu sa regionalnim vodovodom,
- Cjevovod DN400 PVC, u pomoćnom tunelu Vrmac
- Potisni cjevovod Ø315 PVC, PS Tabačina – rezervoar Škaljari,
- Tranzitni cjevovod DN300 AC, Škaljari – Stoliv,
- Potisni cjevovod DN200 duktl, rezervoar Škaljari – rezervoar Troica,
- Distributivni (tranzitni) cjevovod DN200 AC, rezervoar Troica – rezervoar Škaljari,
- Distributivni cjevovod Ø200 PVC
- Distributivni cjevovod Ø160 PE/PVC

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu GUP-a **Škaljari** vrši se iz sledećih izvorišta:

- tunel Vrmac,
- Tabačina,
- orahovački i
- gornjegrbaljski izvori.

Područje **Škaljaraja** podijeljeno u dvije visinske zone. **Donja zona** se prostire od mora do rezervoara Škaljari (granica između ovih zona nalazi se nešto ispod novog škaljarskog rezervoara), a **gornja zona** do rezervoara Troica. Zbog velike visinske razlike, između ovih rezervoara postoje dvije prekidne komore. Dio gornje zone snabdijeva se vodom preko prekidne komore Plazno, kako bi pritisak u mreži ne bi bio preveliki.

U zimskom periodu vodosnabdijevanje donje zone Škaljara vrši se iz izvorišta u tunelu Vrmac i gornjegrbaljskih izvora, a gornje zone iz gornjegrbaljskih izvora. Kako se u proljeće povećava potreba za vodom, iz gornjegrbaljskih izvora u rezervoar Troica, odnosno novi rezervoar Škaljari dotiče manja količina vode tako da se u ovom period rezervoar Škaljari, pored izvorišta u tunelu Vrmac, puni i iz izvorišta u Tabačini. Gornja zona se vodom iz gornjegrbaljskih izvora, zavisno od vremenskih prilika, snabdijeva obično do maja, kada se rezervoar Trojica počinje dopunjavati iz rezervoara Škaljari.

U ljetnjem periodu dolazi do smanjenja izdašnosti izvorišta u tunelu Vrmac, ali sve do zaslanjenja vode u izvorištu u Tabačini područje Škaljara ima mogućnost kontinuiranog vodosnabdijevanja.

Zaslanjenjem izvorišta u Tabačini, aktiviraju se orahovački izvori i niži dio donje zone Škaljara snabdijeva se vodom iz ovih izvora. Preostali dio donje zone snabdijeva se vodom iz izvorišta u tunelu Vrmac. Zbog nedovoljnih količina vode, u ovom period vodosnabdijevanje se vrši restriktivno.

Poboljšanje u vodosnabdijevanju opštine Kotor postiglo se njegovim priključenjem na Regionalni vodovod, iz koga se uzimaju nedostajuće količine vode, pa se može smatrati da je na ovaj način Kotor dugoročno zadovoljava potrebe za vodom.

KANALIZACIONI SISTEM

Kanalizacioni sistem Kotora projektovan je kao separatan sistem, tj. atmosferske i fekalne vode se odvođe posebnim sistemima.

Za razliku od vodovodnog sistema, kanalizaciona mreža postoji uglavnom samo u većim naseljima (stambene zgrade). U preostalom području problem otpadnih voda rješava se upotrebom septičkih jama. Kod starijih objekata to su još uvijek jame sa upojnim bunarima dok noviji objekti imaju vodonepropusne septičke jame.

Funkcionalno gledano, kanalizacioni sistem Kotora se sastoji od kanalizacionog sistema **Kotor – Trašte** (jednim dijelom zajednički sistem za Kotor i Tivat), glavnog gradskog sistema i lokalnih kanalizacionih sistema pojedinih naselja. Lokalni sistemi su uglavnom stari sistemi, dok glavni gradski sistem i sistem Kotor – Trašte predstavljaju novi dio sistema (pušteni u rad 2001. godine).

Otpadna voda se od objekta lokalnim sistemima dovodi do obale gdje se upušta u glavni sistem, odnosno, gdje ne postoji glavni sistem ispušta u zaliv kroz podmorske ispuste. Glavnim sistemom se otpadna voda sakuplja i doprema do pumpne stanice **Peluzica**, odakle se sistemom Kotor – Trašte odvodi na postorjenje za prečišćavanje otpadnih voda a zatim u otvorenomore.

Stari kanalizacioni sistemi se sada nalaze u veoma lošem stanju. Građeni su najčešće od keramičkih ili azbest cementnih cijevi. Dijelom zbog dotrajalosti, dijelom zbog neadekvatnog održavanja, mnogi od ovih sistema su oštećeni i kroz oštećenja dolazi do isticanja otpadne vode u okolinu ili obrnuto, do prodora podzemnih i atmosferskih voda u kanalizacione sisteme za vrijeme kiša. Strana voda, pijesak i sl. koji dopijaju u sistem predstavljaju veliki problem u funkcionisanju glavnog kanalizacionog sistema.

Dijelovi kanalizacionog sistema **Kotor-Trašte**:

- Pumpna stanica Peluzica, 2 x 100 l/s,
- Havarijski ispust Ø500 PVC,
- Potisni cjevovod DN300, čelik, dužine cca 1200 m,
- Armirano betonski kolektor u tunelu Vrmac.

Kanalizacija Kotora je riješena po separacionom sistemu. Koncept kotorske kanalizacije je takav da se sve upotrebljene vode i iz pravca naselja Dobrota i iz pravca južnog dijela obale na odgovarajući način prihvate i dovedu do centralne kanalizacione crpne stanice "Kotor". Ovom crpnom stanicom se 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 se nalazi u naselju Škaljari.

U okviru zahvata DSL nisu svi objekti priključeni na kanalizacionu mrežu već za ispuštanje otpadnih voda koriste septičke jame koje često nisu uradjene na zadovoljavajući način (vodonepropusne).

ODVODJENJE ATMOSFERSKIH VODA

U zahvatu DSL ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija. Sama konfiguracija terena i pad saobracajnica omogućavao je slobodno oticanje površinskih voda u more.

Prostor Plana je specifičan i po brojnim bujičnim potocima koji se ulivaju u more. Korita potoka su uglavnom neodržavana a u prethodnom periodu preduzimane su sledeće aktivnosti:

- Bujični kanal „Kongo”, u programu je za redovno održavanje, dužine cca 240m, većim dijelom je neuređenog korita, sa većim presjekom kanala i nesmetanim protokom vode;- saniran 2009 (izgrađen podzid i betonirano dno)
- Bujični kanal kroz pogon „Dinare”, u programu je za redovno održavanje, dužine 145m, uređenog je korita, bez većih oštećenja;
- Bujični kanal kroz naselje „Peluzica” u programu je za redovno održavanje, dužine cca 350m, uređenog je korita, sa manjim oštećenjima u gornjem toku;
- Bujični kanal „Zverinjak”, u programu je za redovno održavanje, dužine cca 650m, uređenog je korita, u zoni morskog dobra, ispod magistralnog puta, veliki je nanos materijala i otežava prohodnost zbog stvaranja taloga u kanalu;
- Bujični kanal „Kaluža”, u programu je redovnog održavanja, dužine 280m, sa uređenim je koritom i bez oštećenja, u gornjem toku sa neuređenim koritom (Izvorni dio kod kuće Popovića”); - betonirano je dno 2009.
- Bujični kanal „Škurda IV”, u programu je za redovno održavanje, dužine cca 260m, sa uređenim koritom u donjem toku kanala; u gornjem toku korito je neuređeno.

2.3.3 UPRAVLJANJE OTPADOM

Upravljanje komunalnim otpadom u Kotoru obavlja Javno komunalno preduzeće „Kotor“. U komunalni otpad koji sakuplja ovo preduzeće spada: čvrst otpad koji se stvara u domaćinstvima, upravi i obrazovnim ustanovama, trgovini i turističkim strukturama i obuhvata ulično smeće, otpad sa privatnih i javnih zelenih površina, groblja, iz poljoprivrede i klanica (mesara). Privredni i industrijski otpad se ne sakuplja odvojeno od ostalog komunalnog otpada i završava na objektima komunalne infrastrukture bez obzira što posebno otpad koji se stvara u zdravstvenim objektima ne bi smio da bude sastavni dio komunalnog otpada, a takođe ni otpad stvoren građevinskim radovima.

Nakon zatvaranja deponije »Lovanja«, komunalni otpad sa teritorije Kotor odvozio se na neuređena odlagališta u Nikšiću i na deponiju „Livade“ u Podgorici. Trenutno se komunalni otpad nakon odvajanja reciklabilnih frakcija na lokaciji „Lovanja“ odvozi na sanitarnu deponiju „Možura“ u Baru.

Postojeći sistem sakupljanja otpada unaprijedjen je sa povećanjem broja kontejnera i izgradnjom niša za kontejnere u blizini Opšte bolnice.

2.3.4. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Čitavo konzumno područje Kotora napaja se električnom energijom preko dalekovoda 35 kV Tivat-Kotor, presjeka ALČE 95/15mm² i trafostanice 35/10kV, 2x8MVA, locirane u Škaljarima. U ovom sektoru postoji 6 (šest) trafostanica 10/0,4 KV, ukupne instalacione snage 5.670 kVA, napajaju se iz TS 35/10 kV Škaljari sa dva kablovska voda (izvoda) PP41A presjeka 3x120mm².

Na osnovu dobijenog vršnog opterećenja za predmetno područje određen je broj i snaga trafostanica TS 10/0,4kVA. Napajanje novih potrošača vršiće se preko rekonstruisanih trafostanica TS17 10/0,4 kV "Fjord" 2x1000KVA i TS16 10/0,4 kV "Jugooceanija" 2x630KVA i novih trafostanica TS 18, 19, 20 i 21 instalisane snage 1x630 kVA raspoređenih u okviru planiranih površina za turizam i nautički turizam, povezanih kablom 3 x XHE49A1x240/25mm²,12/20kV.

Novoplanirani kabl 10KV preuzeće trafostanicu koja se nalazi izvan granica predmetnog područja sektora 16, a planirana je susjednim DUP-om "Škaljari".

Napojna tačka kabla 10 kV je trafostanica 35/10 kV, snage 2x8MVA "Škaljari" koja će biti rekonstruisana na snagu 2x12,5MVA i zadržati na istoj lokaciji. (podaci iz Uslova i smjernica broj 2761, od 14.03.2008. godine od JP "Elektroprivreda Crne Gore" AD Nikšić).

Predviđa se izmještanje TS16 10/0,4 kV "Jugooceanija" 2x630 kVA na lokaciju koja treba da je u raskršću Njegoševe ulice i saobraćajnice S03 na strani prema Jugooceaniji. Izmještanje je predviđeno zbog ekskluziviteta predmetne lokacije.

2.3.5. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Pregled postojećeg stanja elektronskih komunikacija na predmetnom području DSL Sektor 16 se bazira na podacima dobijenim od EKIPa za Opštinu Kotor.

Na predmetnom području postoji fiksna elektronska komunikaciona mreža, onosno usluge savremenih elektronskih servisa fiksne i mobilne telefonije.

U zoni šireg kontaktnog područja postoje antenski stubovi i radio bazne stanice Crnogorskog Telekom na glavnoj zgradi GATC Kotor. Procjena postojećeg stanja u kotorskoj opštini je zasnovana na izvornim podacima o broju instaliranih i aktivnih priključaka, broju korisnika pojedinih servisa, broju stanovnika sa poređenjem sa prosjekom CG i EU, kako bi planiranje bilo zasnovano na realnim osnovama (broju i strukturi stanovništva, pokrivenosti teritorije i populacije, strategijama razvoja i sl.).

Usluge fiksne telefonije pružaju 3 operatera:

A.) Crnogorski telekom , koji ima u funkciji 16 komutacionih čvorova:

KO TKC Kotor , KO Kostanjica outdoor, KO RSS Muo , KO RSS Prčanj, KO RSS Svete Vrača, KO RSS Industrijska zona, KO RSS Orahovac, KO RSS Radanovići, KO RSS Sveti Stasije, KO RSS Markov Rt, KO RSS Perast ,KO RSS Risan, KO RSS Troica, KO RSS Morinj, KO RSS Plagenti, KO RSS Stoliv.

U okviru fiksne mreže Crnogorskog telekoma u funkciji su sledeći aktivni priključci:
3527 PSTN, 308 ISDN, 5748 IMS, 0 2 MAX telefonija i 3 ruralna aktivnih priključaka

B.) M: tel ima u funkciji 12 aktivnih telefonskih priključaka putem WiMax tehnologije,

C.) Pošta Crne Gore u svojim poslovnicaama pruža uslugu javnih telefonskih govornica na lokaciji:

Kotor - 2 VoIP govornice
Kotor 3 - 2 PSTN govornice
Dobrota - 3 VoIP govornice
D.Stoliv - 2 PSTN govornice
Prčanj - 2 PSTN govornice
Perast – 2 PSTN govornice i 2VoIP govornice
Radanovići- 1 PSTN govornice
Risan - 2 PSTN govornice
Morinj - 1 PSTN govornice
Dakle ukupno 12 PSTN govornica i 7 VoIP govornica

Usluge fiksnog širokopojasanog pristupa Interentu pružaju 2 operatera (putem kabla):

A.) Crnogorski telekom koji ima u funkciji 4804 aktivnih ADSL priključaka i 798 FTTH aktivnih priključaka , u okviru 16 ADSL čvorišta:

KO TKC Kotor , KO Kostanjica outdoor, KO RSS Muo , KO RSS Prčanj, KO RSS Svete Vrača, KO RSS Industrijska zona, KO RSS Orahovac, KO RSS Radanovići, KO RSS Sveti Stasije, KO RSS Markov Rt, KO RSS Perast ,KO RSS Risan, KO RSS Troica, KO RSS Morinj, KO RSS Plagenti, KO RSS Stoliv.

B.) M: kabal ima u funkciji 119 aktivnih priključaka putem KDS tehnologije

Usluge fiksnog širokopojasnog pristupa Interentu pružaju 2 operatera (putem kabla):

- C.) WiMax Montenegro ima u funkciji 28 priključaka putem WiMax tehnologije,
- D.) M: tel ima u funkciji 46 priključaka putem WiMax tehnologije,
- E.) Crnogorski telekom ovu uslugu pruža putem WiFi tehnologije,
- F.) MN news ovu uslugu pruža putem WiFi tehnologije.

Usluge mobilnih elektronski komunikacija pružaju 3 operatera:

- A.) Crnogorski telekom koji ima 11173 aktivnih SIM katica,
- B.) Telenor koji ima 14225 aktivnih SIM katica,
- C.) M:tel koji ima 4999 aktivnih SIM katica.

Usluge distribucija AVM sadržaja programa pružaju 4 operatera:

- A.) Crnogorski telekom pruža uslugu za 4864 korisnika putem IP TV tehnologije,
- B.) M kabla ovu uslugu pruža za 951 korisnika putem KSD tehnologije,
- C.) Telemach ovu uslugu pruža za 301 korisnika putem Multichannel Multipoint Distribution Service (MMDS) tehnologije,
- D.) Total TV Montenegro ovu uslugu pruža za 2574 korisnika putem Direc to home (DTH) tehnologije.

Uslugu zemaljske radio difuzije pruža Radio difuzni centar, putem svojih objekata (antenskih stubova i sistema) , koji su navedeni u prilogima.

Prema podacima iz Montstata od poslednjeg popisa, opština Kotor broji 22601 stanovnika i 7649 domaćinstava.

1. Penetracija fiksne telefonije u opštini Kotor 42,48%,
2. Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa internetu je 25,64%,
3. Penetracija mobilne telefonije je 134,49%.

Sa ciljem da se adekvatno porcijeni stepen razvoja elektronskih komunikacija u Kotoru, kao uporedni faktor mogu poslužiti podaci o penetraciji fiksne i mobilne telefonije i fiksnog širokopojasnog interent pristupa za Crnu Goru i za nekoliko država obuhvaćenih izvještajem Cullen Internationala „Enlargment countries monitoring report 3 – Annex February 2014“. Poređenje penetracije fiksne i mobilne telefonije i širokopojasnog pristupa internetu za Kotor sa prosjekom za Crnu Goru (tabela 1 u prilogu EKIPa) , kao i sa prosjekom za posmatrane zemlje i prosjekom EU-27 (dijagram 1,2,3 u prilogu EKIPa u dokumentaciji Plana) ukazuju sledeće:

- penetracija fiksne telefonije je znatno iznad prosjeka u CG i neznatno ispod prosjeka u EU,
- penetracija fiksnog širokopojasnog interneta je iznad prosjeka u CG i ispod prosjeka u EU,
- penetracija mobilne telefonije je ispod prosjeka u CG i iznad prosjeka u EU.

Ako se uzma u obzir da domaćinstvo u Kotoru broji 3 člana (iznad prosjeka u EU) , a da su usluge fiksne telefonije, fiksnog širokopojsnog pristupa internetu i distribucija AVM sadržaja zastupljene na nivou domaćinstva , značajna podatak je i penetracija ovih usluga izračunata po metodologiji koja uzima u obzir broj domaćinstava i broj priključaka za fizička lica (tabela 2 EKIP).

Prema ovoj metodologiji može se zaključiti:

1. Penetracija fiksne telefonije u Kotoru je 110,62 % , što je znatno iznad prosjeka u Crnoj Gori,
2. Penetracija fiksnog širokopojsno prisutpa u Kotoru je 69,29% , što je znatno iznad prosjeka u Crnoj Gori,
3. Penetracija broja priključaka distribucije AVM sadržaja u Kotoru iznosi 113,61% , što je znatno iznad prosjeka u Crnoj Gori.

Relevantni podaci vezani za predmetno područje kao i područje Opštine Kotor dati u prilogu EKIP a: Podaci i preporuke za izradu DSL sektora 16 gdje je u sledećim prilogima dat pregled:

- komutacioni sistemi CT
- penetracija fiksne, mobilne i fiksnog širokopojasnog interneta i ditribucije RTV programa
- infrastrukturni operateri i servisi
- antenski stubovi operatera elektronskih komunikacija

- radio bazne stanice RBS operatera elektronskih komunikacija
- zgrade operatera elektronskih komunikacija

Na osnovu iznijetih činjenica i uvida u postojeće stanje, jasan je zaključak da je neophodna i izgradnja elektronske komunikacione mreže, kablovske distributivne mreže i elektronske kablovske kanalizacije. Takođe je potrebna izgradnja RBS mobilne telefonije, MMDS stanica i WiMax stanica, u skladu sa savremenim trendovima razvoja elektronskih komunikacija, implementacije novih tržišta i tehnologija, liberalizacije tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija, koji treba da doprinesu bržem razvoju elektronskih komunikacija i povećanju broja servisa.

2.4. ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Planski osnov za izradu ovih Izmjena i dopuna DSL predstavljaju:

- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro (2007)
- DSL »Sektor 16 (Stari grad – Škaljari – Peluzica)« (2011)
- Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (predlog, jul 2018)

Važeća planska dokumentacija i kontakti planovi:

- Izmjene i dopune GUP-a Škaljara (2010)
- Detaljni urbanistički plan Škaljara - izmjene i dopune ("Sl. list RCG – opštinski propisi" br. 19/89 i 27/00),

Takođe u ovom poglavlju dat je izvod i iz Menadžment plana prirodno i kulturno istorijskog područja Kotor, Procjene uticaja na kulturnu baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotor (HIA), Studije zaštite kulturnih dobara opštine Kotor za potrebe Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor kao i Strategije razvoja turizma Crne Gore te Regionalnog master plana Boke kao relevantnih dokumenata čije se preporuke moraju sagledavati pri formiranju planskog rješenja.

Slijede izvodi iz planskih i strateških dokumenata a koji se odnose na područje u obuhvatu ovog plana.

2.4.1. PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE MORSKOG DOBRA (2007)

Za prostor cjelokupnog Sektora 16 u okviru PPPNMD predviđeno je slijedeće:

Primjenjuje se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana. Za svaki od 68 sektora Morskog dobra je dat: pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama, smjernice za tipove kupališta, smjernice zaštite i smjernice za sprovođenje ovog plana.

broj sektora: 16	Stari grad – Škaljari – Peluzica
osnovne namjene	izgrađena obala - putnička luka i carinski prelaz, lučka kapetanija, gradska riva, parking, pristanište i komercijalni privez naseljska struktura Šuranj hotelski kompleks "Fjord" nautičko-turistički centar (VIP marina sa 150 vezova) izgrađena obala – šetalište Peluzica
smjernice za kupališta	hotelsko - uređeno kupalište sa otvorenim bazenima ("Fjord")
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine posebni uslovi gradnje svih objekata zbog neposredne blizine Starog grada
smjernice za sprovođenje	važeći DUP ili studije lokacije uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Marine su objekti nautičkog turizma specijalizovani za pružanje usluga veza, snabdjevanje, čuvanje, održavanje i servisiranje plovila, kao i drugih usluga u skladu sa zahtjevima i specifičnim potrebama nautičkog turista.

Marine predstavljaju specijalizovane turističke luke čiji je akvatorij prirodno ili vještački zaštićen.

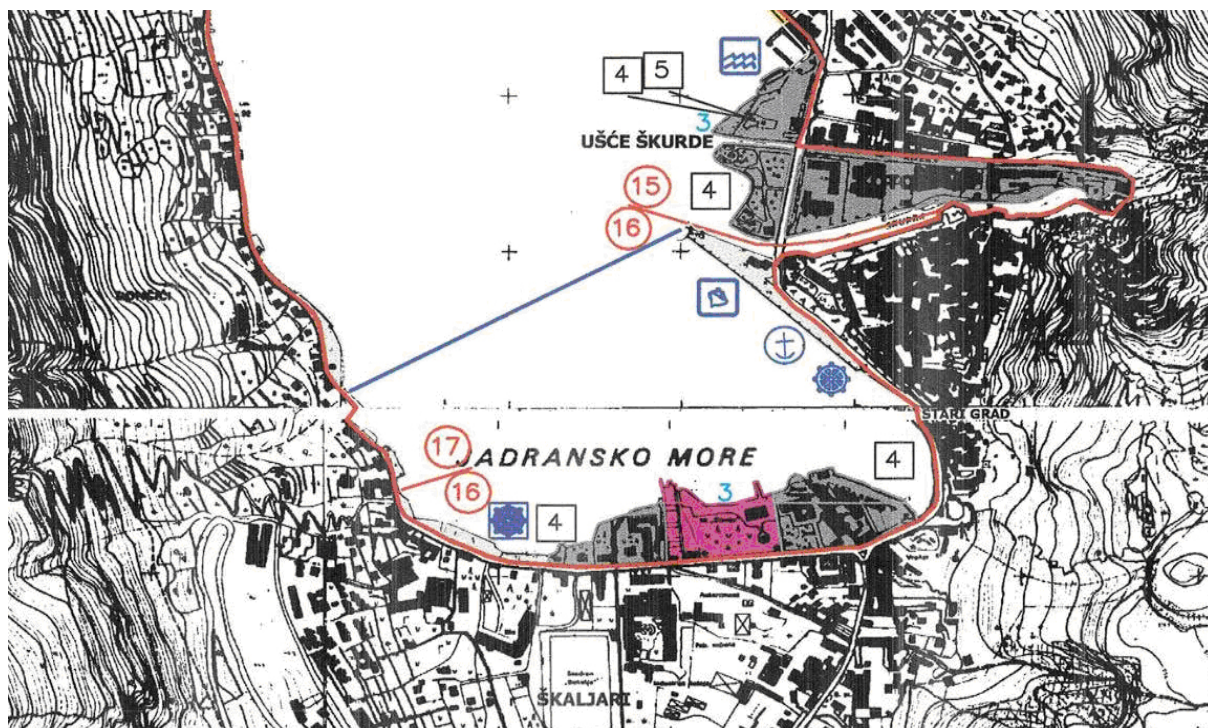
Osposobljene su za prihvata, snabdijevanje posade i turista, održavanje i opremanje plovila, sa direktnim pješačkim pristupom svakom plovilu navezu i mogućnosti njegovog korišćenja u svakom trenutku.

Planirani sistem činiće sljedeći punktovi: „velike servisne marine“ - Arsenal (alternativno Bonići) u Tivtu (za područje Boke) i Bar (za otvoreno more), "standardne marine" - na rtu Kobilu, u Kumboru i Bigovi i na Limanu pored Ulcinja, "**specijalna VIP marina**" u Kotoru, "specijalne eko marine" u Buljarici i na Adi Bojani.

Postojeće hotelske komplekse je dozvoljeno dograđivati i na njima građevinski intervenisati u cilju podizanja njihovog komfora, poboljšanja usluga, prilagođavanja ukupnom ambijentu ukoliko njihov izvorni arhitektonski izraz nije bio u skladu sa njim.

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

- prirodni pejzaž neizgrađene otvorene obale treba čuvati u najvećoj mogućoj mjeri u izvornom obliku.
- treba čuvati biljni fond i morfološke karakteristike predjela kao autentični pejzaž.
- tamo gdje se interveniše u pejzažu, primjenjivati autohtone materijale (podzide raditi kamenom u suhozidu ili sa upuštenim spojnica; nije dozvoljeno kamen primjenjivati kao masku lijepljenjem kamenih ploča i jednakom slogu na horizontalnim i vertikalnim površinama; usjeke u predio raditi izuzetno, u što manjim površinama i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti "ožiljke" u predjelu).
- za ozelenjavanje koristiti autohtoni biljni fond (primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese....)



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

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

Procenjeno je da maksimalno opterećenje terena na konkretnim mikro lokacijama treba da bude do 150 ležaja/ha za koncentrisane hotelske komplekse. Ovi normativi računaju se bruto, odnosno sa svim pripadajućim sadržajima u turističkoj ponudi (centri, usluge, sportski tereni, uređene zelene površine...).

U cilju efikasnije zaštite i uspješnijeg korišćenja potencijala kulturnog nasleđa u razvojnim programima treba preduzeti sljedeće mjere:

- posvetiti veću pažnju očuvanju, stručnoj obnovi i korišćenju spomeničkog nasleđa u okviru razvojnih planova;
- u planovima razvoja prednost u revitalizaciji i korišćenju dati baštini koja je u propadanju, kojoj prijeti opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata, tamo gdje za to postoje uslovi;
- u cilju iznalaženja najboljih rješenja da se neiskorišćenim i zapostavljenim spomenicima da aktivna uloga, treba poštovati načelo da odabrana funkcija optimalno zadovolji specifikum spomenika; od pravilno odabranih rješenja zavisiće i dalja zaštita, prezentacija i korišćenje spomeničkog nasleđa;
- posebnu pažnju treba pokloniti zaštiti područja Kotora koje je proglašeno svjetskom kulturnom baštinom, a što podrazumijeva striktno poštovanje međunarodnih normi koje se odnose na zaštitu svjetske kulturne baštine;

Na prostoru **Morskog dobra**, koji je vrlo uzak, 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 koji po logici svoga postojanja moraju postojati na obali. U korišćenju ove zone neophodno je:

- Sačuvati, obnoviti i prezentovati sva zaštićena i potencijalna kulturna dobra, kao i sve vrijedne primjere arhitektonske baštine (arheološki lokaliteti podmorja i kopna i sve vrste arhitektonskih dobra) koja su u obuhvatu Morskog dobra.
- Posebnu pažnju obratiti na očuvanje i obnovu autentičnog sistema uređenja obalne linije u Boke Kotorske (ponte i mandračni zidani u tehnici „suvozida“, austrougarski pristani u naseljima Boke);
- Od strane obale obavezno očuvati slobodne vizure ka pozicijama i lokacijama kulturnih dobara; isto se posebno odnosi na istorijske gradove – srednjovjekovne urbane cjeline i priobalna naselja, vojnu arhitekturu - utvrđenja, vjersku arhitekturu kao i druge arhitektonske primjere.

Smjernice i uslovi za šetališta uz more

Šetališta uz more (lungo mare) se mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Zaliva (sa postama, mandračima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte.

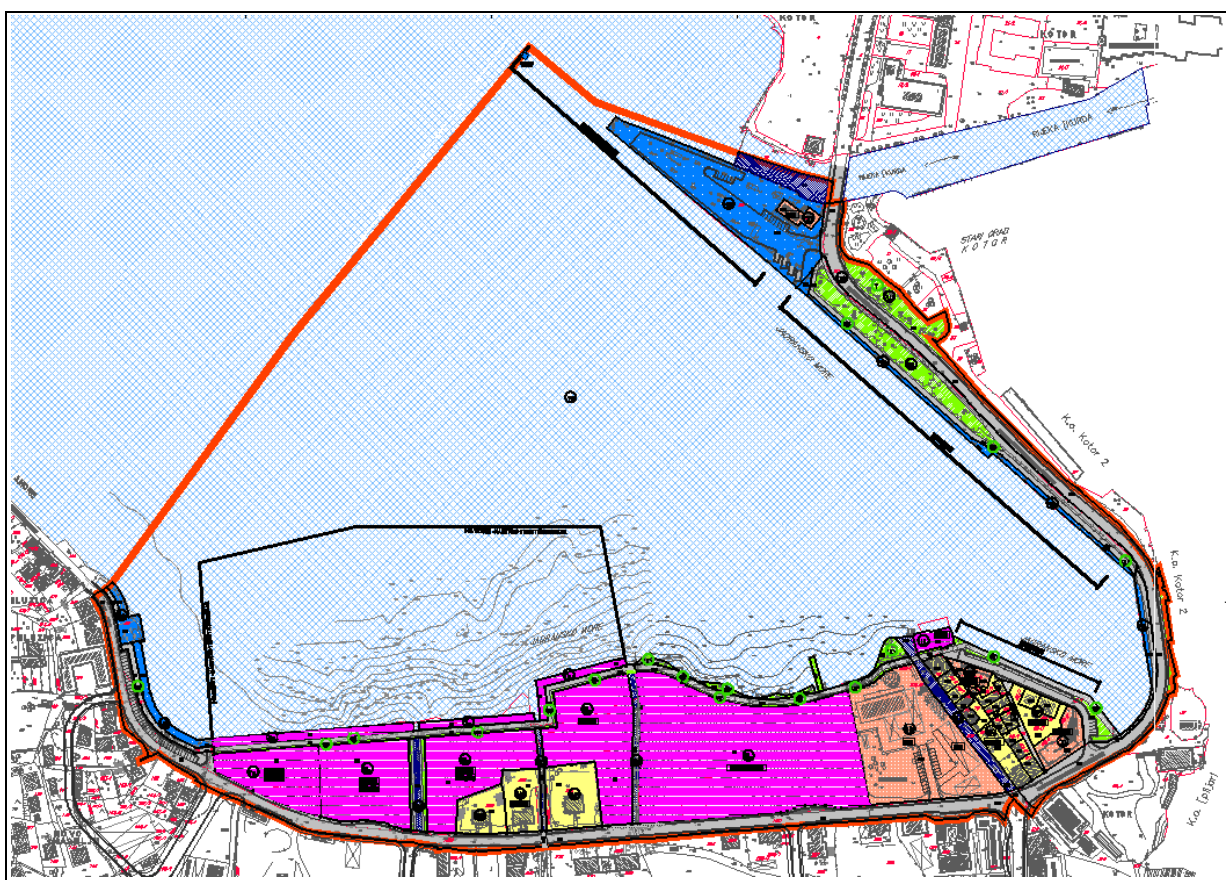
Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more po pravilu su sljedeći:

- Svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- Šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- U urbanim jezgrima, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati nove šetne staze;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i tek izuzetno beton);
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na, njima prilagođenim, prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste

- Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila;
- Sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na za to predviđenim punktovima;
- Svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

2.4.2. Državna studija lokacije za Sektor 16 „Stari grad – Škaljari – Peluzica“ (2011)

Ovim planskim dokumentom obuhvaćena je teritorija celog Sektora 16 u zoni Morskog dobra a koji se prostire od krajnje zapadne granice uvala Škaljara do luke Kotor.



Predloženim konceptom uređenja i budućeg razvoja predmetne teritorije bile su predviđene sljedeće namjene i sadržaji (**tačke 3, 4, 5 i 6 su predmet ovih Izmjena i dopuna**):

1. Uređenje gradske luke dodatnim opremanjem neophodnim sadržajima za carinski prelaz i Lučku kapetaniju.
2. Uređenje obale gradske rive od Lučke kapetanije do naseljske cjeline "Šuranj" u dužini oko 450,0m. Ovim intervencijama se predviđa uklanjanje postojećeg parkinga za putnička vozila, i umjesto njega formiranje uređenih parkovskih površina sa pratećim mobilijarom, šetališta – lungo mare i biciklističke staze ukupne širine 4,0m i javnog privezišta za prihvat drugih nautičkih plovila cijelom dužinom.
3. **Rekonstrukcija i sanacija postojećeg poslovnog objekta "Jugooceanija" i prenamjena objekta za potrebe administracije i uprave. Predviđa se takođe i rekonstrukcija i nadzidiivanje jednog sprata na postojećem prizemnom dvorišnom objektu (na P+1).**
4. Na kompleksu hotela "Fjord" predviđa se izgradnja hotelskog kompleksa najviše kategorije u okviru koje je moguće izgraditi objekat spratnosti P+3+Pk ili P+4(Ps), sa povučenom najvišom etažom ukoliko se planira ravan krov, maksimalne BGP=27.000,0m².

Indeks zauzetosti na parceli max. 40%, a indeks izgrađenosti max. 1,8. Planiranu izgradnju uskladiti sa uslovima i uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Kapacitet objekta je najviše 230 ležaja, (u skladu sa normativom 150 ležajeva/ha kompleksa, prema uslovima iz PPPN MD). Na slobodnom dijelu kompleksa predvidjeti različite sadržaje: otvorene bazene, restorane uz bazene i u bazenima, zabavne sadržaje na vodi, igrališta za djecu, sportske terene i obavezno šetalište sa biciklističkom stazom širine 4,0m i drvoredom širine 2,0m. Predviđa se uređenje i sanacija postojeće obale u skladu sa uslovima iz PPPN MD.

5. Na neizgrađenom kompleksu između hotela "Fjord" sa istočne strane i objekta Policije sa zapadne strane, na dijelu obale i akvatorije predviđena je izgradnja nautičko turističkog kompleksa – marine, kapaciteta oko 150 plovila, sa upravnom zgradom lociranom u zoni neposredno uz gradsko privezište. Na parceli površine 2.685,0m², planirana je izgradnja poslovnog objekta ukupne BRGP=2.700,0m², spratnosti P+1+Pk ili P+2(Ps) - povučenom najvišom etažom ukoliko se planira ravan krov.

6. Na prostoru između uređene obale marine i Magistrale E27 planira se izgradnja smještajnih kapaciteta u vidu garni ili "boutique" hotela. Ovi objekti su predviđeni na tri urbanističke parcele, čiji su položaj i veličina uslovljeni regulacijom kanala postojećih potoka. Spratnost objekata je najviše P+2+Pk za objekat neposredno uz kompleks hotela "Fjord".

7. Na postojećim objektima unutar naseljske cjeline Šuranj, predviđena je mogućnost rekonstrukcije i dodavanja potkrovnog etaže, isključivo u granicama gabarita postojećeg objekta i to isključivo do P+1+Pk i u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima za ovaj tip izgradnje, uz obaveznu saradnju i saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Prvi red parcela neposredno uz obalu prema Starom Gradu, postepeno treba da formiraju ugostiteljsko - komercijalnu zonu, sa uređenim šetalištem "lungomare" pored gradske luke. Ova zona u potpunosti treba da bude pješačka sa ograničenim servisnim kolskim pristupom i parkiranjem obezbjeđenim u okviru susjedne poslovno-komercijalne zone Škaljari.

Uređenje i zaštita ambijentalnih vrijednosti i graditeljskog nasljeđa

/izdati konzervatorski uslovi za potrebe izrade plana/

Pristup svim intervencijama na području u istorijskim urbanim cjelinama koje posjeduju status spomenika kulture, mora biti utemeljen na rezultatima sveobuhvatne analize, posebno kada se radi o prirodnom i kulturnom dobru, sa UNESCO-ve Liste svjetske baštine, kakvo je područje Kotora. 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 prostora, umjesto prenapregnutih funkcija hotela, podrediti selektivnom izboru, racionalnim kapacitetima i promišljenoj distribuciji različitih životnih sadržaja, takvih koji neće biti namjenjeni samo sezonskoj plimi turista, već i cjelogodišnjim potrebama turista i građana Kotora i Boke.

Istaknutost i značaj lokacija predviđenih za hotelske sadržaje uslovljava gradnju koja će uticati odnosno promijeniti vizure na predmetni prostor, a samim tim i na Kotorski zaliv. Zbog toga dispoziciju, spratnost, raspored i veličinu novih objekata prilagoditi zahtjevu za očuvanjem postojećih pejzažnih karakteristika lokacije, kao i njihovo uklapanje u postojeći urbani sklop Njegoševe ulice u vizurama uz uvažavanje arhitektonsko – ambijentalnih karakteristika ovog prostora.

Sa ciljem izbjegavanja barijere, odnosno blokade u vizurama sa viših kota Škaljara na Stari grad, bedeme i Kotorski zaliv, kao i sa mora prema brdu – prirodnom amfiteatru, neophodno je ispitati mogućnost grupisanja manjih objekata.

Za grupisanje, oblikovanje, obradu slobodnih površina i materijale za gradnju koristiti racionalna rješenja potvrđena viševjekonom graditeljskom tradicijom ovog podneblja.

Adekvatnim rješenjem odnosa izgrađenog i neizgrađenog prostora istakle bi se prirodne i izgrađene vrijednosti lokacije i njene neposredne okoline koju čine Stari Grad i naseljske cjeline Peluzice i Škaljara. To su i veoma vrijedna lokacija "Jugooceanija" i napuštena lokacija hotela "Fjord". 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.

Višedecenijska ideja grada Kotora za uspostavljanje šetališta – lungo mare nameće obavezu očuvanja i unapređenja postojeće pješačke trake, cjelokupnom dužinom u planiranom obuhvatu. Za sveobuhvatno uređenje prostora budućih hotelskih kapaciteta i područja naselja Šuranj, potrebno je predvidjeti mjere poboljšanja izgleda i funkcije potoka Šuranj.

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.

2.4.3. PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA OBALNO PODRUČJE CRNE GORE

(Predlog, jul 2018)

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore, temelji se na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine.

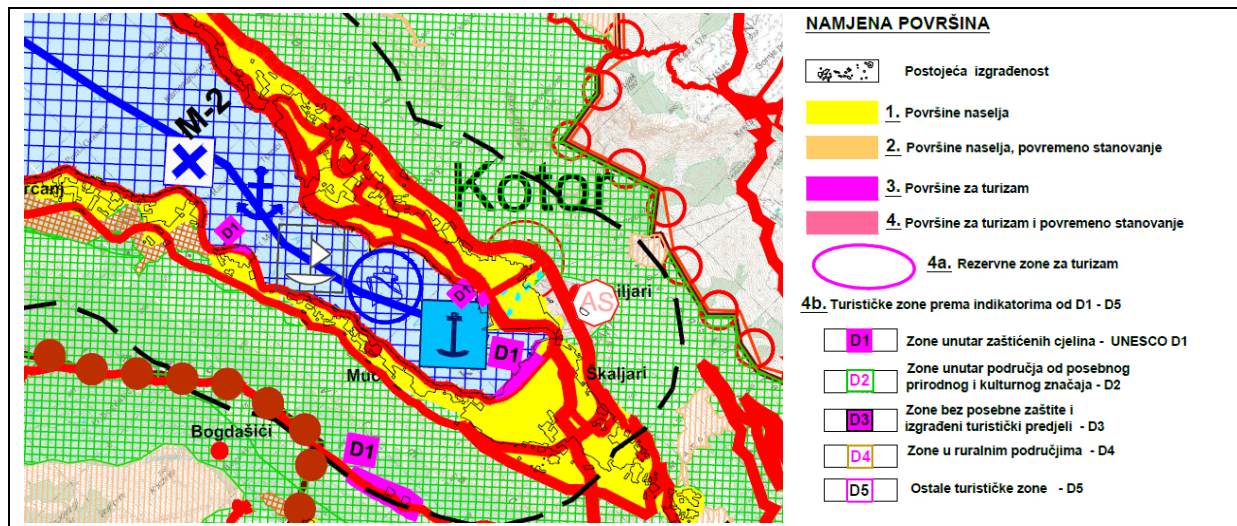
Definisanje planskog koncepta je podrazumijevalo jasno **sagledavanje svih pogodnosti i ograničenja**, počev od prirodnih uslova, preko demografskih karakteristika i stvorenih potencijala, do opštih obilježja privredne strukture i infrastrukturne opremljenosti.

Posebno su razmatrani aspekti zaštite vrijednih prostora, kao što su zaštićena područja, ambijentalno i prediono specifični prostori.

Planski koncept sadrži između ostalog slijedeće premise:

- plan daje mogućnost uređenja obalnog pojasa posebno turističkih zona, **poštujući potrebu za obalnim odmakom**, pri čemu se definišu zone u kojima je moguće primijeniti obalni odmak od 100 m, zona adaptacije (smanjenje) uz poštovanje naslijeđenih prava, zone proširenja obalnog odmaka koje su nužne zbog izraženih konflikata sa aspekta ranjivosti više segmenata životne sredine.
- **privlačenje investicija i restrukturiranje turističkog sektora u cilju rasta njegove konkurentnosti i garantovanja dugoročno održivog razvoja države i društva**
- **razvoj turizma**, biće temelj budućeg razvoja. Koncept turističkog razvoja definisan je u skladu prirodnim pogodnostima za razvoj turizma; podrazumijeva valorizaciju prirodnog i kulturnog potencijala uz poštovanje režima korišćenja i zaštite prostora. razvoj visokokvalitetnog turizma je usmjeren na uži obalni pojas, a planirano je intenzivno aktiviranje zaleđa kao podrške najatraktivnijem dijelu prostora uz more.
- plan predviđa **očuvanje jedinstvenosti, autentičnosti i izvornosti svih prirodnih dobara, očuvanje biodiverziteta, uspostavljanje mreže ekoloških koridora, kao i unaprjeđenje, očuvanje, obnovu i prezentaciju kulturne baštine**. Insistiranje na integralnom pristupu zaštite nasljeđa doprinosi uvećanju značaja sveukupnog prostora, što se ogleda u stepenu očuvanja autentičnosti prirodnog i kulturnog nasljeđa, očuvanje autentičnog i prepoznatljivog predjela, kao resursa održivog razvoja.
- koncepcija zaštite životne sredine Obalnog područja zasniva se na **očuvanju svih segmenata životne sredine i usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite resursa i prirodnih vrijednosti**.

- posebno je tretirana je zaštita od zemljotresne opasnosti i upravljanje seizmičkim rizikom na integralnoj i savremenoj osnovi; plan daje **preporuke u odnosu na ustanovljeni princip „izbjegavanja hazarda“** kao jednom od mogućih i potrebnih planerskih alata u kontroli seizmičkog rizika.



Plan namjene površina iz predloga PPPN OPG

REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA OBALNOG PODRUČJA

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

Posebna pažnja se posvećuje užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost obalnog područja. Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje stambenih zona u pojasu od 1000 m (Obalni pojas) a daje mogućnost razvoja turizma visokog nivoa.

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

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

Na zonu u zahvatu DSL „Sektor 16“ primjenjuju se svi režimi osim B (otvoreni ruralni prostori)

A. KULTURNA BAŠTINA

Područje Kotora upisano na Listu svjetske baštine UNESCO-a

Izuzetan kvalitet graditeljstva starih gradova i ansambala, brojnih palata i crkava, vrijednosti arheoloških lokaliteta, na priobalnom prostoru Kotorsko-risanskog zaliva, bili su osnov da srednjovjekovni gradovi Stari grad Kotor i Perast, već 1948. g., budu zaštićeni kao istorijske cjeline, a mnogi pojedinačni objekti, kapetanske palate i crkve, u periodu od 1948-1991. g., dobiju status spomenika kulture, odnosno kulturnog dobra. Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora je upisano 1979.g na Listu svjetske baštine UNESCO zbog svojih izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti. Međunarodni status i njegova održivost obavezuje na primjenu međunarodnih propisa i standarda za zaštitu svjetske baštine, sadržanim u međunarodnim dokumentima, odlukama i preporukama UNESCO-a, a posebno u konfliktnim situacijama koje prijete da ugroze zaštićeno svjetsko dobro.

Uža zona je „Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora” koje obuhvata Kotorsko - Risanski zaliv, sa obroncima planina koje ga formiraju i morskim basenom.

Zaštitna („buffer”) zona je zaštićena okolina Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora koja obuhvata dio akvatorijuma Bokokotorskog zaliva sa Tivatskim zalivom, Kumborskim tjesnacem i Hercegnovskim zalivom uključujući i ulaz u Bokokotorski zaliv. U okviru zaštićene okoline nalazi se veliki broj kulturnih dobara, kao i pojedinačnih objekata, graditeljskih cjelina i specifičnih kulturnih predjela, koji posjeduju kulturne vrijednosti.

C. MORSKO DOBRO

Morsko dobro se koristi u skladu sa njegovom prirodom, prihvatnim kapacitetom i namjenom, na način kojim se spriječi njegovo ugrožavanje. Uživa posebnu zaštitu u cilju održivog razvoja i integralnog upravljanja, obezbjeđenja slobodnog pristupa morskoj obali, očuvanja specifičnih obalnih ekosistema, zaštite prirodnih i kulturnih dobara, pejzaža i geomorfoloških oblika, ublažavanja i /ili sprječavanja uticaja prirodnih rizika i klimatskih promjena, usklađenosti javnih i privatnih inicijativa sa prirodom, prihvatnim kapacitetom sredine i namjenom morskog dobra.

Granica morskog dobra na kopnu i granica morske obale utvrđuje se posebnim zakonom.

Radi kontinuiteta u planiranju i s njim usklađenog programskog uređenja prostora obale i u ovom planu, do donošenja Plana generalne regulacije se zadržava **podjela prostora morskog dobra na sektore**.

D. "OBALNI ODMAK" LINIJA 100m - UDALJENOST LINIJE GRADNJE OD MORA

Uski obalni pojas predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja. U cilju utvrđivanja obalnog odmaka primjenom kriterijuma obala je analizirana na osnovu stanja izgrađenosti korišćenjem orto-foto snimka 2011.g., kao i na osnovu važeće planske dokumentacije (građevinska područja u naseljima, izvan naselja i obala izvan građevinskih područja koja je definisana kao prirodna obala).

Svaka od namjena je analizirana prema stanju izgrađenosti kao: izgrađeno, dijelom izgrađeno i neizgrađeno. Primjena linije odmaka u velikim planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje za investiciju. Upravo je za ozbiljne turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se sasvim realizuje iza linije odmaka.

Primjena linije odmaka u velikim planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje za investiciju. **Upravo je za turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se realizuje iza linije odmaka.**

U zoni obalnog odmaka:

- neophodno je obezbijediti slobodan pristup obali kao prirodnom dobru i javno korišćenje, kao i prolaz uz obalu. Pri tome se mora voditi računa da pristup obali ne narušava jedinstvene turističke komplekse i cjeline;
- neophodno je obezbijediti javni interes u korišćenju morskog dobra;
- neophodno je očuvati prirodne plaže i obalne šume i podsticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije;
- ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskom obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata i objekata koji zahtijevaju smještaj na obali kao što su brodogradilišta, luke i sl.
- luke nautičkog turizma planiraju se u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.

Za prostor u zahvatu DSL „Sektor 16” primjenjuje se tip odmaka 1

1 IZGRAĐENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI

Potpuno ili pretežno izgrađena područja u okviru građevinskih područja naselja, građevinskih područja izvan naselja ili prirodnih obala izgrađenih neplanskom gradnjom, gdje primjena odmaka fizički nije moguća, a obala je izgubila većinu prirodnih obilježja.

Za neplanski izgrađene dijelove obale se mogu očekivati postupci legalizacije i planovi sanacije ovih područja. Stoga za područja neplanske gradnje, za koje je ranjivost u rasponu 2-4, u izradi planova obavezno treba voditi računa o pojedinačnim segmentima životne sredine koji su najviše ranjivi i predvidjeti mjere ublažavanja kojima će se njihovi uticaji smanjiti na prihvatljivu mjeru.

Kako je identifikacija postojeće izgrađenosti za potrebe definisanja ovog tipa odmaka vršena na osnovu raspoloživih podloga, to se nalaže da se prilikom pristupanja daljoj planskoj razradi prethodno izvrši uvid na terenu ili u ažurnom 3d ortofoto snimku i provjeri postojanje objekata u konkretnom slučaju.

E. UŽI OBALNI POJAS - 1000 m

Osim obalnog odmaka 100m od obalne linije, Plan izdvaja i pojas kopna u širini od 1000 m od obalne linije. **U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj,** a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

U obalnom pojasu:

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

RAZVOJ TURISTIČKOG PROIZVODA

Polazeći od Strategije razvoja turizma do 2020.g. i postavljenih kategorija proizvoda ali i kvaliteta resursno atrakcione osnove Obalnog područja, odnosno razvojnih potencijala pojedinih proizvoda, uz **sunce i more**, posebno su važne sljedeće grupe proizvoda: **nautički turizam, poslovni turizam, kulturni turizam, zdravstveni turizam, avanturistički i sportski turizam, eno i gastroturizam.**

NAUTIČKI TURIZAM

Crna Gora je jedna od poželjnijih destinacija za nautički turizam na Mediteranu. Nedavnom izgradnjom kvalitetne nautičke infrastrukture i tematskim itinererima kruzera (većih i manjih) ponuda se usmjerava ka visokokvalitetnoj i personalizovanoj usluzi sa pametnom kombinacijom obalne infrastrukture u vidu marina, luka i mixed – use rizorta.

Tretman projekata i investicija

- Izgradnja novih vezova, prioritet u marinama, nakon toga u mixed-use rizortima i otvaranje nekoliko „suvih“ marina za zimsko pospremanje brodova i jahti na kopnu.
- Izgradnja novih vezova primarno se usmjerava u devastirane prostore i prostore gdje već postoji djelimično izgrađena infrastruktura.
- Izgradnja jedne matične luke za brodove u domaćem cruisingu.
- Nova izgradnja podrazumijeva primjenu novih tehnologija i ekoloških standarda u zaštiti životne sredine.

Ostale aktivnosti

- Stimulacija dolaska manjih kruzera.
- Uvođenje područja ograničenja plovidbe i sidrenja u posebno osjetljivim akvatorijima (npr. Kotorski zaliv) u skladu sa procjenom uticaja na okolinu i prihvatnom kapacitetu.

KULTURNI TURIZAM (DOGAĐANJA)

Ulaganje u razvoj palete inovativnih proizvoda kulturnog turizma i njihove intenzivnije i specijalizovane prodaje i promocije. Na karti kulturnog turizma Obalno područje Crne Gore sa UNESCO-vim simbolom na prostoru kotorskog zaliva daje imidž destinacije bogate kulturno-istorijske baštine.

Tretman projekata i investicija

Projekti namijenjenih kulturnom turizmu imaju pretežno *brownfield* karakter i odnose se na prenamjenu i/ili adaptaciju različitih trenutno neiskorišćenih kulturno istorijskih objekata u javnom vlasništvu u cilju stvaranja infrastrukture za razvoj različitih događanja i manifestacija i / ili interpretacionih centara za posjetioce.

UNAPRJEĐENJE SMJEŠTAJNE PONUDE

Podizanje konkurentnosti podrazumijeva iskorak u kvalitetu svih vrsta smještaja a najviše hotela, kampova i privatnih kuća i apartmana. Razvojni iskorak odnosi se na novu izgradnju i podizanje kvaliteta postojeće ponude.

Hotelska ponuda

Postojeća struktura hotelskog smještaja, posebno u uslovima nedovoljno razvijene dodatne ponude, bitno otežava produženje prilično kratke sezone. Hotelski kapaciteti visoke kategorije raspolažu sadržajima za privlačenje potražnje i izvan nekoliko ljetnih mjeseci ali destinacije nemaju mogućnosti da podržavaju takav proizvod (npr. hotel od 5* u destinaciji od 3*). Drugim riječima, obogaćivanje destinacijske dodatne ponude kao i ubrzani rast kvalitetnog hotelskog smještaja predstavljaju imperativ produženja sezone.

Razvoj svih vidova ponude, bilo kroz izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih kapaciteta, podrazumijeva i uređenje dodatnih sadržaja - bazeni, wellness ponuda, sportsko-rekreacioni i zabavni sadržaji, sadržaji za djecu, sadržaji za održavanje poslovnih sastanaka i konferencija i sl., pri čemu posebnu pažnju treba dati očuvanju originalne arhitekture gdje je to stručno i ekonomski opravdano.

Korišćenje prostora

Nova hotelska ponuda najviše se događa u već urbanizovanim prostorima i u već "načetim" turističkim razvojnim zonama, u kojima za to postoje adekvatne prostorne mogućnosti, kako bi se smanjio trošak infrastrukturnog opremanja i dugoročno čuvao ukupno raspoloživ razvojni prostor od opasnosti prekomjerne izgradnje. Najkvalitetnije turističke razvojne zone u obalnom području planiraju se za izgradnju desetak integrisanih mix use rizorta koji će aktivno pridonositi podizanju današnjeg imidža.

Kvalitet

Izgradnja nove i poboljšanje postojeće hotelske ponude oslanja se pretežno na mixed use resorte 4/5*, srednje veličine (do 600 ključeva). Izgradnja hotela s 4/5* usmjerava se ponajviše u velike turističke centre, odnosno područja velike turističke koncentracije.

Projekti na državnoj imovini

Država podstiče razvoj hotelske ponude uz podjelu odgovornosti prema obrascu: javni sektor (nosioc javne vlasti) putem izrade projektnog zadatka, propisuje uslove, način i poslovno-upravljački model poželjnog korišćenja konkretnog razvojnog lokaliteta ili zone (regulatorna funkcija) i kontroliše ukupni proces razvoja (nadzorna funkcija), dok privatni sektor snosi cjelokupnu odgovornost (i preduzetnički rizik) za realizaciju razvojnog projekta.

PROJEKCIJE ZA OPŠTINU KOTOR do 2030.

Donošenje strategije turističkog razvoja opštine Kotor s fokusom na izgradnju lifestyle *boutique* destinacije – ključan fokus na destinacijski menadžment, uređenje mjesta, događanja i izgradnju nedostajuće inovativne turističke infrastrukture;

Kotor se dominantno usmjerava na kulturni turizam i krusing, ali i na kvalitetni odmorišni turizam korišćenjem potencijala u risanskom zalivu kao i svom prostoru na otvorenom moru na području od Jaza do Bigove;

Dodatno se Kotor usmjerava na konferencijski turizam, nautiku i događanja posebno u vezi s njegovim kulturnim potencijalom;

Novi smještajni kapaciteti daju uporišta *boutique* pozicioniranju – barem 1000 hotelskih ključeva visokog kvaliteta u zoni zaliva, ali i konverzijama manjih objekata u boutique hotele u samom starom gradu;

Kulturne manifestacije su atrakcija posjetiocima okolnih opština – kvalitetan i atraktivan program.

Suština modela rasta opštine je Kotor izraziti rast visoko kvalitetnih hotela i rizorta to jest naglasak na visokovrijedni turizam koji mu nameće koncept lifestyle *boutique* destinacije. Dakle, najprestižnije destinacije u Crnoj Gori.

Ključne investicije - resursna i planska osnova za model rasta:

- DSL sektor 15, Sveti Matija – ušće Škurde
- DSL sektor 16, Stari Grad – Škaljari – Peluzica
- DSL sektor 38 Bigova i LSL Trašte

TIPOVI TURISTIČKIH ZONA

Tipovi turističkih zona su definisani na osnovu režima zaštite prostora u odnosu na udaljenost od obale (1000 m) i u odnosu na kategorije zaštite prirodne i kulturne baštine. Planom su određeni sljedeći tipovi turističkih zona:

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina

D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

D4. Turističke zone u ruralnim područjima

D5. Ostale turističke zone

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO

U ovu grupu razvrstavaju se turističke zone T1 smještene unutar Kotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m. Takvi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine i Zakona o zaštiti kulturnih dobara i ako se uklapaju u ambijent i infrastrukturu

Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante, od kojih za DSL "Sektor 16" važi slijedeće:

- a) **Rekonstrukcija postojećih objekata** (druge ili iste namjene) prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (nadležna Ministarstva, konzervatori....);
- b) **Nova gradnja unutar naselja** prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori....) i po sljedećim kriterijumima u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost T1 < 50%"

Najveća dopuštena izgrađenost T1 < 2

Zona T1

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

Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

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

PRAVILA ZAŠTITE GRADITELJSKE BAŠTINE

Prostorno urbanističkim planovima opština treba omogućiti da kulturna dobra budu zaštićena prema svim kriterijima konzervatorske struke i kao primarno navodi da njihov značaj ničim ne bude ugrožen.

Smjernice za radove na zaštićenim i prethodno zaštićenim kulturnim dobrima

U ovom planskom dokumentu utvrđuju se samo opšte odredbe i načelni principi urbanističke zaštite, kao i arhitektonske baštine. Detaljni uslovi obrađuju se i primjenjuju kroz urbanističke planove i projekte i investicione elaborate, kako za ansamble tako i pojedinačne građevine.

Za sve navedene nivoe planiranja i projektovanja, obavezna je primjena metodologije zaštite kulturnih dobara, koja je definisana Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG, br. 49/10). U okviru ove metodologije spadaju slijedeće podloge i postupci:

Zahvati na zaštićenim kulturnim dobrima i prethodno zaštićenim, posebno na onim koji imaju utilitarnu funkciju, kao što je stanovanje, poslovne aktivnosti, trgovina, zanati, ugostiteljstvo i slično, treba da budu vođeni načelima aktivne zaštite arhitektonske baštine, odnosno zaštite koja ima dva osnovna cilja: da trajno osigura kulturne tekovine i graditeljsko-umjetnička ostvarenja i da ih uklopi u tokove savremenog života. Time će se postići da arhitektonska baština, kao dio kulturnih tekovina zajednice, djeluje na sadašnje generacije i da postane neodvojivi dio i okvir njihovog življenja danas. Istovremeno, time se osigurava ekonomski osnov za obnovu i održavanje fonda naslijeđenih pojedinačnih građevina, cjelina i naselja.

Pored svoje nesumnjive kulturne misije, naslijeđena kulturna dobra posjeduju manje ili veće ekonomske potencijale, koji moraju biti izraženi i uključeni kao neophodni uslov dalje egzistencije urbanih cjelina, seoskih aglomeracija ili pojedinačnih građevina.

Pri izboru budućih funkcija i određivanju mogućeg stepena adaptacije za današnje potrebe, ne smiju se žrtvovati kulturne vrijednosti objekta ili ambijenta. Radi postizanja što uspješnijih spojeva tradicionalnih arhitektonskih rješenja i modernih tehnoloških zahtjeva potrebno je da se primjenjuje fazno projektovanje: programsko-idejne skice u više varijanti (alternativa), a zatim glavni projekti na osnovu izabrane najpovoljnije varijante.

Opšti i tehnički uslovi zaštite

Opšti i tehnički uslovi kao i dopušteni zahvati i tehničke mjere zaštite na kulturnim dobrima graditeljske baštine i njihovim dijelovima određeni su prema valorizaciji kulturnih dobara, zavisno od kategorije kojoj pripadaju i sprovode se za sva pojedinačna kulturna dobra i njihove sklopove.

Imajući u vidu da Služba zaštite kulturnih dobara nije obavila poslove na revalorizaciji zaštićenih i valorizaciji potencijalnih kulturnih dobara, definisanju zaštićenih zona i zona neposredne okoline kulturnih dobara, kao ni kategorizaciju kulturnih dobara, to su ovim Planom, a u skladu sa Zakonom definisanom kategorizacijom, predložene mjere zaštite.

Zaštita svjetske kulturne i prirodne baštine - od međunarodnog značaja

U skladu sa Konvencijom o zaštiti Svjetske kulturne i prirodne baštine (Generalna konferencija UNESCO-a, Pariz, 1972), a u cilju identifikacije područja kulturnog i prirodnog naslijeđa i njegovog očuvanja, ustanovljena je Lista svjetske baštine.

Područje svjetske baštine Kotora obuhvata Kotorsko - Risanski zaliv, sa obroncima planina koje ga formiraju i morskim basenom, uključujući slijedeće gradove i naselja: Stari grad Kotor, Dobrotu, Donji Orahovac, dio Gornjeg Orahovca, Dražin Vrt, Perast, Risan, Vitoglav, Strp, Lipce, Donji Morinj, Gornji Morinj, Kostanjicu, Donji Stoliv, Gornji Stoliv, Prčanj, Muo, Škaljare i Špiljare.

Granice prirodnog i kulturno-istorijskog područja iz 1979. godine, utvrđene na osnovu tadašnjih parametara, obuhvataju ukupno 12.000 hektara kopna i 2.600 hektara morske površine.

U cilju zaštite Svjetske baštine te očuvanja autentičnosti i vrijednosti svjetske baštine, potrebno je ustanoviti prioritete u izboru tehničke zaštite u skladu sa međunarodnim preporukama. Svaka država članica, da bi osigurala pravilne mjere zaštite kulturne i prirodne baštine koji se nalaze na njenom teritoriju, treba primjenjivati principe propisane od strane UNESCO-a.

U slučaju da je zaštićeno područje ugroženo opasnošću izazvanom od strane prirode ili čovjeka, isto se može upisati na Listu svjetske baštine u opasnosti sa ciljem da se ugroženom području omogući međunarodna pomoć da bi se opasnost uklonila.

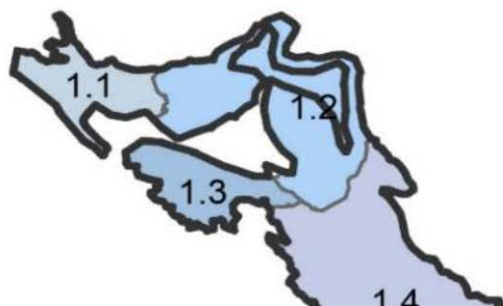
Neprihvatljive su bilo koje aktivnosti koje umanjuju univerzalnu vrijednost i autentičnost zaštićenog područja. Zaštićeno područje može biti izbrisano sa Liste svjetske baštine ako pretrpi oštećenja koja su uništila vrijednost zbog koje je područje upisano na Listu svjetske baštine ili ako je kvalitet područja Svjetske baštine ugrožen od strane čovjeka, a korektivne mjere nisu preduzete u zadatom vremenskom roku.

SMJERNICE ZA PLANSKI PREPOZNATE KATEGORIJE PREDJELA

Na osnovu obavljenog mapiranja i tipologije predjela Crne Gore definisana su područja karaktera predjela na regionalnom i lokalnom nivou.

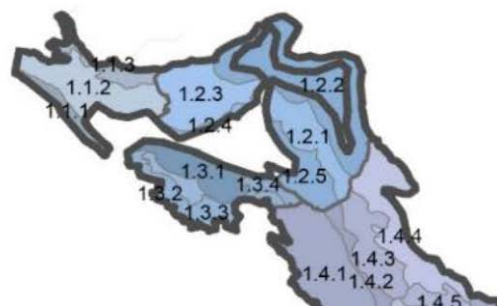
Regionalni nivo

1.2 Predjeli bokokotorskog zaliva



Lokalni nivo

1.2.2 Predjeli bokokotorskog zaliva



Za prostor obalnog područja definisana su područja karaktera predjela – Predione cjeline i za Sektor 16 je definisano sljedeće:

Izuzetno vrijedni kulturni predjeli – kulturna baština

- Štiteći i unapređujući autentični kulturni pejzaž i ambijent, omogućava se integralna zaštita prostornih cjelina i pojedinačnih kompleksa i objekata sa svojstvom kulturne baštine.
- Kulturna baština treba da bude pokretač razvoja i neophodno je uvezati sa turističkom ponudom i prirodnim okruženjem tj. kulturnim pejzažom.
- Mogućnost uvezivanja više elemenata kulturne baštine šetnim, planinarskim i biciklističkim stazama. Ukoliko uslovi zadovoljavaju ovakve lokacije mogu da budu svojevrsna mjesta okupljanja sa interesatnim vizurama.
- Potrebno je održavati i obnavljati prirodni i građeni prostor kao prostorno-ekološku, turističku i kulturnu cjelinu, sačuvati vizure na autentične lokacije kulturnih pejzaža, koje bi mogle da posluže za razvijanje kulturnog turizma.
- Za ove lokacije neophodno je uraditi Detaljne studije predjela, kako bi se sagledalo stanje ovih predjela i definisala granica zaštite kulturnog pejzaža. Detaljnom studijom predjela mogu se dati smjernice za granicu zaštitnog prostora kao i smjernice za zaštitnu ili "buffer" zonu (prostor izvan granica zaštićenog dobra koji se određuje radi sprečavanja negativnog uticaja na dobro).

2.4.4. IZVOD IZ STRATEGIJE RAZVOJA TURIZMA I REGIONALNOG MASTER PLANA BOKE

Inovirani Master plan turizma iz 2008. godine predstavlja strateške orijentacije turizma u Crnoj Gori do 2020. godine

Turistički klasteri

Crna Gora, kao turistička destinacija, može se podijeliti na šest klastera: tri na primorju, tri u kontinentalnom dijelu, kao i dva vezivna, koja povezuju obalu sa planinama preko Nikšića i Podgorice. Same granice klastera nisu nepropusne, nego su otvorene za susjede radi što boljeg umrežavanja i kooperacije, čime obogacuju ponudu, stvaraju destinaciji bolju cijenu i najčešće poboljšavaju odnos troškova i dobiti. Ovih **šest klastera** se međusobno razlikuju po karakteristikama predjela i kultura, a broj 3 je **Bokokotorski zaliv, uokviren strmim liticama koje se visoko uzdižu iznad nivoa mora, sa ostacima mletacke kulture – predstavlja unikat na Mediteranu**, najpogodniji za razvoj visokokvalitetne i diverzifikovane ponude (nautički turizam, golf tereni i ostalo) u Tivatskom zalivu i na poluostrvu Luštica, pod uslovom da se riješe infrastrukturni problemi.

Klaster 3 postaje izuzetno kvalitetna destinacija tokom cijele godine za individualni i paušalni turizam. Smještaj: vrhunsko hotelijerstvo i mali porodični hoteli sa 3–5 zvjezdica.

Boka Kotorska raspolaže DEG-konceptom za razvoj, sa planiranim model-projektima za različite ciljne grupe. Region se usmjerava isključivo na turističke zahtjeve i potrebe. Težišta su: nautički – jahting turizam, zdravstveni turizam sa laganim fitnes-aktivnostima, zahtjevnije ali sa druge strane izazovne vrste sportova (kao što su jedrenje, ronjenje, veslanje, planinski biciklizam, zatim pješacenje u planini), kulturni programi, događaji i festivali. Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budva povezuju se sa zaledjem i poluostrvom Luštica pješackim i biciklističkim stazama, s ciljem: produžavanje sezone.

Slijedi prikaz nekih operativnih ciljeva i mjera za njihovo postizanje, a koje su posebno značajne za Kotor i područje Boke Kotorske

Operativni cilj: Stvaranje potrebne turističke i prateće infrastrukture u pravcu postizanja strateškog cilja*Mjera: Razvoj novih visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta*

Hotelski kapaciteti moraju se kvalitativno i kvantitativno znatno poboljšati. Osim toga, hitno su potrebni visokokvalitetni objekti sa diverzifikovanom rekreacionom ponudom i sadržajima za cjelogodišnji rad.

Zbog ograničenosti prostora, trebalo bi da se svi raspoloživi prostori na najboljim pozicijama, posebno u zaleđu plaža posvete gradnji rizorta najvišeg standarda, ako u pojedinom slučaju to nije suprotno jakom interesu za javno korišćenje ili ekološkim vrijednostima.

Od odlučujućeg je značaja da se smještajna struktura uskladi sa ekonomskim potrebama Crne Gore sa težištem na onim vrstama ponude koje, dugoročno posmatrano, generišu najviše prednosti.

To su turistički hoteli i 'rizorti'. Za sada bi određenim administrativnim instrumentima trebalo znatno usporiti dalji razvoj sektora sekundarnih stanova – barem na primorju i u drugim područjima turističke koncentracije dok ne bude mogao da se uspostavi uravnotežen odnos između različitih vrsta smještaja, dok citava infrastruktura ne pokrije onu – zbog turističkog buma pojačanu – potrebu za snabdijevanjem energijom i vodom, kao i za eliminisanjem otpada i otpadnih voda, i dok prekomjerni pritisak na plažama ne popusti zahvaljujući alternativnim, vještackim opcijama kupanja.

Prognoza kapaciteta pretpostavlja takvo usporavanje gradnje i pod ovom premisom polazi od toga da će se dio sekundarnih stanova u narednim godinama pretvoriti u mjesto stanovanja u starosti i time prestati biti sekundarni stan. Privatne sobe za izdavanje, u odnosu na mnoge sekundarne stanove donose tu prednost, da promet ide direktno u korist domaćih građana sa nižim primanjima i ne realizuje se van Crne Gore.

Mjera: Povećanje standarda postojećih smještajnih kapaciteta

Ne bi samo novi i veliki hoteli i turističko-kongresni kompleksi trebalo da pokažu standard sa 3, 4 ili 5 zvjezdica, već i postojeći mali hoteli, apartmani, itd. Scenom i dalje dominira niskostandardni smještaj. Neophodno je motivisati i podržati vlasnike postojećih smještajnih kapaciteta da ulažu u unapređenje standarda. Presudan problem u priobalnoj oblasti može da se identifikuje kao činjenica da su do sada i niskostandardni objekti potpuno popunjeni tokom špica sezone. Vlasnici ne vide potrebu da ulažu.

Kao i kod novih investicija, i kod dogradnje se moraju u obzir uzeti zaštita prirode, energetska efikasnost, upotreba obnovljive energije i primjerenost hendikepiranim licima.

Mjera: Unapređenje harmonije između arhitekture i okolnog prirodno-kulturnog ambijenta („stvaranje skladnog ambijenta“)

Prirodni i urbani pejzaži izuzetne ljepote glavni su kriterijumi visokokvalitetne destinacije. Mnogi građevinski projekti, turistički objekti i neturistički objekti ne poštuju uslove koji postoje u njihovom prirodnom, urbanom i kulturnom okruženju, već protivrječe pejzažu. Neophodno je razmotriti uskladenost novih i rekonstruisanih zgrada sa uslovima njihovog šireg konteksta.

Danas je sasvim uobicajeno da turistička arhitektura poseže za stilskim elementima lokalne tradicije.

Trend potražnje jasno pokazuje i posebnu omiljenost istorijskih zgrada, koje odgovarajućom uslugom obećavaju bolju iskorišćenost i veće cijene. Sveti Stefan je primjer za to.

Operativni cilj: Crna Gora je poznata i prihvacena kao „cjelogodišnja“ turistička destinacija

Jedan od najkritičnijih aspekata sadašnjeg turizma jeste koncentracija na relativno kratak period godine. Uspješan i visokokvalitetni turizam zavisi od privlačnosti destinacije tokom citave godine. Naravno, i dalje će dolaziti do koncentracije turista u uobicajenim godišnjim periodima kao što su ljetnji i zimski odmori, ali Crna Gora mora da bude prepoznata kao destinacija koju je vrijedno posjetiti tokom svih perioda godine.

Mjera: Diverzifikacija hotelskih ponuda (porodična ponuda, velnes, kongres itd.) i unapredjenje aktivnorekreativnih i aktivnih kapaciteta za odmor

Preduslov za uspostavljanje „cjelogodišnjeg“ turizma jeste postojanje kapaciteta koji ispunjavaju potrebe turista tokom različitih godišnjih doba i potreba raznih ciljnih grupa. Porodice sa malom djecom, organizatori kongresa, stariji ljudi koji traže velnes odmore obično nijesu vezani za ljetu; zapravo, oni baš žele da izbjegnu to doba, ali su im potrebni adekvatni kapaciteti koji rade mimo ljeta.

Mjera: Razvoj i unapredjenje specifičnih turističkih proizvoda

Pored raznorodnih adekvatnih kapaciteta, takodje je važno da se razviju i razni vidovi turističke ponude kao što su:

Nautički turizam i sportovi na vodi

Pod pojmom „nautički turizam“ obuhvaćena su sva rekreativna putovanja i ona u cilju razonode, koja se preduzimaju na moru, bilo velikim brodovima za krstarenja bilo jahtama na motorni pogon ili na jedra, ukoliko su opremljeni kabinama za nocenje.

MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events)

Akronimom MICE oznacava se onaj dio sektora poslovnog turizma koji se bavi organizovanjem i realizacijom sastanaka, motivacionih putovanja, konferencija i raznih događanja. Nosioci MICE djelatnosti najčešće su hoteli viših kategorija, koji poseduju kako organizacionu tako i tehnicku infrastrukturu za realizovanje takvih manifestacija. Pomenuta infrastruktura cini neophodne preduslove, ali oni nisu dovoljni za uspjeh na MICE tržištu.

Za razvoj kongresnog turizma mogu se iskoristiti istorijska jezgra ako se insceniraju na atraktivan nacin.

Kulturni turizam i vjerski turizam

Kulturni turizam, zajedno sa obrazovnim turizmom, nije više nešto za šta je zainteresovan manji broj ljudi – kultura i obrazovanje bilježe napredak u turizmu.

Prilikom realizacije kulturnog turizma potrebno je pridržavati se sljedeća četiri načela:

1. Potrebno je koncipirati ponude tako da odgovaraju i domaćem stanovništvu i turistima. To će doprinijeti ne samo povećanju autentičnosti ponuda za turiste, nego doprinosi i popunjenosti kapaciteta tih ponuda.
2. Kulturni turizam treba da pruži autentični doživljaj, specifičan za doticno područje – na mjestu gdje se provodi odmor potrebno je dobiti mogućnost doživljavanja kulture „uživo“.
3. Potrebno je kulturni potencijal ne samo brižljivo koristiti već i ponudu koncipirati tako da ide u korak sa životnom i socijalnom sredinom.
4. Ponude u kulturnom turizmu moraju da budu izuzetno stručne, temeljne i maštovite.

Neophodno je koncentrisati se na ono što je izuzetno i karakteristično i kombinovati ga sa ostalim elementima ponude iz oblasti pješacenja, planinarenja, biciklizma, religije itd.

Nacionalni parkovi - UNESCO svjetska kulturna i prirodna baština

Nacionalni parkovi i objekti svjetskog kulturnog nasljedja stavljeni su pod zaštitu zbog svojih prirodnih i kulturnih vrijednosti. Na istom nivou trebalo bi da doprinesu privrednom razvoju svoga regiona. Ovaj doprinos treba prije svega da donese dobro lokalnom stanovništvu, stvaranjem radnih mjesta i povećanjem prihoda. Zbog toga oni moraju biti uključeni.

U Kotorsko - Risanskom zalivu očigledan je potencijal prirode i kulture. Već je ukazano da Crna Gora posjedujući Boku raspolaže pravim unikatom koji može upravo da bude motor za razvoj kvalitetnog turizma tokom cijele godine.

Nakon izrade prvog Master plana razvoja turizma u Crnoj Gori, 2003. godine uradjen je i **Regionalni koncept razvoja turizma u Boki Kotorskoj**.

Ambijent Boke Kotorske predstavlja glavni potencijal turističkog razvoja. Od presudnog je značaja to da ovaj predio ostane što netaknutiji i ne padne pod uticaj negativnog razvoja. Pored prirodnog ambijenta sliku Boke Kotorske čini i kulturni ambijent u obliku sela, gradova, kuća i ulica. Gradjenje novih objekata kao i radovi na rekonstrukciji starih treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni.

Pojam „vizija budućnosti“ u kontekstu turističkog koncepta za Boku Kotorsku znači konkretan cilj koji je, doduše, još dosta daleko, može se postići tek postupno za 10-20 godina i pretpostavlja mnoštvo prethodno preduzetih razvojnih koraka. Ovaj cilj se sastoji u sljedećem:

- čitavu teritoriju Boke Kotorske preorijentisati na održivi, visokokvalitetni turizam, kao glavnu privrednu granu,
- turističku privredu umrežiti sa svim ostalim branšama,
- ostvariti paletu turističke ponude većih kapaciteta
- izmjestiti ili obustaviti one aktivnosti, koje ovaj cilj osujećuju, odugovlače, ugrožavaju ili zagađuju okolinu i/ili
- koje zemljišni potencijal zauzimaju za ekonomski manje interesantno korišćenje ili prijetu da će ga oštetiti.

Rezultat mnogih gradjevinskih zahvata u zalivu je da je nemoguće intenzivno kvalitetno turističko korišćenje. Ni projekti, koji bi se mogli realizovati u pojedinim tačkama, neće postići ni kvalitet ni ekonomske efekte, koji bi se inače mogli postići, ako se ima u vidu prirodna ljepota i kulturno- istorijsko bogatstvo. Stoga je preduslov za preorijentaciju, da svi gradevinski poduhvati, bilo javni ili privatni, budu ne samo usklađeni sa izgledom pejzaža i ekološki podobni, već da budu u skladu i sa tradicionalnom regionalom arhitekturom.

2.4.5. IZVOD IZ MENADŽMENT PLANA PRIRODNO I KULTURNO ISTORIJSKOG PODRUČJA KOTORA (2011)

Menadžment planom prepoznate su negativne promjene u prostoru nastale odsustvom primjene principa integralne zaštite Područja i za naselje Škaljari definisane su na sljedeći način:

„Haotičnost u izgledu naselja, nastala kao rezultat stihijskog planiranja u toku više etapa razvoja, tokom prošlog vijeka, kada je formiran stambeni kompleks »Rakite«, nastavljena je i u periodu nakon upisa područja Kotor na Listu svjetske baštine. Heterogenost funkcija, neusklađenost savremene stambene arhitekture sa uslovima zaštite, nedefinisana budućih namjena terena napuštenih fabrika, problem permanentnih promjena u izgradnji na obali, kao i nepoštovanje prirodnih odlika naselja, čine konzervatorske i urbanističke probleme ovog prostora najkompleksnijim u okviru cijelog područja.“

Stanje kulturne baštine na Područja Kotor u XXI vijeku je rezultat uticaja različitih faktora, i između ostalog istaknuto je da „posebnu i najveću opasnost i nadolazeći problem za nepokretnu kulturnu baštinu, Područja Kotor, predstavlja sve veća i nekontrolisana urbanizacija, koja može da ugrozi vrijednosti zbog kojih je Kotor uvršten na Listu svjetske kulturne baštine. Zbog opasnosti od urbanizacije za zaštićeno područje Kotor, pristupilo se i izradi Menadžment plana.“

Proces izrade planskih dokumenata nije tekao u skladu sa utvrđenim rokovima, jer obrađivači tih dokumenata nisu u dovoljnoj mjeri uvažavali smjernice i mišljenja Zavoda, odnosno Ministarstva kulture, kao ni studije zaštite graditeljskog naslijeđa, urađene u predhodnom periodu (od 1985- 2008) za sva naselja u okviru zaštićenog područja.

U procesu izrade planskih dokumenata bilo je kašnjenja u izdavanju smjernica i mišljenja od strane Regionalnog zavoda, odnosno Ministarstva kulture, utemeljenog u objektivnom razlogu nedostatka stručnih kadrova u Regionalnom zavodu i činjenice istovremenog procesa izrade više državnih i lokalnih planskih dokumenata na teritorije optina Kotor, Tivat i Herceg Novi.

Razlozi za to sadržani su u sljedećem:

- planovi se ne baziraju na valorizaciji prostora i stručnim dokumentima
- neadekvatna kompetentnost planerskih i projektanskih kuća za planiranje na zaštićenom području
- u proceduri izbora planera ili projektanta, kompetentnost, odnosno njegove referense, za naručioca posla, nisu najvažniji kriterijumi, već najpovoljnija ponuđena cijena
- uvažavanje konzervatorskih principa i pravila struke tretira se kao barijera za razvoj
- planovi i razvojni projekti se ne baziraju na konceptu održivog razvoja, s obzirom da se za najveći dio prostornih resursa stavlja u promet, bez obzira na prostornu izdržljivost i održivost.

Faktori i rizici koji ugrožavaju vrijednosti područja Kotora

- Zastarjela urbanističko-planska dokumenta, posebno planova najvišeg ranga za obuhvat Opštine Kotor (PPO i GUP), odnosno nedonošenje Prostorno urbanističkog plana Opštine
- Neusklađen redosled izrade i donošenja planskih dokumenata
- Nepodudaranje standardnih planerskih koncepata unapređenja stanja naslijeđene baštine sa propisanim kriterijumima zaštite principi poštovanja vrijednosti tradicionalne arhitekture
- Nepodudaranje razvojnih koncepata sa prostornim potencijalima zaštićenog područja i ograničenjima koja postavljaju kriterijumi zaštite (krupni turistički kompleksi, saobraćajna infrastruktura, infrastrukturne tehnologije: postrojenja, stanice, rezervoari, skladišta)
- Nepostojanje Prostornog plana posebne namjene za Područje Kotora.

2.4.6. IZVOD IZ PROCJENE UTICAJA NA KULTURNU BAŠTINU ZAŠTIĆENOG PRIRODNO I KULTURNO ISTORIJSKOG PODRUČJA KOTORA (2017)

Tokom izrade Predloga Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje, 2017. godine, sproveden je postupak **procjene uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora** a na osnovu odluke Vlade Crne Gore o usvajanju Akcionog plana za realizaciju odluka koje se odnose na područje Kotora - usvojenih u Istanbulu u julu 2016. godine od strane Komiteta UNESCO, od 02. februara 2017. godine. Ova procjena uticaja na kulturnu baštinu (Heritage impact assessment - HIA) razmotrila je problematiku zaštite prostora Boke Kotorske (zaštićenog Područja Kotora i njegove zaštitne "buffer" zone), kao i specifičnosti odnosa prema kulturnom dobru, koje obuhvata posebno vrijedan i kompleksan sklop odnosa pojedinačnih kulturnih dobara i pejzaža u mjeri i na način koji mu upravo u tom međudodnosu osiguravaju izuzetne vrijednosti. Njeni nalazi, zaključci i smjernice se smatraju sastavnim dijelom Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje.

Procjenom uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora definisani su zaključci i mjere očuvanja atributa izuzetne univerzalne vrijednosti i ublažavanja negativnih posljedica procesa i projekata u proteklom periodu.

Osnovne mjere za očuvanje izuzetnih univerzalnih vrijednosti baziraju se u najvećoj mogućoj mjeri na očuvanju iskonskog pejzaža koji čini okvir Kotorskorisanskog zaliva sa nizom naseljenih mjesta duž obale. Među načelne mjere se mogu ubrojiti sljedeće od značaja za ovaj Plan:

- Sačuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž zaliva, njihovu morfologiju i imaginarne granice. Prostorno-planskim alatima i promišljenim programskim projektima onemogućiti formiranje neprekinute linije gusto izgrađenih objekata gradnjom na slobodnim prostorima između naselja.

- o Na mjestima gdje se izgradnja usljed progušćavanja urbanih struktura već počela spajati u kontinuiranu cjelinu planirati i podsticati uređenje zelenih struktura (visoko zelenilo) koje će osigurati da se kroz određeno vrijeme formira zelena masa koja će emulirati pejzažne cezure između djelova naselja i razbiti kontinuitet izgradnje.
- Sačuvati prirodne karakteristike i tradicionalni način uređenja obale (ponte, mandrači i dr.), i nikako ne planirati nova proširenja plaža i obale koja bi nasipanjem i drastičnim i dramatičnim konstrukcijama promijenila usitnjeni i minuciozni karakter obalnih pristaništa i skloništa za brodice.
- Sačuvati nasljeđe starih gradova (Kotor, Perast, Risan, kao i Herceg Novi u buffer zoni) i graditeljske vrijednosti tradicionalnih naselja duž obale.
- Obnoviti pomorski saobraćaj uz korišćenje i obnovu starih pristaništa.
- Sačuvati vizure na prostorne dominante i repere
 - o Isto učiniti vodeći računa da se kod aktivnosti na planiranju i uređenju prostora koji ulaze u zone vizurnih pravaca (bilo da su u fokusu istih ili u njihovim rubnim zonama) prije donošenja prostorno-planskih dokumenata ili akata za gradnju pokrenu postupci procjene uticaja na baštinu i to kao iterativni postupci koji kontinuirano provjeravaju planerska ili projektantska rješenja i daju input za poboljšavanje ili sprječavanje negativnih uticaja.
- Stimulisati prenamjenu kulturnih dobara u funkciji održivog razvoja, sa posebnim akcentom na valorizaciju objekata, u cilju definisanja turizma visoke kategorije.
 - o Uz poseban uslov da aktivnosti na adaptaciji ne uključuju zahvate i aktivnosti koji bi drastično i nepovratno promijenili karakter i fizičke attribute kulturnih dobara i na taj način doveli u pitanje i materijalne aspekte atributa izuzetnih univerzalnih vrijednosti
- U prostornim i drugim planovima dosljedno primjenjivati kriterijume međunarodne zajednice u tretmanu Svjetske baštine, u koju je svrstano prirodno i graditeljsko nasljeđe Kotora.
 - o Izgraditi sistem pravila za gradnju u pojedinim zonama koja će propisati maksimalnu visinu, gabarite, gustinu izgradnje, odnos prema terenu, kao i optimalni intenzitet izgradnje, i propise koji se tiču arhitektonskog oblikovanja (kontekstualna, vezana za tipologiju istorijske arhitekture).

Procjenom uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora definisani su i **zaključci i mjere vezane za problematiku turizma.**

- Insistiranje na razvoju hotelskih kapaciteta, posebno onih tipa resort, koji jesu utemeljeni u Strategiji razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine (2008.) ili Prostornom konceptu za turistički razvoj regiona Boka Kotorska (2003.) - regionalnom Master planu za turizam, na prostoru Kotora može se pojaviti dodatna intenzivna izgradnja kao značajan izvor opasnosti za attribute izuzetne univerzalne vrijednosti, tj. praktično razvijanje kapaciteta koji po svojim karakteristikama zahtijevaju značajne prostorne resurse i njihovu drastičnu transformaciju, a sve ne bi li osigurali minimum sadržaja i uslova za adekvatan rad.
- Problematika potenciranja razvoja komplementarnih turističkih sadržaja, sa izrazitim imanentno pozitivnim karakterom u smislu turističke ponude i razvoja kvalitetne turističke destinacije, u slučaju Kotora može značajno narušiti attribute, tj. integritet i autentičnost prostora a time i vrijednosti koje su prepoznate upisom na Listu svjetske baštine (takvi sadržaji su npr. veliki sportske tereni i objekti/dvorane, plaže i kupališta, trgovački i različiti zabavni centri).
- Opasnosti za izuzetnu univerzalnu vrijednost Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora prepoznate su i određenim konkretnim projektima ili elementima u prostorno-planskoj dokumentaciji koja omogućava razvoj turističkih kapaciteta. Aktivnosti koje su uslovljene konkretnim projektima treba provjeravati u procesu procjene uticaja na baštinu, tj. attribute izuzetne univerzalne vrijednosti, na način da se već prilikom inicijalnih postupaka pripreme projektnih zadataka preporučuje započinjanje sprovođenja procesa procjene uticaja na baštinu i to kao eventualnog korektivnog faktora, koji može pomoći u definiciji kvalitetnijih rješenja, a ne nužno potpuno zaustaviti postupak ili projekat:

- o Za sve projekte koji su u fazi planiranja ili projektovanja, ali i za one koji su u fazi realizacije, predlaže se hitno pokretanje postupaka procjene uticaja na baštinu, ne kao studija koje će potvrditi ili osporiti planirane i projektovane zahvate, već kao korektivnih iterativnih procedura, koje bi trebale da osiguraju sprovođenje mjera za otklanjanje ili ublažavanje eventualnih negativnih posljedica takvih projekata tokom njihove eventualne realizacije, a u krajnjem i tokom njihove eksploatacije.
- o Predlaže se mogućnost nastavka procesa razvoja započetih i/ili strateških projekata, tj. projekata od interesa za Crnu Goru, a u skladu sa odlukama Vlade, tj. nadležnih ministarstava. Nastavak je moguć u skladu sa odredbama postojećih planova, ali uz pokretanje postupaka procjene uticaja na baštinu (HIA), u skladu sa mjerama i zaključcima ovog izvještaja.

2.4.7. IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA NA PODRUČJU OPŠTINE KOTOR (2018)

Za potrebe izrade Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je od 2013. godine radila na Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, koja je usvojena 2018. godine.

Imajući u vidu iskustvo izrade i primjene recentnih planskih dokumenata u kontekstu očuvanja kulturnih dobara, a posebno očuvanja vrijednosti kulturnog pejzaža Područja svjetske baštine Kotora, koje su definisane Izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti, ovom Studijom formulisane su načelne smjernice i posebne mjere, a ovdje se navode one od značaja za prostor ovog Plana.

OPŠTE MJERE

- U prostornim i drugim planskim dokumentima neophodno je dosljedno primjenjivati kriterijume, smjernice i preporuke međunarodne zajednice u tretmanu Svjetske baštine, u koju je svrstano prirodno i graditeljsko nasljeđe Kotora
- Tretman očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara potrebno je sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore i Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, tj. u skladu sa konzervatorskim principima, prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim projektom, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.
- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svaku intervenciju uskladiti sa konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekata. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Mjere kojima se ublažavaju negativnosti su mjere pejzažnog uređenja, promjena boje i materijala fasada, preoblikovanje krovova i otvora, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili dijelova objekata, i sl.
- Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova, odobrenih konzervatorskih studija i projekata.
- Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarne granice. Isključiti svaku mogućnost formiranja neprekinute linije objekata gradnjom na slobodnim prostorima između naselja i izgrađenih aglomeracija
- Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža, očuvati siluetu i integritet zelenih padina i golih stjenovitih brda. Eventualne intervencije putne infrastrukture i drugih vidljivih struktura planirati tek nakon prethodno izrađenih i odobrenih dokumenata: Procjena uticaja na baštinu – HIA i Studija vizuelnog uticaja.
- Zaustaviti dalje širenje gradnje na neizgrađena područja u podnožju i uz padine brda.

- Očuvati glavnu vizuelnu osu koja povezuje četiri zaliva u jedinstveni prostor Boke (Perast-Luštica kroz Verige) kao i vizuelne ose zaliva: Kotor-Orahovac, Lipci-Dobrota, Risan-Verige Luštica
- Očuvati integritet prostora vizuelnih osa duž obala zaliva: i oko vizuelnih repera
- Očuvati prirodne karakteristike obale.
- Očuvati karakteristike izgrađene obale sa pontama i mandračima.
- Aktivirati brodski saobraćaj uz obnovu starih pristaništa.
- Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti posljedice prekomjerne urbanizacije pojedinih naselja i prostora.
- Novim intervencijama ne smije se izmijeniti prirodna topografija terena – objekte projektovati i graditi u skladu sa prirodnim odlikama lokacije
- Planska dokumenta čija je izrada u toku moraju biti usaglašeni sa smjernicama sadržanim u ovoj Studiji i Menadžment planom.
- Preispitati usvojene detaljne urbanističke planove i uskladiti ih sa smjernicama za zaštitu sadržanim u ovoj Studiji i Menadžment planom. Prilikom usklađivanja, preispitati granice planskih dokumenata i svesti ih na granice izgrađenog prostora zaključno sa danom usvajanja ove Studije. Unutar ovog prostora mogu se planirati nove gradnje kao interpolacije, uz uslov da fizički i i vizuelno ne ugrožavaju okolna kulturna dobra.
- Predvidjeti izradu Procjene uticaja na baštinu (HIA) i Studije vizuelnog uticaja za sva planska dokumenta i projekte koji se odnose na zaštićeno područje, a za koje Uprava za zaštitu kulturnih dobara procjeni da mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost zaštićenog područja.
- Za sva postojeća naselja u kojima savremena urbanizacija narušava vrijednosti, izraditi planove sanacije koji će sadržati smjernice za ublažavanje negativnih vizuelnih uticaja već izgrađenih objekata (član 17 Zakona o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora)
- Prostor priobalja koji je sada izdvojen kao zona morskog dobra, kroz proces planiranja tretirati integralno sa zaleđem u granicama područja Svjetske baštine.
- Urbanističko tehničke parametre za gradnju ne treba propisivati generalno za cijeli plan, već ih treba definisati za konkretne zone i lokacije.

POSEBNE MJERE

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

(Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari)

Ove zone predstavljaju djelove istorijskih naselja, nastale uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacijom tradicionalnih uzora, nepostojanje jasne i logične urbane matrice, prekomjerni i neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene structure često predstavljaju dominante u pejzažu područja Svjetske baštine Kotora, umanjujući njegove vrijednosti definisane Izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti područja Kotora.

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu
- Izgradnja novih objekata moguća je pugušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.
- Ograničiti visinu novih objekata na maksimalno tri vidljive etaže
- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

2.4.8. VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA U KONTAKTNOM PODRUČJU

Ostalu raspoloživu plansko-urbanističku dokumentaciju čine:

- Izmjene i dopune GUP-a Škaljara (2010)
- Detaljni urbanistički plan Škaljara - izmjene i dopune (2007),
- Urbanistički projekat poslovno-stambene zone Škaljari, (2016 u fazi predloga).

Izmjene i dopune GUP-a Škaljari (2010)

U cilju kvalitetnijeg sagledavanja prostora i ujednačavanja planskih parametara za pojedina područja sličnih karakteristika, izvršena je podjela cjelokupnog planskog obuhvata na sedam podcjelina – URBANISTIČKIH ZONA.

Zone su ovičene postojećim i/ili planiranim saobraćajnicama i kao takve predstavljaju logične urbanističke cjeline. Zone su obilježene slovima A – G.

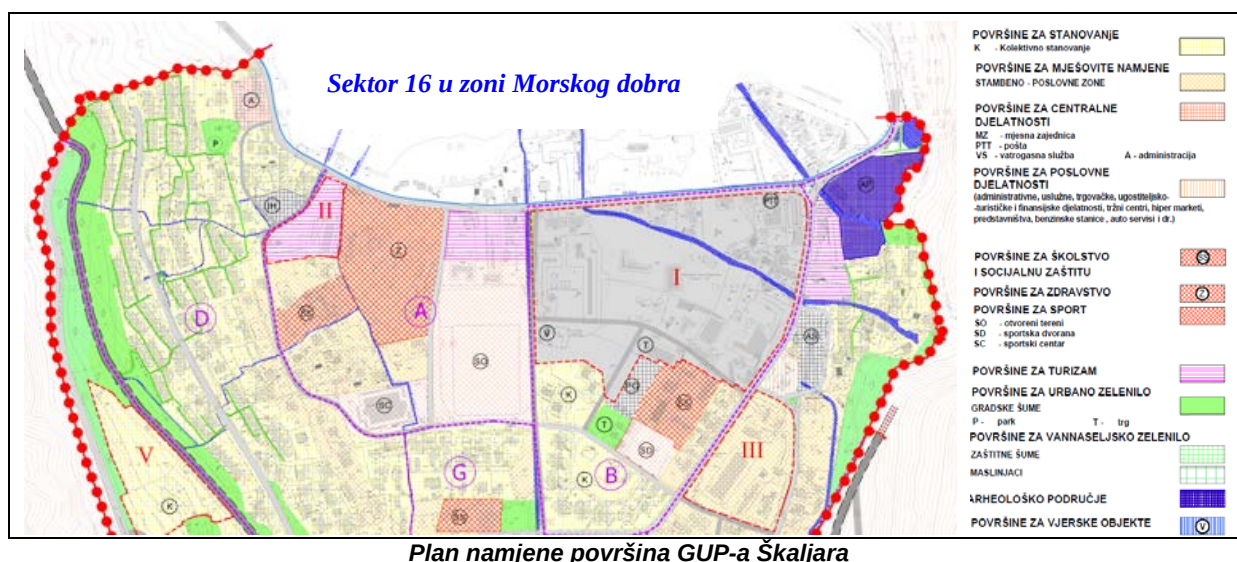
Unutar planskih urbanističkih zona izvršena je distribucija planiranih namjena. Za svaku zonu moguće je odrediti dominantnu namjenu, koja će determinisati karakter zone u cjelini.

Iz područja GUP-a je isključeno priobalno područje, koje je tretirano Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobra, i kao takvo ima poseban status.

U neposrednoj blizini Sektora 16 u zoni Morskog dobra predviđena je ZONA A, koja je u cjelosti je namijenjena za građevinsko zemljište.

Prvenstveno je namijenjena za potrebe javnih sadržaja. Područje opšte bolnice, fudbalskog terena Bokelj, sportskog centra i osnovne škole smješteni su na ovom prostoru. Sve su ovo postojeće namjene koje su planskim rješenjima zadržane u prostoru i unaprijeđene pratećim sadržajima i infrastrukturom. Obodna područja namijenjena su za stanovanje i dijelom za komercijalne djelatnosti.

U dijelu prema obali predviđena je i zona za turističke i turističko-poslovne sadržaje.



U sklopu ove **ZONE A** predviđena je i izrada urbanističkog projekta za **Zonu I**, koja obuhvata područje između ulica: Njegoševa, Puta prvoborca i potoka Zvjerinjak. Osnovna namjena zone je poslovno-stambena. U predmetnoj zoni prema planskoj dokumentaciji potrebno je:

- Predvidjeti sljedeće sadržaje: poslovno-komercijalne centre, stambeno-poslovne centre, hotelsko-turističke centre i tržnicu.
- Predvidjeti obnovu i revijalizaciju stambenog kompleksa porodice Zifra sa crkvom sv. Vinčenca. Funkcija obnovljene vile porodice Zifra spratnosti P+1, može se prilagoditi potrebama poslovne zone.
- Očuvati karakteristične elemente arhitekture partera (zidane stubove pergole, palme) i rekonstruisati izvorno uređenje po mogućnosti.

- Poštovati strukturu Njegoševe ulice i buduća rješenja uskladiti sa kompozicijom ovih objekata.
- Oblikovno i prostorno obogatiti prostore na kojima su predviđene zelene površine.
- Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješačka zona, prilazi objekata) u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

ZONA II je turističko-poslovna zona koja obuhvata područje između planirane trase sekundarne saobraćajnice, Opšte bolnice i škole. Za ovu zonu predviđena je razrada idejnim arhitektonsko-urbanističkim konkursom.

Nova gradnja treba da odražava principe preuzete iz tradicionalne arhitekture Škaljara, reinterpetirane u savremenom duhu. U iznalaženju rješenja za prostorno-funkcionalnu organizaciju predmetne lokacije akcenat treba staviti na cjelovitost i kreiranje identiteta bloka kao posebnog ambijenta prepoznatljivog na potezu ka Starom gradu, kao i na njegov aktivan odnos sa okruženjem odnosno uklapanje ne samo u postojeću urbanu matricu već i u koncept razvoja planiran za ovaj dio Škaljara

DUP Škaljari (2007)

Prema ovom DUP-u koji obuhvata čitavo naselje Škaljari pa i teritoriju u granicama ove DSL, planirane namjene na ovom prostoru su: turizam i ugostiteljstvo (lokacija hotela »Fjord«), trgovina i poslovanje (lokacija »Jugoceanije«), individualno stanovanje i zona detaljne razrade u okviru Izmjena i dopuna GUP-a Kotor 1998.

UP poslovno stambene zone Škaljari (predlog 2016)

Teritorija ovog UP-a graniči se sa jugoistočne strane sa obuhvatom DSL sektor 16 i predstavlja kontaktnu zonu plana, tj dio prostora sa suprotne strane Njegoševe ulice a koji obuhvata staru industrijsku zonu u Škaljarima. Ovim UP-om planirana je stanovanje male i srednje gustine kao i turizam u vidu hotela sa depandansima. Najveći dio prostornog obuhvata je tretiran kao jedinstven turistički kompleks - „mixed use resort“ u okviru kojeg su predviđeni najluksuzniji smještajni objekti: hoteli, depadansi, sportski tereni i objekti za relaksaciju.

Sektor 16 u zoni Morskog dobra



Plan namjene površina (UP Škaljari – zona I iz GUP-a Škaljara)

4.5. PODRUČJA KOJA SU ZAŠTIĆENA KAO PRIRODNA I KULTURNA DOBRA

Prostor obuhvata Izmjena i dopuna DSL „Sektor 16“ nalazi se u sklopu Zaštićenog prirodnog i kulturnog područja Kotora koje je na Listi Svjetske prirodne i kulturne baštine od 1979. godine. Ono obuhvata Kotorsko - Risanski zaliv, sa obroncima planina koje ga fromiraju i morskim basenom, uključujući slijedeće gradove i naselja: Stari grad Kotor, Dobrotu, Donji Orahovac, dio Gornjeg Orahovca, Dražin Vrt, Perast, Risan, Vitoglav, Strp, Lipce, Donji Morinj, Gornji Morinj, Kostanjicu, Donji Stoliv, Gornji Stoliv, Prčanj, Muo, Škaljare, Špiljare.

Izuzetna univerzalna vrijednost ovog područja predstavlja sublimat kulturnih i prirodnih vrijednosti koji prevazilazi nacionalne granice i podjednako je značajan za sadašnje i buduće generacije cijelog čovječanstva. Područje Kotora smješteno je u impresivno prirodno-kulturno okruženje Boke Kotorske, koje čine četiri međusobno povezana zaliva uokvirena visokim planinama i skoncentrisana oko centralne vizuelne ose koja integriše ove elemente u izuzetan pejzažni ansambl. Prema opštim principima Konvencije o zaštiti svjetske baštine, izuzetna univerzalna vrijednost kulturno-istorijskog područja Kotora sadržana je u kvalitetu njegove arhitekture, uspješno ostvarenom jedinstvu gradova i naselja sa prirodnim okruženjem zaliva i u jedinstvenom svjedočanstvu uloge koju je područje imalo u širenju mediteranske kulture na područje Balkana. Značajan je i kvalitet umjetnosti zanatstva čitave geo-kulturne zone, koje svjedoče o jedinstvenom izrazu, nastalom sjedinjavanjem istočne i zapadne kulture. Zona karsta, jedinstvena hidrografija i ekstremne klimatske promjene na vrlo malom području od mediteranskih do alpskih, posljedica jedinstvenih morfoloških i morfogenetskih karakteristika područja, omogućava nastanak mnogobrojnih rijetkih i jedinstvenih vrsta flore i morske faune, što je doprinjelo da se Bokokotorski zaliv svrsta u najljepše zalive svijeta.

Na prostoru obuhvata Izmjena i dopuna DSL „Sektor 16“ nalazi se objekat upravne zgrade „Jugooceanije“ koji od 2018. godine ima status kulturnog dobra. U neposrednoj blizini ove zone nalazi se Kotorska tvrđava koja je od 2017. godine upisana na Listu svjetske baštine UNESCO kao dio venecijanskih utvrđenja od XVI do XVII vijeka na području Italije, Hrvatske i Crne Gore.

ISTORIJSKA ANALIZA LOKALITETA OD ŠURANJA DO PELUZICE

(Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Izmjena i dopuna DSL „Sektor 16“)

Područje u obuhvatu ovog plana zauzima krajnje sjeverni, priobalni dio naselja Škaljari, tj pojas između obale mora i Njegoševe ulice, potoka Šuranj na istoku i Peluzice na zapadu. Ovaj prostor se nalazi unutar granica Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora koje je upisano na listu Svjetske kulturne baštine UNESCO-a 1979. godine. Takođe, predstavlja neposredno okruženje Starog grada Kotora, urbane cijelne - kulturnog dobra prve kategorije, od međunarodnog značaja. Kao takav ima izuzetni potencijal i odgovornost u načinu korišćenja i estetici svih sadržaja koji se u okviru njega nalaze.

Škaljari su smješteni u udolini, između masiva Vrmca i Lovćena, koja je orjentisana ka sjeveru i predstavlja prirodni amfiteatar i vidikovac Kotorskog zaliva.

Naselje je dobilo naziv po Škalji koja predstavlja rastresiti materijal stijena, tj. sitno kamenje.

Analizom današnjeg naselja i upoređivanjem stanja sa podacima koje pruža austrijski katastarski plan Škaljara iz sredine XIX vijeka moguće je sa pouzdanošću utvrditi da je ovo naselje ruralnog karaktera sa gušćom koncentracijom kuća oko Stare crkve svoj nagli razvoj doživjelo tek posle drugog svjetskog rata, u vrijeme socijalizma. Iako je već druga polovina XIX vijeka unijela krupne promjene, a to su gradnja »carskog puta«, (1881. godine) i regulisanje potoka Zvijerinjak (Zvirnjak), tek treća decenija XX vijeka unosi novi duh u idilični pejzaž Škaljara.¹

¹ Z. Čubrović, S. Kapetanović, Studija zaštite graditeljskog nasljeđa Škaljara (za potrebe izrade Menadžmen plan područja Svjetskog nasljeđa Kotora), decembar 2011.

Značajanu zonu u pogledu zaštite ambijenta priobalnog dijela Škaljara čini niz slobodnostojećih objekata na parcelama uz Njegoševu ulicu, formiranu u periodu između tridesetih i šezdesetih godina prošlog vijeka. Ova zona je urbanistički i arhitektonski оформljena sa kombinovanim stambenim i poslovnim sadržajima i njenu značajnu urbanu karakteristiku čine brojna korita bujičnih potoka koji se na ovom prostoru ulivaju u more.

Prvi objekat koji je na ovom prostoru izgrađen početkom XX vijeka bio je hotel Slavija. To je bio objekat pravougaone osnove spratnosti tri etaže, prizemlje i dva sprata, završen krovom na četiri vode, krovnog pokrivača od kanalice. Početkom 30-tih godina XX vijeka hotel se dograđuju sa dva bočna krila a nadziduje se treći sprat i potkrovlje / mansarda, dok se prostrani park oplemenjuje brojnim egzotičnim sadnicama.

U istom periodu, na prostoru ka potoku Kaljuža uz carski put, izgrađena je porodično stambena vila Firenca, spratnosti dvije etaže, sa vrtom.

Tako se do 40-ih godina XX vijeka između potoka Šuranj i onog kroz Dinaru nalazio veliki park hotela Slavija i vrt vile Firenca. Gledano sa mora, gosti na brodovima i jahtama koji su pristajali u Kotor imali su utisak da ulaze u park na moru.

Zgrada hotela „Slavija” bila je povučena od obale oko 40 metara, sa velikom terasom prema moru i terasom na prvom spratu. Obala je bila ozidana i popločana. Prema moru i do samog potoka Kaljuža nalazila se mala pontica.

Na zapadnoj obali potoka Šuranj, povučena od linije mora, u liniji sa nekadašnjim hotelom Slavija, izgrađena je 1967. godine upravna zgrada Jugooceanije, čiji gabarit, oblik i izgled zatičemo do današnjih dana.



Pogled sa sjevera na hotel Slaviju i upravnu zgradu Jugooceanije 70-ih godina XX vijeka)

Poslije zemljotresa 1979. godine srušeni su, iako ne teško oštećeni, hotel Slavija i vila Firenca sa svojim parkovima.

Po projektu arhitekta prof. Ugljena izgrađen je hotel Fjord mnogo većih dimenzija u odnosu na nekadašnji hotel Slavija.

Arhitekta hotela, prof. Ugljen u postupku projektovanja trudio se da karakteristične elemente bedema Starog grada transponuje na fasade hotela kako bi se novi hotel vizuelno uklopio u panoramu grada Kotora. No generalno gabarit je, cijeneći udaljenost od Starog grada, kao i proporcije izgrađenih fizičkih struktura duž Njegoševe ulice, predimenzionisan.

Pozicija hotela je gotovo na liniji obale tako da je nestao slobodan prostor tj. kontakt zona između hotela i mora. Park je uništen izgradnjom hotela značajno većeg gabarita i njemu pripadajućeg parking prostora.



Pogled sa sjeveroistoka na hotel Fjord i upravnu zgradu Jugooceanije, II decenija XXI vijeka



Pogled na hotel „Fjord“ čije je rušenje obavljeno tokom maja i juna 2018. godine

Od potoka Kaljuža do Zvjerinjaka pedesetih godina sagrađen je „Autoremont“ udaljen od mora desetak metara. Šezdesetih godina Autoremont je zamjenila Bokeljka koja je korišćenjem hemikalija u proizvodnji gume zagađivala morsku obalu, a od Livnice dno korita je bilo pokriveno crnom čađi. Iseljenjem i rušenjem Bokeljke oslao je devastiran prostor i obala.

Pedesetih godina prošlog vijeka od Peluzice počela je da se gradi kamena obala za privez većih čamaca. Obrađeno je 80m, do bolnice, i stalo se, jer je izgradnja i finansiranje sa nivoa države prešlo na opštinu, i tako je do današnjih dana.

Kopanjem tunela kroz brdo Vrmac, 80-ih godina XX vijeka, sav materijal je odlagan u more na mjestu gdje je nekada bila fabrika tako da se nasipanjem povećao prostor između nekadašnjih / prvobitnih priobalnih parcela, vile Zlokovića i porodičnih kuća Radanovića i Ivanovića sa pripadajućim parkovima.

2.6. OCJENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA

ANKETA KORISNIKA PROSTORA

Obradivač plana je u saradnji sa Opštinom Kotor distribuirao upitnike za korisnike prostora i ostale zainteresovane građane koji su do 15. februara 2016. dostavili svoje zahtjeve i sugestije, koje su prikazane u narednoj tabeli:

redni broj	datum i broj zahtjeva	ime i prezime podnosioca zahtjeva	katastarska parcela	rezime zahjeteva
1.	1463/16 09.02.2016.	Željko Vičević	73/1,73/2	povećanje koeficijenta i spratnosti
2.	1651/16 12.02.2016.	Zloковић Vasilije	260	zadržati rješenja iz DSL za sektor 16, osim pomoćnog objekta
3.	1749/16 15.02.2016.	Radanović Maslovar Zoja i Mihaljević Ranko	259	objekat II na parceli - dogradnja i nadogradnja na osnovu izdate građevinske dozvole
4.	1735/16 15.02.2016.	Nautičko-turistički centar Kotor	261, 262, 256, 255, 254	izgradnja VIP marine sa 150 vezova; izgradnja hotela sa šetalištem
5.	1763/16 15.02.2016.	Manojlović Dean	63	prenamjena garaže u stambeni objekat spratnosti P+2+Pk
6.	1761/16 15.02.2016.	Manojlović Slaven	65	primjedba na izgradnju još jednog objekta na parceli Jugooceanije
7.	1762/16 15.02.2016.	Manojlović Slaven	63	prenamjena garaže u stambeni objekat spratnosti P+2+Pk
8.	1760/16 15.02.2016.	Manojlović Dean	65	primjedba na izgradnju još jednog objekta na parceli Jugooceanije
9.	1754/16 15.02.2016.	Pilastro Tereza	62	primjedba na izgradnju još jednog objekta na parceli Jugooceanije
10.	1752/16 15.02.2016.	Marinović Josip	62	primjedba na izgradnju još jednog objekta na parceli Jugooceanije
11.	1758/16 15.02.2016.	Mandić Damir	61	primjedba na izgradnju još jednog objekta na parceli Jugooceanije; na postojećem objektu omogućiti nadogradnju Pk
12.	1759/16 15.02.2016.	Mandić Vlasta i Obrad	65	primjedba na izgradnju još jednog objekta na parceli Jugooceanije
13.	104-103/16 12.02.2016.	Ivanović Zorica, Ivanović Jovana, Ivanović Sanja, Ivanović-Kalezić Aleksandra	258	zadržati namjenu stanovanja sa poslovanjem; obratiti pažnju na bujične kanale; omogućiti adekvatnu odvodnju voda
14.	dostavljeno obradivaču	Stratex group, Budva	308/1	izgradnja hotela u dva objekta sa ukupno 120 soba; art centra i retail sadržaja; uređenje obale i izgradnja bazena

napomena: zahtjevi pod rednim brojevima: 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 odnose se na prostor Macea, koji nije u obuhvatu ovih izmjena i dopuna DSL za sektor 16 na potezu od Jugooceanije do Peluzice.

Kroz anketu korisnika dobijena je i sugestija Vasilija Zloковиća, u kome se pored opisa postojećeg stanja predmetnog prostora daju i slijedeći predlozi:

"... Ako se jednog dana izgradi kamena obala i formira pješačka zona /lungo mare/ za očekivati je da svi turisti koji budu dolazili u Kotor. sa krucera i jahti ili budu tu boravili, prošetaju tim ekskluzivnim dijelom obale od Peluzice do Starog grada. To bi se uklopilo potpuno u UNESCO-ve preporuke da grad Kotor ne bude ugušen gradjevinama kakve možemo naći u svijetu koji nema jedan ovako očuvani grad kao što je Kotor, čije se trajanje mjeri hiljadama godina!

Prateći sadržaji duž obale treba da budu manjih gabarita, a ne stanovi za tržište, sa vraćanjem parka hotela i vile u prostor kako je to bilo prije gradnje nehumanog hotela "Fjord".

Obala u cijeloj dužini mogla bi da prima jahte uz jednu napomenu – potok Zvijerinjak godišnje nanese sa brda do 500m³ pijeska koji se mora bagerisati i odvoziti kako bi se održavala potrebna dubina.

Otvorena obala i slobodan pristup za pješake daje mogućnosti velikog broja gledalaca na manifestacijama koje se organizuju u Kotoru kao što su karnevali, ljetnji i zimski, Bokeljska noć, veslačke regate, trke brzih čamaca, razne iluminacije na moru koji mogu da predstavljaju turističku atrakciju koja može da privuče veliki broj gostiju. a da ekonomski efekat po jednom gostu bude mnogo veći od hotelskog pansiona. Amfiteatar koji se formira u potpunosti sa sektorom 16 i djelom luke Kotor predstavlja izvanredan kontakt mora i kopna sa neslućenim mogućnostima korišćenja za razne turističke atraktivne manifestacije kakvih je malo u svijetu. a što može da privlači veliki broj turista tokom godine.

Zato, za početak treba izgraditi obalu i šetalište i formirati cijelom dužinom park. Treba izmjeriti koliko će turista privući taj prostor. koliko jahti će tražiti vez, dok mega jahte mogu biti vezane na dijelu gdje je bila vojna baza torpednih čamaca.

Ovaj prostor je veoma osjetljiv na zemljotres, a za očekivati je da neko visoko opterećenje sa gradnjom na prostoru sektora 16 koji je nastao nasipanjem, vrlo lako sklizne u more uz velike žrtve i štete."

KONSULTATIVNI SASTANAK

U skladu sa preporukama resornog Ministarstva i smjernicama LAMP metodologije pripreme planskih dokumenata, u Kotoru je 26.05.2016. godine održan konsultativni sastanak sa javnim, privatnim i civilnim sektorom kako bi se predočile smjernice iz programskog zadatka ali i dobile sugestije korisnika prostora i stručne javnosti u pripremi prednacrtu plana.

Sastanku su prisustvovali predstavnici Ministarstva održivog razvoja i turizma, više sekretarijata Opštine Kotor, Uprave za zaštitu kulturnih dobara – područna jedinica Kotor, JP za upravljanje morskim dobrom, Lučke uprave, nevladinih organizacija "Expeditio" I "Delfin", investitora Stratex grupe, kao i zainteresovani građani I stručna lica.

Pored osvrta na sveukupnu situaciju sa planiranjem prostora u Kotoru, akcenat je stavljen na predmetni prostor uz dilemu pojedinih učesnika da li uopšte treba raditi ovaj plan dok nije usvojen Prostorno urbanistički plan opštine. Pozdravljeno je opredjeljenje da se Planom smanje kapaciteti predviđeni važećom DSL iz 2011. godine, da se uspostavi lungo mare čitavom dužinom do Peluzice, da se onemogući gradnja novog objekta pored postojeće zgrade Jugooceanije, a čuli su se i stavovi o tome da li uopšte treba graditi planiranu marinu i novi hotel na lokaciji Fjord. Takodje, date su i sugestije u pogledu postojeće i planirane saobraćajne infrastrukturne opremljenosti predmetnog prostora, neophodnosti zaštite podmorja I zabranu nasipanja u Zalivu. Predloženo je i da se provjeri da li će marina ometati uplovljavanje kruzera u luku Kotor.

PREGLED VLASNIKA / KORISNIKA PROSTORA

Katastraska .parcela	Namjena - lokacija	Vlasnik / korisnik prostora
252 (k.o. Škaljari 1)	Nasuti prostor ispod bolnice	Vlada CG
253 (k.o. Škaljari 1)	Nasuti prostor ispod bolnice	Vlada CG/Opština KO
254 (k.o. Škaljari 1)	Nasuti prostor ispod bolnice	Vlada CG
255 (k.o. Škaljari 1)	Nasuti prostor ispod bolnice	Vlada CG
256 (k.o. Škaljari 1)	Nasuti prostor ispod bolnice	Vlada CG/Opština KO
258 (k.o. Škaljari1)	Individualno stanovanje	Ivanović Aleksandra, Jovana, Sanja, Zorica
259 (k.o. Škaljari 1)	Individualno stanovanje	Maslovar
260 (k.o. Škaljari 1)	Individualno stanovanje	Zloković Ana, Zloković Vasilije
261 (k.o. Škaljari 1)	Bivša „Bokeljka“	Vlada CG
262 (k.o. Škaljari 1)	Bivša „Bokeljka“	Vlada CG
265 (k.o. Škaljari 1)	„Fjord“	Vlada CG
266 (k.o. Škaljari 1)	„Fjord“	Boka bay investment doo, Podgorica
308/1 (k.o. Škaljari 1)	„Jugooceanija“	Boka bay investment doo, Podgorica
308/2 (k.o. Škaljari 1)	„Jugooceanija“	Elektroprivreda
491 (k.o. Muo 1)	Muljanska riva	Vlada CG
492 (k.o. Muo 1)	Muljanska riva	Vlada CG
dio 525 (k.o. Muo 1)	Muljanska riva	Matković Dragan
dio 1315/2 (k.o. Škaljari 1)	korito potoka	Vlada CG/Opština KO
1320 (k.o. Škaljari 1)	Jadranska magistrala	Vlada CG/Opština KO
1321 (k.o. Škaljari 1)	Jadranska magistrala	Vlada CG/Opština KO

(podaci sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore, jul 2018.)

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

3.1. OPŠTI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA:

- Uređenje i aktiviranje ovog značajnog a zapuštenog gradskog prostora kao i njegovo uključivanje u život i ekonomski razvoj grada Kotora
- Definisanje adekvatnog arhitektonskog i pejzažnog rješenja kojim će ovaj prostor dobiti svoj identitet a kojim će se pri tom omogućiti očuvanje i zaštita vrijednog prirodnog i kulturno-istorijskog ambijenta na listi UNESCO-ve baštine
- Razvoj turizma i nautičkog turizma visoke kategorije i aktiviranje danas nepristupačne obale u te svrhe
- Uređenje i izgradnja šetnice – lungo mare koja istorijski čini okosnicu društveno-socijalnog života primorskih gradova

3.2. POSEBNI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

- Preispitivanje planiranih namjena i kapaciteta prostora i usklađivanje sa potrebama Opštine Kotor i korisnika prostora i definisanje optimalnih kapaciteta turističke i ostale izgradnje u skladu sa smjernicama iz planova višeg reda i studije zaštite kulturnih dobara
- Definisanje jasnih i preciznih uslova izgradnje fizičkih struktura, pejzažnog i parternog uređenja kojima će se stvoriti harmoničan odnos između prirodne sredine, kulturnog nasledja i visokog turizma po uzoru na tradicionalno graditeljstvo.
- Adekvatno saobraćajno i infrastrukturno opremanje prostora.
- Upotreba visokih standarda izgradnje, infrastrukturnog opremanja, zaštite životne sredine, energetske efikasnosti i održivosti u cilju stvaranja trajnih vrednosti za buduće korisnike
- Primjena postulata iz Izvještaja o uređenju prostora u Crnoj Gori za 2017. godinu a koji se odnose na:
 - o Unapredjenje kvaliteta urbanog okruženja, koje podrazumijeva afirmisanje urbane obnove tj. prostorne transformacije gradova (urbana rekonstrukcija i sanacija, uređenje javnih površina, ozelenjavanje, uređenje fasada u gradskim jezgrima).
 - o Brownfield lokacije (napuštena ili zapuštena gradska područja, infrastrukturno povezana, ali neiskorištena)
 - o Javni prostor i arhitekturu kroz arhitektonske konkurse, kako bi se došlo do što kvalitetnijeg javnog prostora i arhitekture sa posebnim akcentom na vizuelnu usklađenost (za sve projekte javnih prostora i turističkih objekata)

4. PLANSKO RJEŠENJE

4.1. KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA

Pri formiranju planskog rješenja razmotreni su svi potencijali i ograničenja predmetnog prostora kao i stečene uslovljenosti iz strateških i planskih dokumenata višeg reda kao i Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe izmjena i dopuna ovog Plana.

U skladu sa tim definisan je koncept planskog rješenja a kojim su predviđene slijedeće namjene, sadržaji i intervencije u prostoru. Navedeni kapaciteti predstavljaju teorijski maksimum koji će tokom sprovođenja plana i kroz postupak izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (HIA) biti i konačno definisani (potvrđeni ili smanjeni):

1. **IZGRADNJA TURISTIČKIH KAPACITETA** predviđena je kroz izgradnju dva hotelska kompleksa:
 - a) Rekonstrukcija postojećeg poslovnog objekta »Jugooceanija« u hotelske sadržaje uz moguću gradnju prizemnog objekta za prateće i dodatne sadržaje. Kompleks ima ukupnu površinu od približno 0,8ha, a planirani kapacitet hotela je do 50 soba u kategoriji 5* sa ukupno 3700 m² BGP. Predlaže se tip »boutique« hotela, kao specijalne vrsta luksuznog hotela, posebno dizajniranog i stilizovanog, smještenog na atraktivnoj lokaciji sa posebnim akcentom na privatnost gostiju, što se omogućava zadržavanjem bogatog okolnog zelenila. Zbog statusa zaštite na objektu nisu moguće njegove dogradnje niti promjena fasade.
 - b) Izgradnja novog hotela najviše kategorije predviđena je na lokaciji bivšeg hotela »Fjord«. Kompleks površine oko 1,4ha predviđen je za opremanje svim pratećim sadržajima, bazenima, sportskim i zabavnim terenima, parkom itd, a planirani kapacitet je oko 20.000 m² BGP tj. 200 ležajeva u kategoriji 5*. Zbog specifičnosti lokacije predviđa se raspisivanje arhitektonsko-urbanističkog konkursa, za odabir rješenja koje će biti realizovano. Planirana spratnost novih objekata je P+4, odnosno ne viša od susjedne zgrade »Jugooceanija«. Zbog lučkog akvatorijuma, nije moguće uspostaviti hotelska kupališta. Nedostatak prostora za kupanje i sunčanje moguće je nadoknaditi izgradnjom bazena i uređenjem javnih površina ispred i oko oba hotela. Za potrebe uspostavljanja šetne staze – lungo mare nije predviđeno nasipanje već će one »presjecati« komplekse hotela.
2. **IZGRADNJA MARINE**, koja je predviđena planovima višeg reda (PPCG, PPMDCG i PPO), planirana je na neizgrađenom zemljištu u središnjem i zapadnom dijelu Plana. Kompleks nove marine sa ukupno 150 vezova sastoji se od vodenog i kopnenog dijela. Provjerom je ustanovljeno, da položaj marine ne utiče na sigurnost i bezbjednost luke Kotor, odnosno uplovljavanje kruzera. U vodenom dijelu (tik uz obalu Peluzica) predviđen je prostor za oko 50 vezova lokalnog stanovništva. U kopnenom dijelu planirani su različiti sadržaji, uprava marine i prateći sadržaji - komercijalne djelatnosti - kafei, restorani, nautički klub, specijalizovane prodavnice od značaja za cijeli grad.

Njihova planirana spratnost je P+1 sa orijentacionom BGP do 2900 m². Predviđen je i samo manji servisni dio sa rampom za spuštanje plovila, bez prostora za suvi vez.

Zbog ograničenog prostora i nestabilnog nasutog terena u zoni marine nije predviđena gradnja smještajnih kapaciteta (kako je to bilo planirano u DSL za sektor 16 iz 2011. godine) kojih već ima planiranih na kompleksima »Fjord« i »Jugooceanija« u zahvatu ovog Plana, kao i 2 nova hotelska kompleksa u bivšoj industrijskoj zoni (»Autoboka« i »Rivijera«) te na prostoru uz fudbalski stadion i kompleksu »Dinara« neposredno uz ovo plansko područje. Za potrebe stabilizacije nasutog terena i izgradnje obalnog zida, odnosno formiranje pravilne geometrije marine, predviđeno je ograničeno nasipanje terena i produbljivanje dna. Ukupna površina kopnenog dijela marine je 1,2 ha.

3. OČUVANJE POSTOJEĆE STAMBENE IZGRADNJE

Postojeći individualni stambeni objekti - vile uz Njegoševu ulicu koji su reprezent građanske arhitekture sa početka prošlog vijeka predviđeni su za očuvanje. Ukupna površina stanovanja malih gustina je oko 0,5 ha.

4. UREĐENJE OBALE – LUNGO MARE

U skladu sa uslovima PPPNMD i preporukama iz usvojene Studije zaštite kulturnih dobara ovim Planom je predviđena izgradnja uređenog šetališta – lungo mare duž čitave obale u ukupnoj dužini od oko 700m, čime se ona nadovezuje se na Kotorsku rivu i ostvaruje kontinuitet obalnog šetališta od Dobrote. Šetalište se sastoji od pješačke trake širine 3,5m i biciklističke staze širine 2,2m.

5. REGULISANJE BUJIČNIH POTOKA I SANACIJA TERENA ZA IZGRADNJU

Planom je predviđeno regulisanje korita brojnih bujičnih potoka koji se na ovom prostoru ulivaju u more. Duž utvrđenih korita predviđeno je formiranje pješačkih staza i zelenih pojaseva i njihovo povezivanje sa obalnom šetnicom (lungo mare) u kontinualnu mrežu pješačkih tokova. Dio tih tokova, na prostoru buduće marine, biće ucjevljen.

6. PEJZAŽNO UREDJENJE

Značajan dio koncepta ovog planskog rješenja čine pejzažno i parterno uređenje prostora sa formiranjem novih parkovskih površina na prostoru bivše »Bokeljke«. Ovaj prostor bi trebalo da bude »zeleni« prodor između dva kompleksa – hotela na lokaciji Fjord i Marine. Prostori na UP15 i UP16, neposredno uz more predviđeni su za parterno uređenje, dok je na UP17 planiran park.

Zbog značaja ovog prostora planom je predviđeno raspisivanje arhitektonsko-urbanističkog konkursa a za potrebe dobijanja najkvalitetnijeg rješenja za parterno i pejzažno uređenje ove zone. Ovim konkursom bi trebalo obuhvatiti i planiranu šetnu stazu – lungo mare.

Planom su date jasne smjernice i uslovi za očuvanje i revitalizaciju postojećih vrtnih površina ali i obaveza formiranja novih i njihovog uklapanja u širi prirodni kontekst. Takođe pored obalne šetnice (lungo mare) koja predstavlja javni urbani prostor, planom je predviđeno i u okviru pojedinačnih parcela formiranje manjih skverova / trgova kao tradicionalnih mjesta javnog života primorskih gradova na otvorenom. Ukupna površina ovih prostora je oko 0,75 ha.

Primarnu saobraćajnu vezu cijelog kompleksa sa širim okruženjem čini Njegoševa ulica koja se sa istočne strane nadovezuje na Jadransku magistralu, a sa zapadne nastavlja na put prema Mulu, Prčanju i Stolivu. Sa ove saobraćajnice predviđen je pristup svim sadržajima plana. Interne saobraćajne površine i parking prostori definisaće se kroz idejna rješenja a u skladu sa zahtjevima konkretnih namjena i sadržaja.

Prije realizacije planiranih nautičkih i turističkih sadržaja - marine i hotela potrebno je izvršiti sanaciju postojeće obale i korita bujičnih potoka. U okviru ovih intervencija je predviđena nivelacija terena podizanjem nivoa terena na kotu 1,5m nmv, kako bi se obezbjedio odgovarajući kolski (i protivpožarni) pristup svim planiranim sadržajima, izgradilo šetalište "lungomare", izvelo kanalisanje potoka čime će biti obezbijeđena potrebna dubina pomenutih kanala, povećan njihov kapacitet i poboljšala njihova propusnost.

4.2. PEJZAŽNO UREĐENJE

Planirani koncept zelenila formiran je na osnovu principa valorizacije zelenila, a shodno planiranoj namjeni površina.

Smjernicama za uređenje zelenih površina definišu se sledeće kategorije:

- 1) Površine javnog korišćenja
 - park
 - uređenje obale
- 2) Površine ograničenog korišćenja
 - zelenilo individualnih stambenih objekata
 - zelenilo uz hotel
 - zelenilo oko objekata nautičkog turizma

Park

Posebnu pažnju u oblikovanju prostora zauzima park. Najvažniji je element sistema zelenila, značajan i kao mjesto svakodnevnog odmora i neophodan element prirode. Predstavlja jednu sanitarno-higijensku zonu u naseljskoj sredini. Za organizaciju parka ovim planom opredjeljena je površina označena kao UP 17. Park je planiran kao zeleni prodor ka moru. Osnovni element parka je kompozicija koja vrši raščlanjivanje teritorije, lociranje objekata, platoa, zasada, trasiranje puteva, staza i stvaranje vizura iz različitih tačaka.

Zastor puteva i staza treba da zadovoljava ekonomske, sanitarno-tehničke (bez prašine, ravni, udobni za hodanje, da se ne tope na suncu) i dekorativne uslove. Zastor treba da bude otporan na atmosferske uticaje. Pri izboru tipa zastora neophodno je voditi računa o prisutnosti lokalnih građevinskih materijala. Čisti asfaltni zastor nije preporučljiv.

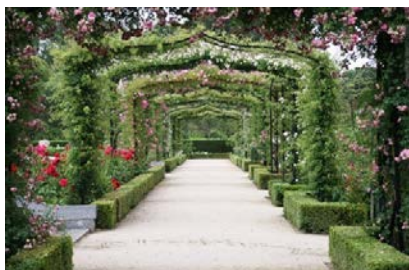
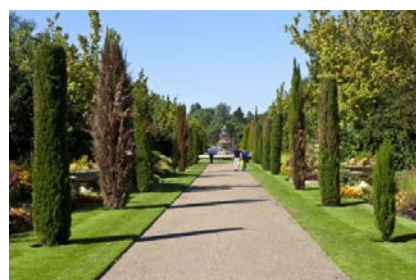
Iz Njegoševe ulice u pravcu jug – sjever pa sve do šetnice označene kao lungo mare, proteže se aleja koja povezuje prostor Škaljara sa obalom. Po sredini aleje na pojedinim mjestima formirani su cvjetnjaci sa klupama. U njenom zapadnom dijelu na zelenoj površini predviđen je prostor za dječiju igru, kao i postavljanje stola za penzionere gdje bi mogli da igraju šah, karte.

Posebno mjesto u parku zauzimaju mali vrtno-arhitektonski elementi. U ovu kategoriju spadaju: glorijeti, pergole, parkovski mobilijar, svjetiljke...

U parkovskoj kompoziciji primjeniti grupnu sadnju ili sadnju u vidu solitera. Biljke treba da budu autohtone i da predstavljaju harmoničnu ili kontrastnu kombinaciju biljaka po formi, boji i drugim dekorativnim karakteristikama.

Smjernice za uređenje:

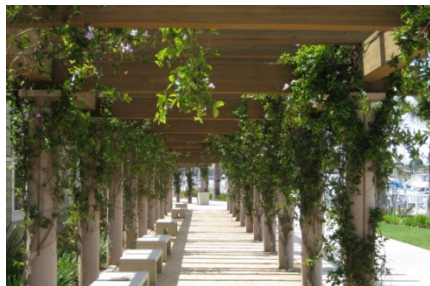
- izvršiti mjere sanacije i revitalizacije postojeće površine;
- predvidjeti aleju od Njegoševe ulice ka moru;
- sredinom aleje predvidjeti klupe sa cvjetnjacima;
- zelenilo treba da bude reprezentativno, za osnov rješenja koristiti autohtone vrste i vrste mediteranskog podneblja;
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu – u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa prostranim parternim površinama zelenila(travnjaci,cvjetnjaci);
- koristiti dekorativne biljke raznih fenofaza cvjetanja i kolorita;
- pri izboru zastora za puteve i staze birati lokalni građevinski materijal;
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu i planiranim sadržajima;
- formirati prostor za igru djece;
- formirati prostor za penzionere;
- predvidjeti rasvjetu;
- predvidjeti sistem za zalivanje;
- mogućnost izgradnje glorijeta.



Uređenje obale

Za obalu je predviđeno parterno uređenje, kroz koju prolazi Lungo - mare, tj. šetnica sa biciklističkom stazom uz more i koja se proteže u zaleđu uređene obale i planirane marine u širini od 5m. Karakter ovog obalskog dijela je javan.

Lungo - mare, kao i cijela obala se koristi za rekreaciju, šetnju i uživanje u ljepoti pejzaža. Na šetnici se mogu formirati manja odmorišta sa klupama. Zelenilo koje prati lungo - mare, mora biti otporno na posolicu. Uz samu šetnicu predvidjeti sadnju zimzelenih vrsta širokih kišobranastih krošnji (ekološki suncorbani) kao što su: *Pitosporum tobira*, *Nerium oleander*, *Tamaris*, *Pistacia lentiscus*, koje pored značajnih fitocidnih svojstava (uništavanje štetnih insekata i bakterija) deluju i veoma meliorativno na ublažavanje visoke insolacije u toku ljetnjih mjeseci. Kao podstoju vegetaciju pod krošnjama stabala koristiti dekorativno žbunje i kaktuse, koje je otporno na aridne uslove klime i nedostatak vode u toku ljeta, kao što su *Callistemon citrinus*, *Laurus nobilis*, *Chaenomeles japonica*, *Feioja sellowiana*, *Lavandulla angustifolia*, *Pitosporum tobira*, *Agava*.



Smjernice za uređenje:

- duž šetnice moguće formiranje odmorišta sa klupama;
- prilikom uređenja šetališta birati vrste koje su otporne na posolicu;
- u dijelu obale na UP 15 mogućnost formiranja manjeg bazena;

- prostor UP 16 osmisлити kao kombinaciju popločanja i zelene površine sa klupama, kao i duž šetnice predvidjeti drvoed.

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo individualnih stambenih objekata se odnosi na UP 3, UP 4 i UP 5.

Opšte smjernice za ozelenjavanje

- zadržiti osnovnu tipologiju organizacije prostora slobodnostojeće vile u okviru bogatih parkovskih površina.

Opis i fotografije su date u opisu postojećeg stanja.

Zelenilo uz hotel

Zelenilo u okviru turističkih objekata predstavlja važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude. Zelenilo pored ekološke funkcije ima i funkciju obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Smjernice za ozelenjavanje:

Zelene površine parcele zgrade »Jugooceanija«

- uz zgradu Jugooceanije sačuvati vrijednu parkovsku površinu sa zdravim odraslim stablima;
- izvršiti mjere sanacije i revitalizacije parka;
- prilikom izrade tehničke dokumentacije izraditi potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda bioekološku osnovu parka- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama;
- sačuvati platane duž ogradnog zida sa hotelom Fjord;
- obnoviti postojeći bunar i fontanu;
- na istočnoj strani, na površini prema Maceu, sačuvati čempres, a za ostale primjerke zelenila uraditi taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama;
- na sjevernoj strani, na površini između objekta i mora primijeniti mjere sanacije i revitalizacije zelenila.

Zelene površine parcele hotela »Fjord«

- sačuvati zelene površine sa zdravim odraslim stablima;
- izvršiti mjere sanacije i revitalizacije postojećih površina;
- prilikom izrade tehničke dokumentacije izraditi potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda bioekološku osnovu zelenih površina - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama;
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.



Zelenilo oko objekata nautičkog turizma

Parcela nautičkog turizma UP 06 predstavlja jedan otvoren, svima dostupan prostor čiji je akcenat na parternom uređenju. Između dva objekta u pravcu jug – sjever, prostire se aleja koja povezuje Njegoševu ulicu i lungo – mare. Ona je istog karaktera i uređenja kao i aleja kroz park. Osim drvoreda, prati je uređenje sa klupama, kandelabrima i cvjetnjacima. Preostali slobodan prostor je organizovan kao trg koji kao složeni urbanistički elemenat gradskog prostora, u ovom slučaju marine, dobija svoju društvenu funkciju, povezuje elemente gradske strukture i na taj način povećava atraktivnost tog prostora. Prostor pejzažno uređen, postaje mjesto okupljanja, šetnje i relaksacije.



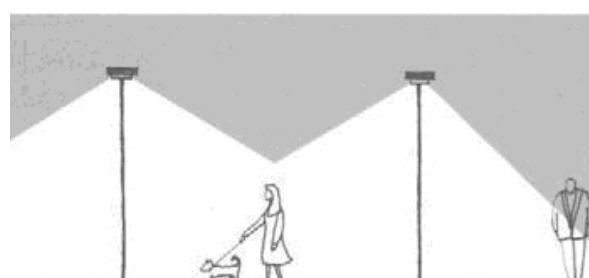
Smjernice za uređenje:

- predvidjeti aleju od Njegoševe ulice ka moru do lungo - mare;
- sredinom aleje predvidjeti klupe sa cvjetnjacima;
- zelenilo treba da bude reprezentativno, za osnov rješenja koristiti autohtone vrste i vrste mediteranskog podneblja;
- pri izboru zastora za puteve i staze birati lokalni građevinski materijal;
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu i planiranim sadržajima;
- prilikom uređenja površine UP 06 korisiti principe koje se koriste prilikom uređenja "zelenih trgova"(pejzažno uređenje obogaćuje korišćenje prostora, ublažava temp. razlike, podspješuje provjetravanje itd.).

Osvjetljenje

Pravilna upotreba osvetljenja u javnom prostoru obuhvata:

- poboljšanje čitljivost ključnih mesta, oznaka i repera, komunikacija i prostora za razne aktivnosti u javnom prostoru,
- omogućavanje sigurnijeg kretanja pješaka i vozila, poboljšanje sigurnosti i smanjenje potencijalnih situacija koje bi ugrozile korisnike ili imovinu u tom prostoru,
- oživljavanje manje iskorištenih mesta u javnom prostoru kao a takođe postiže i korišćenje javnog prostora noću
- upotrebu osvetljenja koje se pravilno odnosi prema životnoj sredini, zatečenim ekosistemima ukoliko su u pitanju zelene i prakovske površine kao i svođenje na minimum svetlosnog „zagađenja“ okoline i preteranog rasipanja svetlosti



osvjetljenje

Public art – umjetnost na javnim prostorima

Umjetnički elementi i djela daju dodatnu osobenost javnom prostoru i mogu da postanu i osnovno njegovo obilježje i znak prepoznavanja. Poželjno je omogućiti da umjetnost pronađe svoje mjesto u javnom prostoru, bilo da se na taj način unapređuje sam prostor bilo da se na taj način afirmišu sami umjetnici ili se šalje neka određena poruka. Ovi objekti mogu biti u vidu grafita, vajarskih djela, instalacija i sl. i mogu imati privremeni i stalni karakter.

Potrebno je pažljivo planirati poziciju ovih djela (posebno ukoliko imaju stalni karakter) kako se ne bi dodatno opteretio prostor, ometao pješački ili vizuelni pravac, konkurisalo nekom drugom važnom elementu u prostoru.



primjer umjetnosti na javnom prostoru

Ostvareni kapaciteti zelenila

NAMJENA	POVRŠINA PARCELE (m ²)	PROSJEČNA OZELENJENOST	ZELENE POVRŠINE (m ²)
PUJ park	2469	80%	1975
PUJ uređena obala, lungo - mare	8474	20%	1695
TURIZAM parcela Jugooceanija	7718	70%	5402
TURIZAM parcela hotela Fjord	13587	50%	6793
ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA	4753	70%	3327
ZELENILO OKO OBJEKATA NAUČKOG TURIZMA	8857	70%	6200
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA			25392

Nivo ozelenjenosti iznosi 42%, a stepen ozelenjenosti je 66m²/stanovniku i gostu.

Predlog dendrološkog materijala

ČETINARSKA STABLA: *Abies concolor*, *Abies pinsapo*, *Cedrus deodara* »Pendula«, *Cedrus atlantica* »Glauc«, *Cedrus atl.* »Glauc Pendula«, *Cedrus deodara* »Aurea«, *Cupressus arizonica* »Fastigiata«, *Picea pungens* »Hoopsii«, *Pinus exelsa*, *Pinus pinea*, *Juniperus horizontalis* »Glauc«, *Juniperus sabina* »Tamaricifolia«, *Juniperus chinensis* »Pfit.aurea«, *Juniperus shinensis* »Glauc«, *Juniperus communis* »Repanda«, *Juniperus phoenicea*

LIŠĆARSKA STABLA: *Magnolia gallisonensis*, *Jacaranda mimosaefolia*, *Liquidambar styraciflua*, *Liriodendron tulipifera*, *Lagerstroemia indica*, *Eucalyptus cinereo*, *Cytisus laburnum*, *Magnolia stellata* »Lenei«, *Inge pulcherima*, *Clerodendron trichotomum*, *Ginkgo biloba*, *Acacia dealbata* »Pendula«, *Acer negundo* »Flamingo«, *Laburnum watereri* »Vossii«, *Carpinus betulus* »Pyramidalis«, *Aesculus carnea* »Briotii«, *Paulownia tomentosa*, *Quercus ilex*, *Robinia hispida* »rosea«, *Sophora japonica* »Pendula«, *Schinus molle*, *Cinnamomum camphora*, *Platanus acerifolia*, *Albizia julibrissin*, *Poinciana gilliesii*

ŽBUNJE: *Callistemon citrinus*, *Cotinus coggigria* »Royal Purple«, *Buddleia davidii* »Charming«, *Deutzia gracilis*, *Erica mediteranea*, *Forsythia* »Linwood gold«, *Grevillea rosmarinifolia*, *Atriplex hallimus*, *Calycanthus floridus*, *Chaenomeles jap.* »Falconnet charlet«, *Feioja sellowiana*, *Lavandula angustifolia*, *Kerria jap.* »Pleniflora«, *Pittosporum tobira* »nana«, *Photonia fraseri* »Red robin«, *Pieris andromeda* »Forest flame«, *Polygala myrtifolia*, *Viburnum opulus* »Flore pleno«, *Weigelia* »New port red«, *Veronica andresonii*, *Raphiolepis* »Coater grimson«

PENJAČICE: *Bignonia radicans* »flava«, *Bignonia radicans* »Madame Galen«, *Bignonia grandiflora*, *Bignonia* »Contesa Sara«, *Bougainvillea* »Barbara Carst«, *Bougainvillea* »California gold«, *Bougainvillea* »Brilliant«, *Bougainvillea* »Sandreiana«, *Bougainvillea* »Jamaica White«, *Clematis* »Ville de Lyon«, *Clematis* »Rouge Cardinal«, *Clematis* »Docteur Ruppel«, *Jasminum azoricum*, *Wisteria chinensis* »Alba«, *Wisteria chinensis* »Rosea«, *Partenocissus tric.* »Weitchii«

PERENE: *Gazania repens*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparis*, *Ferstuca glauca*, *Gynerium argenteum*, *Arundo donax*, *Canna indica*, *Iris germanica*, *Helichrysum bracteatum*, *Rossmarinus officinalis*, *Cineraria maritima*, *Lavandula officinalis*

4.3. MREŽE I OBJEKTI INFRASTRUKTURE

4.3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Drumski saobraćaj

Koncept planirane ulične mreže proistekao je iz planirane namjene površina, zatim rješenja "DSL "Sektor 16: Stari Grad – Škaljari – Peluzica" u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (JUGINUS MONT, april 2011.), uslova terena kao i postojećeg rješenja ulične mreže.

Glavna saobraćajnica, Njegoševa ulica, se sa lijeve strane naslanja na planski dokument UP Škaljari (predlog 2016), i dalje na DUP Škaljari (2008), te je kompletna lijeva strana preuzeta iz ovih planskih dokumenata. U skladu sa njima definisana je i širina kolovoza, pa tako u prvom dijelu kolovoz ima širinu od 7,7m, a dalje ima širinu od 7,0m, uz postepeno sužavanje na završetku zone obrade zbog uklapanja u postojeći kolovoz puta prema Mulu.

Svi priključne saobraćajnice, kao i autobuska stajališta su prenešena iz pomenutih planskih dokumenata. Planirana autobuska stajališta javnog gradskog prevoza nalaze se kod hotela Fjord i kod planirane upravne zgrade marine i parkirališta marine. Stajališta su postavljena na prihvatljivoj pješačkoj dostupnosti, na međusobnom rastojanju 300m i ravnomjerno su raspoređena duž predmetne zone.

Pristup svim postojećim i novoprojektovanim hotelskim objektima i sadržajima omogućen je sa Njegoševe ulice. Interne saobraćajnice u okviru planiranih hotelskih kompleksa i marine su predmet detaljne razrade za svaki objekat posebno u skladu sa namjenom.

Stacionarni saobraćaj

Za planirane objekte i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju uslov za izgradnju je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

Prema "DSL "Sektor 16: Stari Grad – Škaljari – Peluzica" u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (JUGINUS MONT, april 2011.) normativne veličine za određivanje potrebnog broja parkirnih mjesta prema namjeni objekata, date su u sljedećoj tabeli:

Stanovanje	1 parking mjesto/1 stan ili turistički apartman
Poslovanje	12PM na 1000m ²
Hoteli	12PM na 1000m ²

Pješački i biciklistički saobraćaj

U okviru ovog planskog dokumenta planirano je i priobalno šetalište - lungo mare. Poprečni profil šetališta se sastoji od pješačke staze širine 3,50m i biciklističke staze širine 2,20m. Trasa šetališta se proteže duž obale i vodi do dijela Njegoševe ulice ispred ulaza u Gradsku bolnicu, odakle nastavlja uz kolovoz samo kao pješačka staza širine 3,50. U završnom dijelu u dužini od cca 25m konzolno se nastavlja do postojećeg proširenja. Ukupna dužina šetališta (pješačka + biciklistička staza) je oko 520m, dok je dužina samo pješačke staze uz kolovoz 160m.

Na cijelom potezu Njegoševe ulice, preneseni iz pomenutih planova, planirani su obostrani trotoari širine 1,50m.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajne površine

- Trase planiranih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cijevovoda do kanalizacije, a izbor slivnikauskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).
- Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.
- Na otvorenim parkiralištima u uličnom profilu ili van njega, u cilju stvaranja ljepšeg ambijenta i zasjenjivanja u ljetnjem periodu, planirati ozelenjavanje u vidu drvoreda pri čemu je na svaka 2 do 3 parking mesta potrebno obezbjediti jedno drvo.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima.
- Ovičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Na svim pješačkim prelazima predvidjeti rampe za osobe smanjene pokretljivosti, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom
- Planirana autobuska stajališta treba da imaju obezbjeđen prostor za čekanje, klupe, table sa redom vožnje, nadstrešnicu i da budu obilježena odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom
- Biciklističke staze izvesti sa savremenim kolovoznim zastorom i obilježiti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Na svim lokacijama kojima gravitira veći broj korisnika potrebno je projektovati i odgovarajući broj parking mjesta za bicikle. Preporučuje se upotreba parkinga tipa „Π“ profila.
- Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa važećom zakonskom regulativom
 - najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.
 - minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom
 - minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pog uglom od 90° je 5,50m (5,40m)
 - za parelnu parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.
 - kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m, a širina parking mjesta 2.30m.
- Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza koriste se rampe (kose ravni) nagiba do 8,3% (1:12). Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,3% (1:12).
- Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbjediti, rampa se izvodi dovođenjem sa trotoara u punoj širini na nivo kolovoza u zoni pješačkog prelaza.

Predračun troškova za fazu saobraćaja

Planirane saobraćajnice	€/m ²	m ²	ukupno u €
Proširenje kolovoza	40,00	350,69	14.027,60
Lungo mare (pješačka staza širine 3,50m+ biciklistička staza širine 2,20m)	30,00	3.471,67	104.150,10
Lungo mare (konzolni dio pješačke staze u dužini cca 25m)	100,00	85,29	8.529,00
UKUPNO			126.706,70 €

4.3.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Da bi se dimenzionisali potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan.

U zavisnosti od vrste hotela usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

- o stalni stanovnici 200 l/dan/st.
- o hotel A kategorije 650 l/dan/kor.
- o Vile i apartmani 500 l/dan/kor.
- o hotel B kategorije 450 l/dan/kor
- o hoteli nižih kategorija 350 l/dan/kor.
- o privatni smeštaj 350 l/dan/kor.

Smatrajući da su navedene specifične potrošnje u danu maksimalne potrošnje za maksimalnu satnu potrošnju usvaja se potrošnja sa usvojenim koeficijentom časovne neravnomjernosti $K_{hmax} = 2,3$.

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćene su i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina.

Tabela. 1. Proračun potrebnih količina pitke vode i otpadnih voda

Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Q _{max} .dn. l/s	Q _{max} .čas. l/s	Otpadne vode l/s
1	2	3	4	5	6
			(2)*(3)/86400	(4)*2.3	0.8*(5)
Stanovništvo	36	350	0.14	0.33	0.27
Turisti	300	500	1.74	3.99	3.19
Marina –broj vezova	150	500	0.87	2.00	1.60
UKUPNO			2.75	6.32	5.06

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 2.75 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 6.32 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distributivna mreža područja

VODOVODNA MREŽA

Za snabdijevanje vodom predmetnog prostora predviđen je cjevovod Ø160 smješten, unutar kompleksa, u pješačkoj stazi "lungo mare". Ovaj cjevovod je povezan prstenasto na postojeći cjevovod u glavnoj sabračajnici Ø160. Planirana vodovodna mreža je ujedno i hidrantska i na njoj je potrebno na propisanom minimalnom rastojanju predvidjeti hidrante.

Za **urbanističko tehničke uslove za projektovanje** opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sljedeće preporuke:

- Distributivnu mrežu projektovati u skladu sa važećim zakonskim propisima, posebno u skladu sa opštinskim odlukama o vodosnabdijevanju (vodomjer se mora postaviti na granicu parcele, na mjestu ulaska cijevi na parcelu).
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.
- Priključke na ulične vodove izvoditi sa ventilom i uličnom kapom. Šahtove predvidjeti samo na čvoristima. U navedenim šahtovima ostaviti prostora za postavljanje mobilnih mjerača protoka za kontrolu protoka.
- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike.
- Pritisak u distributivnoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara.
- Na dovodne cjevovode do rezervoara zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža.
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju nadzemni hidranti.
- Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu ali i glavni vodomjer na priključku kao kontrolni vodomjer
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.
- Visinsko rastojanje između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog ukrštanja ne smije biti manje od 50cm. Ukoliko je manje rastojanje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Horizontalno osno rastojanje od vodovodne cijevi ne smije biti manje od 80 cm. Ukoliko je rastojanje manje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispust ili hidrant).
- Za PE i PVC, plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.
- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 0.8 m.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Planirani kanalizacioni sistem područja je separatnog tipa i dimenzionisan je na 5,06 l/s (Tabela 1).

Sve upotrebljene vode sa predmetne teritorije treba prikupiti i na pogodan način odvesti prema crpnoj stanici "Kotor". Internu kanalizaciju vezati na sabirni kolektor kojim se ka crpnoj stanici odvede upotrebljene vode iz okolnih dijelova naselja.

Na potezu od Peluzice do lokacije bivše "Jugooceanije", novoplanirani potrošači se povezuju na postojeći kanalizacioni kolektor Ø60/110cm istočnog sekundarnog sistema, koji se završava u glavnoj Kotorskoj kanalizacionoj stanici "Peluzica".

Objekti uz glavnu saobraćajnicu se povezuju direkto na postojeći AB kolektor gravitacijom. Ukoliko se hotel Fjord i hotel Jugooceanija ne mogu priključiti sve svoje sadržaje gravitacijom potrebno je predvidjeti lokalno prepumpavanje u okviru tih urbanističkih parcela (kao obavezu korisnika prostora ne javnog preduzeća).

Duž servisnog dijela marina, paralelno šetnici - lungo mare, predviđen je kanalizacioni kolektor za sakupljanje otpadnih voda korisnika marine. Ukoliko se na nivou detaljne projektne dokumentacije i marine i/ili šetnice (lungo mare) pokaže da gravitaciono odvođenje sakupljenih otpadnih voda tim kolektorom nije moguće, neophodno je obezbijediti prepumpavanje. Uzimajući u obzir svrhu predmetnog područja preporučuje se vakuumaska kanalizacija. U ovom slučaju je potrebno planirati vakuumsku kanalizacionu stanicu u okviru urbanističke parcele UP07 na mikrolokaciji koja će se odrediti detaljnim glavnim projektom.

Svi planirani kanalizacioni kolektori prikazani na grafičkom prilogu su prečnika 200mm.

Uzimajući u obzir lokaciju planiranih dokova u odnosu na glavni havarijski kanalizacioni ispušt pumpne stanice Peluzica, planirano je izmještanje ovog ispusta na granicu obuhvata plana uz zadržavanje iste dubine ispuštanja (l=100m, -9mm).

Do izgradnje kanalizacionog sistema i priključenja svih planiranih objekata na isti, potrebno je preduzeti sledeće mjere:

- za objekte koje koriste već izgrađene septičke jame potrebno ih je održavati i redovno prazniti kako se eventualni negativni uticaj na životnu sredinu sveo na najmanju moguću mjeru;
- za novizgrađene objekte izgraditi vodonepropusne septičke jame koje se trebaju redovno održavati i prazniti kako se eventualni negativni uticaj na životnu sredinu sveo na najmanju moguću mjeru.

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje fekalne kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separatan, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode; pa stoga posebnu pažnju posvetiti vodonepropusnosti sistema.
- Uvijek kad je to moguće, trase kanalizacionih cjevovoda projektovati na javnim površinama. Voditi računa da ne dođe do poklapanja trasa cjevovoda i drugih instalacija kako bi se omogućile naknadne intervencije na cjevovodu (priključenja, popravke i sl.).
- Kao cijevni materijal koristiti PE, PVC, PP ili centrifugalno liveni poliester.
- Maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 6%. Minimalni nagib cjevovoda se određuje na osnovu kriterijuma nagib = 1/D, ali izbjegavati manji od 1%.
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, i mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove i preporučuje se ugradnja šahtova od PE.
- Cijevi treba postavljati u pravim linijama. Zaptivanje cijevi se vrši originalnim gumenim dihtunzima. Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 40m.
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 200mm.
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi.

- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.0. Kod kaskadnih šahtova koristiti "zatvoreni sistem" cjevovoda, sa otvorima na gornjem i donjem dijelu.
- Cijevi se polazu u pješčanu posteljicu (10cm ispod i iznad cijevi čitavom širinom rova) uz ručno nabijanje.
- Revizioni šaht mora biti vodonepropusan, liven na licu mjesta. Unutrašnje dimenzije šahta dubine preko 1,50m dubine iznose 1,20 x 1,20m. Za izradu šahta ne smiju se koristiti prefabrikovani betonski prstenovi za atmosfersku kanalizaciju.
- Poklopac šahta mora biti od livenog gvožđa odnosno duktilnog liva za odgovarajuće saobraćajno opterećenje. Liveno gvozdene penjalice postaviti u šahtove dubine preko 1m. Ne smiju se koristiti penjalice izrađene od običnog čelika i sličnog korodirajućeg materijala (armirajući čelik i si.).
- Kroz kanalizacione kao i vodovodne šahtove ne smiju prolaziti druge instalacije.
- Uvijek kada to uslovi na terenu dozvoljavaju, priključenja objekta vršiti na revizionom šahtu sistema.
- Za svaki objekat ili kompleks objekata predvidjeti priključni šaht na granici parcele.

ODVODJENJE ATMOSFERSKIH VODA

Ovde, s obzirom da se radi o vrlo uskom pojasu i velikog broja kanala koji služe za dreniranje terena nije potrebno predviđati izgradnju sistema za odvođenje atmosferske vode.

Na predmetnoj teritoriji glavna putna infrastruktura je već izvedena sa saobraćajnicama malih dužina i sa nagibima koji omogućavaju nesmetano oticanje atmosferskih voda u more, što treba primjeniti i kod projektovanja internih saobraćajnica. Ovo je još jedan razlog koji ide u prilog stavu da je izgradnja atmosferske kanalizacije nepotreba i ekonomski neopravdana.

Nagib pješačke staze „lungomare“ dat je tako da voda otiče u potoke odnosno more.

U UP-u "Škaljari" (predlog, 2016.) sa kojim se graniči predmetna teritorija posebno je ukazano na bujice na tom terenu. Naznačeno je da je najveća bujica Zvjeringjak (Škaljarski potok). Slivno područje mu iznosi 4,4 km² a količina vode za povratni period od 10 godina oko 15 m³/s.

Potok je za ovu vodu regulisan u dužini od 2610m. Pored potoka Zvjeringjak postoje još dvije bujice koje se ulivaju u more kod bivšeg hotela "Fjord".

Ovdje treba uočiti sljedeće:

- a. da se tri bujice ulivaju u more gdje su predviđeni nautičko turistički sadržaji - marina i dva hotela,
- b. prosječan nagib terena (u donjem toku bujice) iznosi oko 6% što je veoma strmo. U ovakvim uslovima i za totalno urbanizovanu teritoriju bilo bi potrebno da su bujice regulisane tako da se mogu kontrolisati vode povratnog perioda jedanput u 50 godina,
- c. cjelokupna problematika oko uređenja bujica se nalazi na teritoriji izvan granica Sektora 16, ali možda najveći dio posljedica koje bi mogle ove bujice izazvati nalaze se na obali ovog kompleksa,
- d. neophodna je izrada posebne hidrotehničke-bujičarske studije koja bi primjereno predviđenoj urbanizaciji proučila ovu problematiku, odnosno kojom bi se predvidjeli radovi iz kojih bi proizašla potrebna bezbjednost planiranih sadržaja na obali.

Što se tiče otvorenih kanala koji postoje nizvodno od glavne saobraćajnice, na UP06, predviđeno je njihovo preuređivanje u zatvorene kanale uz zadržavanje sadašnjeg profila.

Proračun troškova gradnje vodovodnog i kanalizacionog podsistema u planskom obuhvatu:

VODOVOD			
prečnik	m	jed. cijena (€)	ukupno
d100	55	90	4,950.00 €
d160	730	110	80,300.00 €
			85,250.00 €

FEKALNA KANALIZACIJA			
Kolektori/ PS	m	jed. cijena (€)	Ukupno
Izmještanjehavarijskogispusta 500mm	250	400	100,000.00 €
d200	385	130	50,050.00 €
			150,050.00 €

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA			
Kolektori	m	jed. cijena (€)	Ukupno
zatvaranje otvorenih profila	190	800	152,000.00 €
			152,000.00 €

Ukupno hidrotehnička infrastruktura..... 387,300.00€

Navedene jedinične cijene obuhvataju sve radove na postavljanju cjevovoda: zemljane, betonske, cijene nabavke, transporta i instalacije materijala, pripremne, završne i ostale radove.

4.3.3 UPRAVLJANJE OTPADOM

Prilikom planiranja upravljanja otpadom rukovodilo se osnovnim postulatom „uspostavljanje integralnog sistema upravljanja otpadom koji se zasniva na povećanju količine otpada koji se sakuplja, smanjenju količina otpada koji se odlaže, uvođenju reciklaže“.

Prema Pravilniku o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpda („Službeni list CG“, broj 50/12), „građevinski otpad na gradilištu potrebno je skladištiti odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada na način kojim se ne zagađuje životna sredina“. Sistem upravljanja opasnim otpadom zasniva se na osnivanju budućeg Centra za tretiranje opasnog otpada i odgovarajuće deponije koja bi opsluživala čitavu teritoriju Crne Gore. U slučaju postojanja azbest cementnog otpada definisanog Pravilnicima („Službeni list CG“, broj 50/12 i 11/13), ovaj otpad je potrebno propisno pakovati u folije, prevoziti zatvorenim vozilima i propisno odlagati na deponiju građevinskog otpada.

Otpad koji sadrži azbest se prije transporta pakuje u kontejnere ili označenu ambalažu. Slabo vezani azbesti otpad se treba pakovati u kese od platna, vještačkog materijala ili polietilenske folije. Transport ovog otpada se vrši bez pretovara do mjesta odstranjivanja – odlaganja na deponiju u posebne kasete ili u poseban dio deponije za sumnjivi otpad, ako ne postoje posebne kasete.

Strateškim master planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori predloženi su regioni za sakupljanje komunalnog otpada u cilju dugotrajnog rešavanja ove problematike. Na osnovu ovog plana opštine Kotor, Tivat i Budvu predstavljaju jedan od predloženih regiona za buduću međuopštinsku sanitarnu deponiju.

Sakupljanje i transport otpada obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do sanitarne deponije, a privremeno deponovanje otpada do transporta je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim na predmetnom području. Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.

Procjene budućih količina otpada u zahvatu DSL

Prema Master planu upravljanja otpadom u Crnoj Gori, opština Kotor pripada primorskom regionu za koji važi da dnevna količina otpada po stanovniku iznosi 0.9 kg/stanovnik/dan. Udio otpada od turističke djelatnosti se razlikuje uzavisno od doba godine i područja na kojem nastaje i u direktnoj je vezi sa brojem noćenja. Količina otpada koju proizvode turisti iznosi 1.5 kg/stanovnik/dan (6 mjeseci), a za zaposlene 0.5 kg/stanovnik/dan.

Količina čvrstog otpada u danu najveće proizvodnje

Kategorija korisnika	Broj korisnika	Norma potrošnje kg/dan	Ukupno t/dan
Stanovništvo	36	0.9	0,03
Turisti	300	1.5	0,45
Ukupno			0,5

U skladu sa prethodno definisanim kriterijumima procijenjena količina otpada na godišnjem nivou iznosi 94 t.

Pretpostavke za proračun potrebnog broja kontejnera za otpad koji nije dio selektivnog sakupljanja otpada

Parametar	Iznos
Količina	0,5 t/dan
Zapremina kontejnera	1,1 m ³
Predpostavljena gustina (zbijenost)	0.1 t/m ³
Učestalost pražnjenja	Jedan x dnevno
Potreban broj kontejnera	4

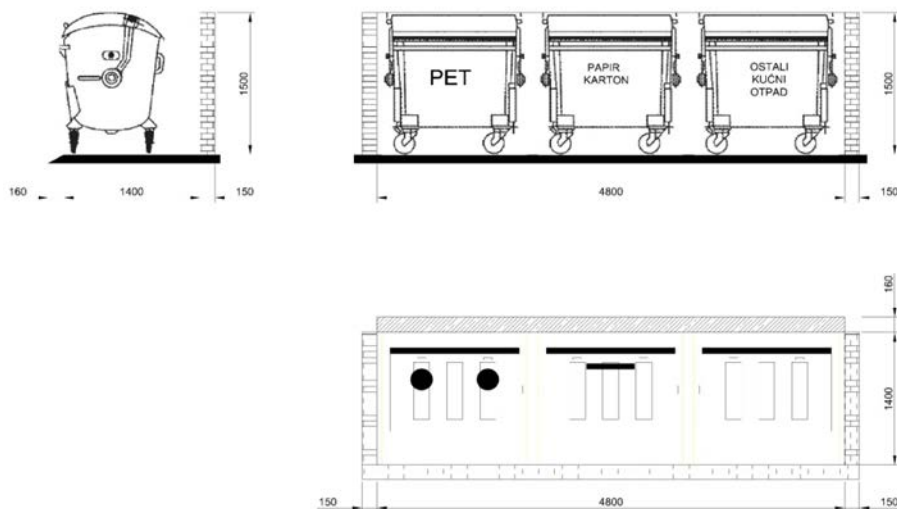
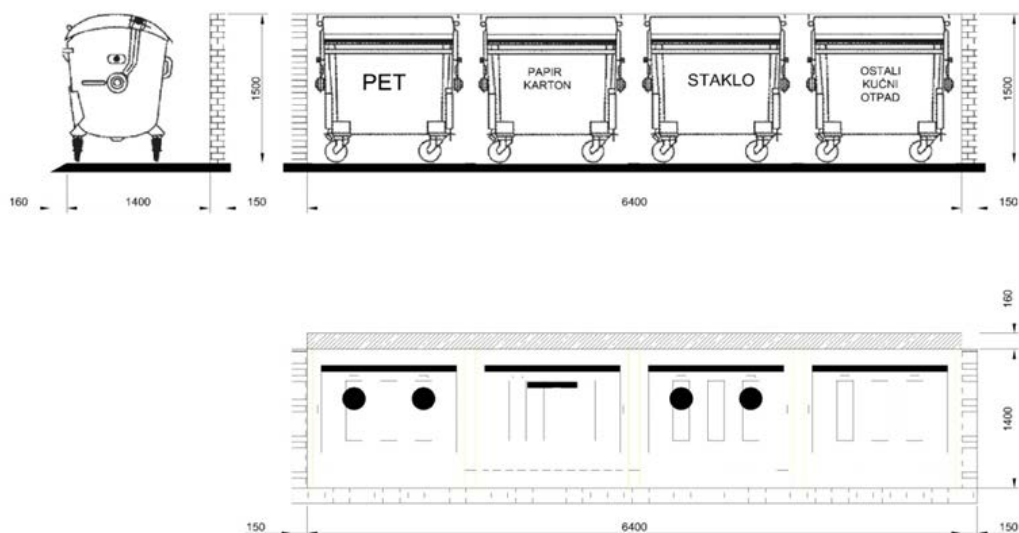
Uzimajući u obzir procijenjeno povećanje količine otpada na godišnjem nivou od 5 % , usvaja se da je na području DSL potrebno obezbediti 6 kontejnera. Kontejneri će biti postavljeni na lokacijama uz ivicu saobraćajnica. Preporuka je postavljanje podzemnih kontejnera. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima. Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom.

Kapacitet marine je oko 150 vezova, u zavisnosti od dimenzija plovnih objekata (50% plovnih objekata dužine 15–20,0m, 20% plovnih objekata dužine od 20–30,0m, 10% plovnih objekata dužine od 30–50,0m). Ne raspolaže se sa preciznim podacima o količini otpada nastalog sa jahti. Pretpostavka je da jahta ima prosječno 10 putnika. Količina otpada koju proizvode turisti iznosi 1.5 kg/stanovnik/dan (6 mjeseci), što iznosi 2250 kg/st/dan, odnosno 2,25 t/dan.

Evakuacija otpadaka vršiće se specijalnim komunalnim vozilima do sanitarne deponije, a privremeno držanje otpada do evakuacije je u kontejnerima koji se nalaze u, za tu svrhu, posebno predviđenim servisnim objektima na marini u okviru parcele UP1 koja je takodje namjenjena za smještaj objekata i instalacija za snabdijevanje plovila gorivom za potrebe marine i javnog privezišta.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje lokacija za postavljanje kontejnera

- Lokacije su u vidu niša u koridorima planiranih saobraćajnica i u zavisnosti od potreba u njima je predviđeno 2,3 ili 4 kontejnera Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m³.
- Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mesta voditi računa da kontejneri budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima)
- Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbeđen direktan prilaz komunalnog vozila.
- U daljem tekstu date su skice sa orijentacionim dimenzijama kontejnerkih mesta sa 3 i 4 kontejnera (tipski, kapaciteta 1,1m³).

Dimenzije kontejnerskog boksa za 3 kontejnera kapaciteta 1,1m³**Dimenzije kontejnerskog boksa za 4 kontejnera kapaciteta 1,1m³****4.3.4. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**Ulazni podaci

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom bruto građevinskih površina.

Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na nepostojanje kvalitetne elektroenergetske infrastrukture u zahvatu.

Planirani objekti

Kako je planom predviđeno formiranje urbanističkih parcela, sa definisanom namjenom i opredijeljenom maksimalnom BRGP, to će se konačni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BRGP za ukupno integrisano područje.

Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina od značaja za elektroenergetsku infrastrukturu na prostoru ovog Plana su:

- T1 – hotel,
- SMG – stanovanje male gustine,
- HS – marina,

Saobraćajne površine su:

- kolske saobraćajnice,
- parkinzi,
- pješačke staze.

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature:

- T1 – 2,5 kW/ležaju, SMG – 100 W/m², HS – 100 W/m²,

Hotel (T1)

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakve kategorija (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi: $p_{vra} = 2.5 \text{ kW/ležaju}$, ukupan broj ležaja 300.

$P_{vrT1} = N \times p_{vra} = 300 \times 2.5 \text{ kW} = \mathbf{750 \text{ kW}}$

Ovi objekti su definisani kao turistički objekti - hoteli i njihovo izračunato **vršno opterećenje je 0,75 MW.**

Stanovanje male gustine (SMG)

Usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine, odnosno ovakvu kategoriju objekata (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode) iznosi: $p_{vr} = 120 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom **bruto** površinom od 2600 m²:

$P_{vSMG} = S \times p_{vrSMG} = 2600 \text{ m}^2 \times 120 \text{ W/m}^2 = \mathbf{312,00 \text{ kW}}$
--

Ovi objekti su definisani kao objekti za stanovanje male gustine i njihova maksimalna bruto građevinska površina iznosi 2600 m², a izračunato vršno opterećenje je **0,312 MW.**

HS – marina

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata - marina, za dio uprave i komercijalnih sadržaja (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi: $p_{vm} = 90 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom od 2 700 m², a za servisni dio marine sa ukupno 150 vozova iznosi 5 kW/vezu :

$P_{vm} = S \times p_{vm} + N_v \times p_{vv} = 2\,700 \times 90 \text{ W/m}^2 + 150 \times 5 \text{ kW} = 243 \text{ kW} + 750 \text{ kW} = \mathbf{993 \text{ kW}}$

Izračunato vršno opterećenje za marinu iznosi **0,93 MW.**

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zahvatu Plana izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sljedećih parametara:

- P_{vrs} – vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED),
- P_{vps} – vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED),
- za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

Osvjetljenje saobraćajnih površina

Tip saobraćajne površine	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	25	0,12	3,0
pješačke staze	40	0,06	2,4
parking mjesta	40	0,03	1,2
UKUPNO:			6,6
vršna snaga (kW)			6,6

$$P_{vsp} = 0,006 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu je ($\cos \varphi = 0,95$) $k = 0,85$:

$$P_{VDUP} = (P_{VT1} + 0,85 \times (P_{VSMG} + P_{VHS} + P_{vsp})) / \cos \varphi = (0,75 + 0,85 \times (0,312 + 0,93 + 0,006)) / 0,95 = (0,75 + 0,85 \times 1,248) / 0,95 = 1,9 \text{ MVA}$$

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%.

Prividna snaga na nivou zahvata Plana:

$$S_{vDUP} = 1,9 \text{ MVA} / 0,83 = 2,29 \text{ MVA}$$

Na području zahvata Plana neophodno je izgraditi četiri DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA. Zadržava se postojeća transformatorska stanica TS 10/0,4 kV „Jugooceanija“ 2x630 kVA i TS 10/0,4 kV „Fjord“ 2x1000 kVA koje se nalaze na zahvatu plana.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu izgrađenost.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Definisanje broja trafostanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog urbanističkog plana postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih transformatorskih stanica 10/0,4 kV.

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7 % i rezervom u snazi od 10 %.

Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim transformatorskim stanicama su data uslovno, samo za potrebe ovog Plana.

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovim Planom se predviđa izgradnja sljedećih 10 kV elektrenergetskih objekata:

Transformatorske stanice 10/0,4 kV:

DTS10/0,4 kV 1x630 kVA 4 kom

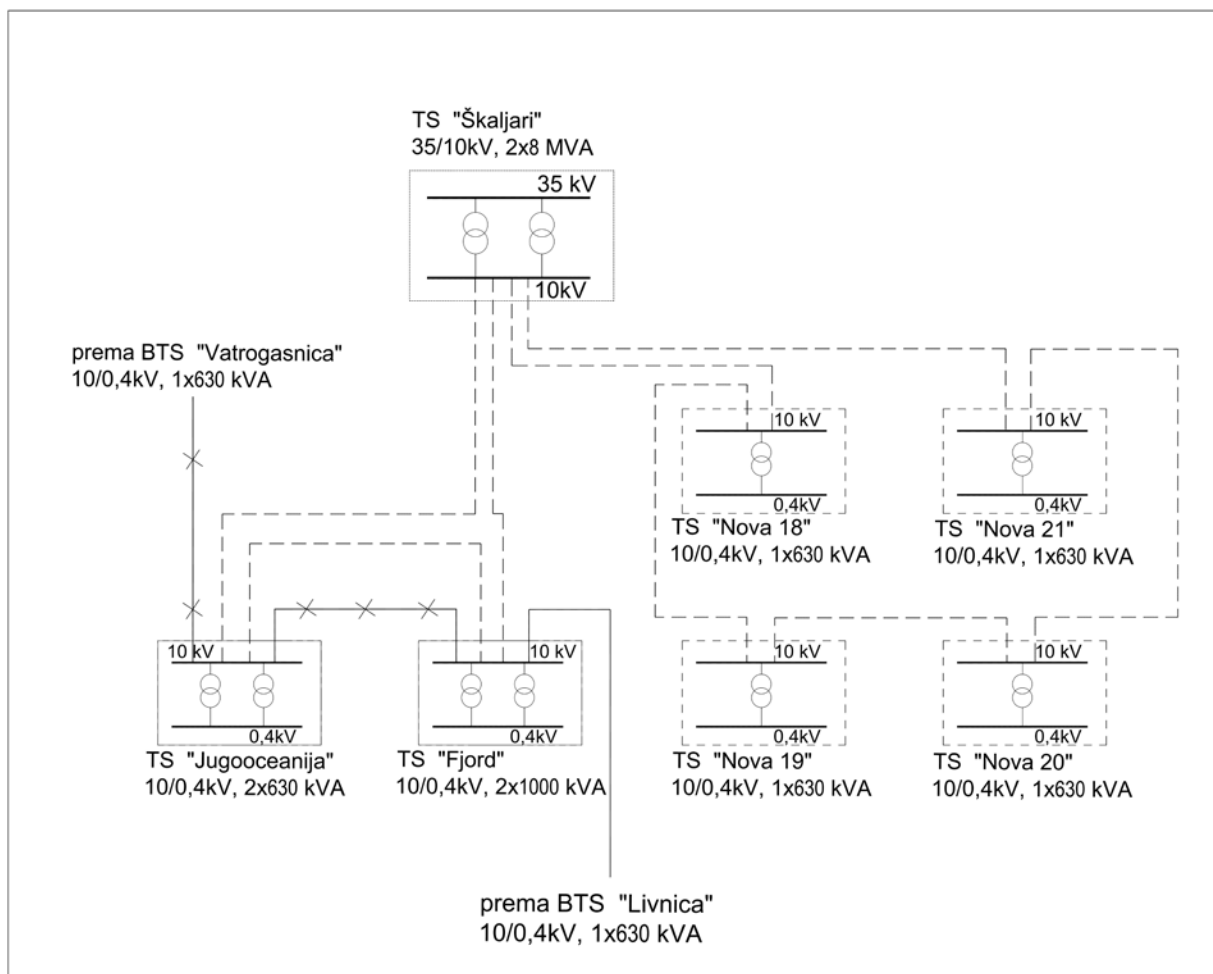
Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata Plana je baziran na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Dio planiranih TS 10/0,4 kV je uključen u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz TS 35/10kV "Škaljari"

Izgradnjom planiranih objekata u zahvatu Plana moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja.



Blok šema napajanja – planirano rješenje

Sve planirane transformatorske stanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom TP1b EPCG-FC Distribucija. Tip transformatorske stanice je NDTS N=3 i DTS N=2 (N - broj vodnih čelija), u zavisnosti od pozicije TS u 10 kV raspletu mreže, čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

U zahvatu Plana potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih vodova. Ove izvođe treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilenatipa XHE49A1x240/25mm², 12/20kV (prenosne moći preko 7MVA).

Mreža je koncipirana u radijalnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između transformatorskih stanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), što će biti definisano uslovima ED.

Na prilogu – list 10. "Plan elektroenergetske i telekomunikacione (elektronske komunikacione) infrastrukture" ovog Plana prikazane su lokacije planiranih TS 10/0,4kV, kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje daje moguće vršiti prilagođenja mikrolokacija trafostanica planiranim objektima. Za TS čija je izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje se, a u skladu sa Planom, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća nesmetana izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG, dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagođavati zahtjevima arhitekture. Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafostanica u zahvatu Plana tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Niskonaponska mreža

Veliki dio niskonaponske mreže je izveden kablovski (podzemno), a samo manji dio vazdušno, pa se predlaže zamjena vazdušne SKS mreže i izrada kablovske NN mreže do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 naponskog nivoa 0,6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i transformatorskih stanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Kako je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja: - nivo sjajnosti kolovoza, - podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti, - ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i - vizuelno vođenje saobraćaja.

Po mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

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

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, od M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju (posebne trake).

Kod pješačkih staza (prolaza), unutar plana, obezbijediti srednju osvetljenost od 10 lx, uz minimalnu vrijednost osvetljenosti od 3 lx (klasa P2).

I zbog veće ekonomičnosti i zbog vizuelnog vođenja saobraćaja, u instalacijama osvetljenja saobraćajnica sa prvenstveno motornim saobraćajem potrebno je obezbijediti primjenu natrijumovih sijalica visokog pritiska. Pri rešavanju osvetljenja zona tradicionalne gradnje posebno voditi računa o estetskim kriterijumima pri izboru elemenata instalacije osvetljenja, a kao svetlosni izvor koristiti metal-halogene sijalice.

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

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja 10kV kablovske mreže

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

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

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

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

Transformatorske stanice 10/0,4kV na području Plana

Nove transformatorske stanice trebaju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija EPCG, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguće je izvođenje transformatorskih stanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Za potrebe napajanja hotela, marina i drugih namjenskih objekata pozicije transformatorskih stanica će se definisati na osnovu krajnjeg arhitektonskog rješenja i projekta uređenja terena.

Prednosti slobodnostojećih transformatorskih stanica u odnosu na transformatorske stanice u objektu su:

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

Kada je u pitanju smještanje trafostanice unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti CEDIS-a.

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

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o gradskom naselju moguće je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove transformatorske stanice (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA; do 20m² za NDTTS 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1,8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbijediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.



Slika. Izgled kompaktne TS 10/0,4 kV

Izgradnja niskonaponske mreže

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

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska, radijalna, sa tipski odabranim elementima:

- kabal tipa PP00-A 4x120(150) mm² aluminijum za razvodne vodove;
- kabal PP00-A 4x25mm² / PP00 4x16mm² za priključne vodove i javno osvjtljenje;
- NKRO-6 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 6 izvoda, IK10, IP 54;
- NKRO-4 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 4 izvoda, IK10, IP 54;
- MRO i PMO prema TP 2 ED.



SI. Izgled niskonaponskog razvodnog ormana sa 6 izvoda »NKRO6«

Zaštitu od opasnog napona dodira izvesti sistemom zaštitinog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem i dodatnom mjerom zaštite pomoću zaštitnih uređaja diferencijalne struje sa i bez automatskog restarta.

Zaštitu od prenapona izvesti koordinacijom prenaponske zaštite na NN strani, u NKRO, PMO i GRO.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kablova ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kablova i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kablova izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabal polaže ispod telekomunikacionog kablova. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabal mora da bude van trotoara.

Izgradnja spolnog osvjtljenja

Kako je javno osvjtljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga izgraditi tako da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno-tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjtljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjtljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjtljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjtljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjtljenja: - nivo sjajnosti kolovoza, - podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti, - ograničenje zaslijepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i - vizuelno vođenje saobraćaja.

Svim saobraćajnicama na području Plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjtljenja.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovane u toplom postupku, minimalnog nanosa cinka od 70 mikrona, a prema standardu EN 10025-S235JR predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Temelje birati prema nosivosti tla definisano kroz projektni zadatak, UTU ili geološka ispitivanja tla. Svjetiljke i stubovi treba da budu fabrički ofarbani tečnim ili suvim postupkom odgovarajućeg nanosa koji će obezbijediti adekvatnu zaštitu stubova i svjetiljki u RAL-u prema zahtjevu pejzažnog arhitekta. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ dostupne za Opštinu Tivat i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena. Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, realizovati upotrebom svjetiljki sa dimabilnim predspojnim uređajima (DALI, 1-10 Vdc, 0-10 Vdc i slično). Za kontrolu i povezivanje svjetiljki u cjelokupan sistem kontrole i upravljanja koristiti žičani način komunikacije LSN, PLC ili DALI u zavisnosti od dužine linija i karakteristika i ograničenja predviđenog standarda.

Pri izboru svjetiljki voditi računa o vrsti izvora svjetla, temperaturi boje i visini CRI indeksa. Zbog energetske efikasnosti, niske emisije CO₂ gasa, dugovječnosti i mogućnosti kontrole (dimovanja) birati LED izvore svjetla. Za sve izvore preporučena temperatura boje je 4000°K, osim na mjestima gdje bi to bilo u suprotnosti sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i zahtjevima pejzažne arhitekture i dizajna vanjskog osvjetljenja. Ovo se naročito odnosi na dekorativno osvjetljenje zelenih površina i fasada. Pri odabiru svjetiljki voditi računa o nivou blještanja i isti svesti na najmanju moguću mjeru, kako bi se osigurao maksimalan vizuelni komfor svih učesnika u saobraćaju.

Takodje, pri odabiru svjetiljki voditi računa o zadovoljavanju standarda EN62471, čime se garantuje nizak nivo UV zračenja, IC zračenja, kao i emitovanja plave svjetlosti od strane svjetiljke. Pri odabiru svjetiljki, dati prednost svjetilkama koje se po pomenutom standardu klasifikuju kao rizična grupa nula, što znači da emitovani spektar ne predstavlja foto-biološku opasnost.

Pri projektovanju osvjetljenja javnih površina i fasada posebno voditi računa o svjetlosnom zagađenju i isto svesti na najniži mogući nivo.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe/Zn 25x4mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbiditi selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbiditi mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbiditi preko centralnog kontrolnog mjesta uređaja za upravljanje osvjetljenjem koje će omogućiti uvid u radno stanje i funkcionalnost svih predspojnih uređaja, što će značajno smanjiti troškove održavanja i povećati nivo energetske efikasnosti. Kod stubnih svjetiljki birati takav LED optički blok koji će se sastojati iz izmjenjivih, lako dostupnih modula koji će omogućiti njihovu zamjenu nakon otkaza ili zastarjelosti. Sve svjetiljke treba da budu opremljene LED svjetlosnim izvorima minimalnog vijeka trajanja 50000 radnih sati do nivoa 80% nominalnog svjetlosnog fluksa.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

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

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

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

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

1. Ulaganje van zone zahvata

1.1. Polaganje novih 12/20 kV vodova između transformatorskih stanica TS 35/10kV „Škaljari“ i novoplaniranih transformatorskih stanica:

m	6000	x	40,00 €/m	=	240.000€
---	------	---	-----------	---	----------

UKUPNO VAN ZONE ZAHVATA.....240.000€

2. Ulaganje unutar zone zahvata

2.1. Polaganje novih 12/20 kV vodova između planiranih transformatorskih stanica **10/0,4 kV:**

m	3000	x	40,00 €/m	=	120.000€
---	------	---	-----------	---	----------

2.2. Izgradnja planiranih TS 10/0,4 kV:

DTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA:

kom.	4	x	40.000 €	=	160.000 €
------	---	---	----------	---	-----------

2.4. Izmiještanje TS16 10/0,4 kV "Jugooceanija" 2x630KVA na lokaciju koja treba da je u raskršću Njegoševe ulice i saobraćajnice S03 na strani prema Jugooceaniji:

kom.	1	x	25.000 €	=	25.000 €
------	---	---	----------	---	----------

2.4. Izgradnja instalacije osvjetljenja u kompleksu (po st. mjestu)

Za saobraćajnice:

kom	25	x	1400 €	=	35.000 €
-----	----	---	--------	---	----------

Za pješačke staze:

kom	40	x	900 €	=	36.000 €
-----	----	---	-------	---	----------

Za parking mjesta:

kom	40	x	700 €	=	28.000 €
-----	----	---	-------	---	----------

UKUPNO UNUTAR ZONE ZAHVATA.....404.000 €

U K U P N O :	=	644.000€
----------------------	----------	-----------------

4.3.5 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

DSL sektor 16 je planirana u skladu sa savremenim trendovima razvoja elektronskih komunikacija implementacije novih tržišta i tehnologija, liberalizacije tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija. Plan je takođe opredijeljen u skladu sa rastom broja i vrsta servisa i njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti društva i bržem razvoju privrede i opštine u cijelini.

Jedan od glavnih ciljeva DSL sektor 16 je da se na predmetnom području omogući planiranje i izgradnja elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima, a koje će se moći koristiti i za potrebe organa lokalne samouprave.

U skladu sa „Pravilnikom za određivanje elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (”Službeni list CG“ broj 83/09) potrebno je planirati izgradnju predmetne infrastrukture vodeći računa o sljedećim napomenama:

- **Da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture;**
- **De se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica;**
- **Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim standardima.**

Savremeni trendovi razvoja elektronskih komunikacija daju veoma širok spektar elektronskih komunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih operatera elektronskih komunikacija.

U elektronskoj komunikacionoj pristupnoj mreži, koja je predmet ovog Plana, koristiće se kablovi tipa TK59-GM i optički kablovi FO SM i gradiće se kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta, koji će omogućiti dugoročni razvoj elektronskih komunikacionih servisa na ovom području. Do svakog kablovskog razdjelnika (KROS ili ITO LI ormara) projektovana je kablovska kanalizacija sa minimalno 2×PVC Ø110mm i privodnim oknima unutrašnjih dim.150x110x100cm i okna sa teškim poklopcima dim.180x150x180cm.

Radio - difuzni (bežični) sistem

U fazi izrade DSL sektor 16 nije moguće planirati lokaciju za bazne stanice radio-difuznih sistema, jer to prevashodno zavisi od provajdera takvih usluga i njihovih mjerenja i zahtjeva za realizacijom konkretnih projekata. Međutim, mogu se, kao što je u daljem tekstu urađeno, dati smjernice i tehnički zahtjevi za davanje urbanističko - tehničkih uslova za svaki projekat te vrste.

Osnovna koncepcija GSM sistema mobilne telefonije bazirana je na klasičnoj arhitekturi ćelijske radio-mreže. Osnovna jedinica ovakve mreže je ćelija. U cilju pokrivanja željene teritorije, servisne zone osnovnih ćelija se udružuju i na taj način formiraju jedinstven sistem. Svaka ćelija ima svoju baznu stanicu (BTS – Base Transceiver Station) koja radi o dodijeljenoj grupi radio-kanala. Radio-kanali dodijeljeni jednoj ćeliji u potpunosti se razlikuju od radio-kanala dodijeljenih susjednim ćelijama.

Sve savremene GSM bazne stanice koncipirane su tako da se za njihovo normalno funkcionisanje ne zahtijeva stalna ljudska posada, što znači da u okviru uređenja bazne stanice ne treba da se radi dovod za vodu, kanalizaciju itd.

Razlikuju se tri tipa baznih stanica, u zavisnosti od toga da li na planiranoj lokaciji bazne stanice postoji ili ne postoji odgovarajuća prostorija za smještaj opreme bazne stanice. Shodno tome postoje:

- INDOOR bazne stanice (za montažu u okviru postojećeg objekta ili kontejnera),
- OUTDOOR bazne stanice (za instalaciju na otvorenom), i
- MICRO bazne stanice (za pokrivanje manjih zona, kao što su hoteli, tržni centri i sl.)

Što se tiče zaštite životne sredine, bazne stanice svojim radom ne zagađuju životno i tehničko okruženje. Ni na koji način ne zagađuju vodu, vazduh i zemljište. U manjoj mjeri i u ograničenom prostoru eventualno može doći do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetskog zračenja baznih stanica, što se pravilnim planiranjem i projektovanjem, te testnim mjerenjima može preduprijeti, kao da se i u svemu pridržava Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 80/05).

Maksimalni nivo izlaganja stanovništva za frekencijski opseg od 10Mhz–300Ghz dati su „Pravilnikom o najvećim dozvoljenim snagama zračenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obilježja“ Agencija za radio - difuziju RCG (br.01-932) iz 2005 godine.

Planirana EK kanalizacija

Projektant se opredijelio da dimenzioniše novu tk kanalizaciju unutar zone predmetnog DSL sektora 16 i odredio da ista bude povezana na GATC Kotor.

U zoni je predviđena izgradnja turističkih objekata i marine.

Planirana je privodna EK kanalizacija od 2PVC cijevi Ø 110mm od GATC Kotor. Cjelokupna EK kanalizacija treba da zadovolji potrebe registrovanih operatera elektronskih komunikacija kao i potrebe lokalne samouprave u skladu sa savremenim trendovima razvoja elektronskih komunikacija.

Po kablovskim pravcima su definisani i kapaciteti PVC cijevi i ukupna dužina planirane TK kanalizacije:

- **sa 2PVC cijevi Ø 110mm iznosi 890m.**

Uz izgradnju EK kanalizacije planirana je izrada 6 novih tk okana: 3 okna sa lakim poklopcima dim.150x110x100cm i 3 okna sa teškim poklopcima dim.180x150x180cm. Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara, saobraćajnica ili zelenih površina jer ukoliko bi se sva okna radila u trasi saobraćajnica ili parking prostora morali bi se ugrađivati teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana što bi bilo neekonomično.

TK kanalizacija i TK okna u okviru DSL sektor 16 moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja, a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izradnjom nove TK kanalizacije treba da bude omogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkatenn cijevima 3X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu u objekat ili u hodniku objekta na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat6 4P 24AWG odnosno FTP Cat 7 ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek. priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek. priključka odnosno odgovarajućim optičkim FTTH kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

Planirani EK kablovski pravci i EK koncentracije

EK kablovski pravci se poklapaju sa pravcima EK kanalizacije:

Kablovski pravac 1. GATC Kotor – Prčanj (2PVC cijevi)

Potrebno je takođe ostaviti mogućnost provlačenja optičkih kablova do svake stambene odnosno stambeno-poslovne jedinice FTTX i FFTB, odnosno kablovsku kanalizaciju za potrebe lokalne samouprave: linkovi za povezivanje opštinskih i državnih organa, video-nadzor, telemetrijske tačke, informativno - turistički punktovi i sl.

Planirano rješenje treba da omogući dalji prosperitetni razvoj elektronske komunikacione infrastrukture u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama i to:

1. Da se EK mreža, EK infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora;
2. Da se plan EK mreže zasniva na realizaciji planova operatora i na infrastrukturi koju bi lokalna samouprava za svoje potrebe: povezivanje organa lokalne samouprave, video nadzor, telemetrijske tačke, informativni turistički punktovi i sl.;
3. Plan predviđa u skladu sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016, prioritetni razvoj širokopojasnih pristupnih mreža, fiksnih i bežičnih;
4. Planirani kapaciteti (objekti, kanalizaciona mreža i antenski stubovi) su predviđeni za mogućnost korištenja više operatora.

PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA NA IZGRADNJI ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE KANALIZACIJE

A / MATERIJAL za elektronsku kablovsku kanalizaciju

1. Isporuka PVC cijevi Φ 110 mm / 6 m	kom. 297 x 12,00 = 3.564,00 €
2. Isporuka 3x PE cijevi Φ 40 mm (u jednoj slobodnoj cijevi duž ukupne trase)	met. 2670 x 0,60 = 1.602,00 €
3. Isporuka teških tf poklopaca sa ramom	kom. 3 x 175,00 = 525,00 €
4. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom	kom. 3 x 109,00 = 327,00 €
<u>UKUPNO A : 6.018,00 €</u>	

B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI – EK kanalizacija

3. Izrada tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,35x0,71 u zemljištu IV kategorije, komplet rad i materijal)	met. 297 x 10,00 = 2.970,00 €
5. Uvlačenje 3 x PE cijevi Φ 40mm kroz slobodnu PVC cijev Φ 100mm do TKO.	met. 2670 x 0,40 = 1.068,00 €
6. Izrada tk okna un. dim. 150x110x100cm sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu III/IV kategorije, komplet rad i materijal)	kom. 3 x 267,00 = 801,00 €
7. Izrada tk okna un. dim. 180x150x180cm sa teškim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2,40x2,20x2,00 u zemljištu III/IV kategorije, komplet rad i materijal)	kom. 3 x 320,00 = 960,00 €
<u>UKUPNO B : 5.799,00 €</u>	

UKUPNO A+B : 11.817,00 €

Korišćene skraćenice:

ADSL – Asimetric Digital Subscriber Loop

MIPNET-Montengrin Internet Protocol Network

LLICG-Leased line internet cg

LLTCG- Leased line internet crnogorski telekom

IPTV-Interent Protocol Televisija

KDS-Kablovski Distributivni Sistem

RDS-Radio Difuzni Sistem

MMDS- Multichannel Multipoint Distribution Service

WiMax- Worldwide Interoperability for Microwave Access

4.4. UPOREDNE TABELE POSTOJEĆIH I PLANIRANIH BILANSA I KAPACITETA

NAMJENA POVRŠINA

NAMJENA	POSTOJEĆE STANJE		RJEŠENJE PREDVIDJENO IZMJENAMA I DOPUNAMA IZ 2016.		PLANIRANO OSNOVNIM PLANOM DSL SEKTOR 16 IZ 2011.	
	POVRŠINA POD NAMJENOM (m2)	BGP (m2)	POVRŠINA POD NAMJENOM (m2)	BGP (m2)	POVRŠINA POD NAMJENOM (m2)	BGP (m2)
TURIZAM – T1 („JUGOOCEANIJA” I „FJORD”)	0	0	21260	23700	27732 (T1 uz marinu=13027 +Fjord=14705)	42745 (T1 uz marinu=15645 +Fjord=27100)
INDIVIDUALNO STANOVANJE - SMG	4826	1288	4856	1549	4331	2600
MARINA – HS (kopneni dio)	0	0	13551	2900 (+180)	5850	2700
ZELENILO –PUJ	0	0	10943	0	4900	0
POVRŠINSKE VODE - VPŠ	1089	0	1695	0	1250	0
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE - DS	8023	0	9069	0	9759	0
INFRASTRUKTURA – IOE	128	15	129	0	0	0
CENTRALNE DJELATNOSTI - CD	8220 (lokacija Jugoocanija)	3550 (lokacija Jugoocanija)	0	0	7580 (lokacija Jugoocanija)	5100 (lokacija Jugoocanija)
TURIZAM – T1 (srušeni hotel „FJORD”)	16355 (lokacija Fjord)	28050 (lokacija Fjord)	0	0	0	0
NEUREĐENE POVRŠINE	17476	235	0	0	0	0
UKUPNO PLAN (kopneni dio)	56010	33123	61514	28329	61505	53145

UPOREDNI PLANIRANI KAPACITETI PO LOKACIJAMA

	POSTOJEĆE STANJE	RJEŠENJE PREDVIDJENO IZMJENAMA I DOPUNAMA IZ 2016.	PLANIRANO OSNOVNIM PLANOM DSL SEKTOR 16 IZ 2011.
	BGP (m2)	BGP (m2)	BGP (m2)
LOKACIJA „JUGOOCEANIJA”	3550	3700	5100
LOKACIJA „FJORD”	28049	20000	27100
MARINA (KOPNENI DIO)	0	2900(+180 servisni dio)	18345 (2.700 objekti marine + 15.645 hoteli uz ntc)
SMG (SVE TRI UP)	1288	1549	2600
UKUPNO	32887	28329	53145

4.5. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

U okviru granica Plana, a u skladu sa smjernicama iz planova višeg reda definisane su namjene površina za svaku urbanističku parcelu.

Planom su predviđene sledeće osnovne namjene prostora:

- **Individualno stanovanje - SMG**
- **Površine za turizam – hotel - T1**
- **Vodeni saobraćaj – Marina – HS**
- **Površinske vode - VPŠ**
- **Objekti elektroenergetske infrastrukture – IOE**
- **Drumski saobraćaj – DS**
- **Površine za pejzažno uređenje javne namjene –PUJ**

Individualno stanovanje – SMG – ova namjena obuhvata tri urbanističke parcele na kojima se nalaze postojeći individualni stambeni objekti-vile.

Površine za turizam – T1 – Hotel - ova namjena obuhvata dva planirana hotela – jedan na lokaciji zgrade »Jugooceanija« na UP01 i drugi na lokaciji nekadašnjeg hotela »Fjord« na UP02.

Oba hotelska kompleksa sadrže pun hotelski program - glavne smeštajne kapacitete i sve ostale prateće sadržaje u funkciji turizma a koji će se planirati po standardu operatera: trgovine, kafei, restorani, spa i wellness centri i sl. Preporuka je i formiranje kongresnih sadržaja.

Vodeni saobraćaj – Marina – HS - ovim planom nova marina predviđena je kao kompleks od 5 urbanističkih parcela – 4 čine kopneni dio kompleksa, od kojih su tri, UP07, UP08 i UP10 namjenjene nisko/hidro gradnji i jedna UP06 namjenjena izgradnji objekata za upravu i prateće sadržaje marine (ugostiteljski i komercijalni sadržaji), dok UP11 predstavlja akvatoriju marine sa svim neophodnim elementima za funkcionisanje same marine kapaciteta do 100 vezova kao i gradske lučice za lokalno stanovništvo sa 50 vezova..

Marina je planirana kao VIP marina, sa višim nivoom usluga, operativna tokom cijele godine. Pri planiranju sadržaja marine uzeta je u obzir pretpostavka je da će se obližnje brodogradilište Bijela i remontni centar u Bonićima koristiti za veća servisiranja tj za izvlačenje, popravku i održavanje plovila, te su servisni sadržaji u ovoj marini predviđeni samo za manje intervencije u čiju svrhu je planirana izgradnja rampe i travel-lifta kao i manje radionice. Nije predviđen suvi vez.

Površinske vode – VPŠ – zastupljene su u vidu kanalisanih potoka na UP18, UP19, UP20 i UP21.

Objekti elektroenergetske infrastrukture – IOE - obuhvata ukupno 6 urbanističkih parcela, UPT01 do UPT06, na kojima se nalaze dvije postojeće i četiri planirane trafo stanice.

Drumski saobraćaj – DS – ova namjena zastupljena je u vidu jedne saobraćajnice - Njegoševe ulice koja tangira cijelo područje plana u zaleđu i opslužuje ga i povezuje sa širim okruženjem.

Površine za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ – obuhvataju:

- površine za uređeno šetalište – lungo mare sa biciklističkom stazom na UP09 i UP12.
- površine za parterno uređenje – UP13, UP14, UP15 i UP16
- površine za parkovsko uređenje – UP17

U okviru ovih površina nije dozvoljena izgradnja objekata, već samo parterno uređenje (šetne i biciklističke staze, urbani mobilijar, ozelenjavanje, osvetljenje...).

Dispozicija planiranih namjena prikazana je na grafičkom prilogu 08 - *Plan namjene površina*.

Posebnom oznakom OB označene su parcele koje su u neposrednoj zoni obale.

4.6. EKONOMSKA PROJEKCIJA

Ovaj Izvještaj pruža priloge za ekonomsku procjenu u sklopu Državne studije lokacije „Sektor 16“. Konkretni ciljevi Izvještaja su sljedeći:

- Opisati ekonomske implikacije predloženih urbanističkih rješenja iz predmetne studije lokacije;
- Dati rezime ključnih ekonomskih benefita i uticaja koji proističu iz predloženog scenarija izgradnje;
- Utvrditi aproksimativni iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta koji je potrebno generisati kako bi se predmetne lokacije opremile svim elementima pune infrastrukturne opremljenosti;
- Utvrditi ukupan aproksimativno indikativan predračunski iznos svih investicija;
- Utvrditi potencijalna osjetljiva ekonomska ograničenja i pitanja;
- Dati finansijski model uticaja predmetne Studije lokacije;

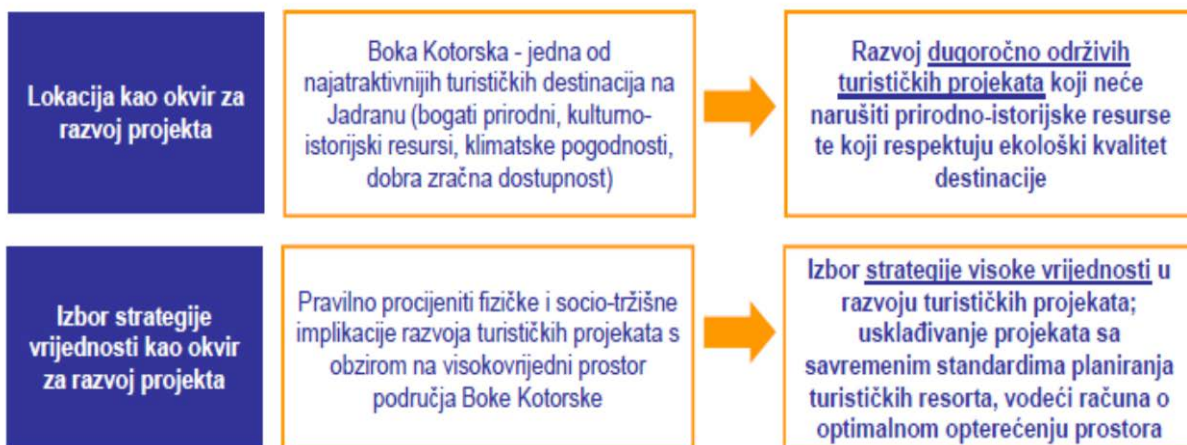
4.6.1. Ograničenja

Izvještaj je pripremljen na osnovu analize raspoloživih informacija, uključujući informacije koje su obezbijedili resorno Ministarstvo turizma i održivog razvoja, Statistički zavod i opštinski organi, kao i posjete predmetnoj mikrolokaciji i okolnom priobalnom području.

Opis izgradnje na predmetnim lokalitetima je objašnjen u drugim materijalima i ovdje nije uključen.

U izradi materijala korišćena je i studija „**Analiza konkretnog razvojnog projekta na ekonomiju države i jedinice lokalne samouprave**“ koji je uradila konsultantska kuća „**Horwath HTL**“, verzija "finalni izvještaj" od 06. oktobra 2010. godine.

Polazni osnov za planiranje projekta u Boki Kotorskoj



S obzirom na karakteristike regiona i kontaktnih zona u kojem se planirani nautički i turistički sadržaji nalaze, te uvažavajući strategiju visoke vrijednosti koja je primjerena za razvoj turističkih proizvoda na ovom području, projekti iz predmetne studije su planirani kao:

- visokokvalitetni sadržaji koji u potpunosti respektuju savremene planerske standarde najvišeg nivoa kvalitete, te koji će maksimalno biti orijentisan na očuvanju i unapređivanju prostora na dugi rok
- multifunkcionalni sadržaji koji će gostima pružati zaokružen turistički proizvod s različitim sadržajima, te koji potencijalno pruža potencijale da bude globalno brendiran i upravljao od strane prvoklasne svjetske hotelske/resort/nautičke menadžment kompanije ili menadžera.

4.6.2. Sadržaj investicionih zahvata - pretpostavke za ekonomsku analizu

Polazeći od tržišnih zahtjeva i mogućnosti valorizacije hotelskih, ugostiteljskih, nautičkih i pratećih jedinica Državnom studijom "Sektor16" pretpostavljena je investiciona ideja **izgradnje turističkih, nautičkih, i pratećih kapaciteta**.

Investicioni projekat koji se implicira DSL "Sektor 16" uključuje:

r.b.	Struktura inv. ulaganja	Površina zemljišta u m ²	Broj soba	Broj ležaja	BGP hotela/ restorana, prodavnica i sl. u m ²	Planirana spratnost	Broj vezova u marini
I	Ulaganja u rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta "Jugooceanija" i pretvaranje u hotelski kapacitet sa 5*	7,698	50	100	3,700	P+4 (postojeći)	
II	Ulaganja u izgradnju novog hotela sa 5*, na lokaciji hotela "Fjord"	13,562	100	200	20,000	P+4	
III	Ulaganja u izgradnju "NTC" marine sa pratećim sadržajima	13,567			4,000	P+1	150
IV	Ulaganja u izgradnju obalnog šetališta/longo mare, dužine 700 metara i širine 5.7 m						
V	Ulaganja u regulisanje bujičnih potoka i sanaciju terena za izgradnju						

Ekonomski efekti koji se planom generišu procjenjuju se u ovom materijalu na bazi sledećih pretpostavki:

- i. Ekonomski efekti se, u dijelu utvrđivanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta, obračunavaju viševarijantno:
 - ♦ rješenjima iz urbanističkog plana,
 - ♦ na nivou realizacije od 50% projektovanih kapaciteta;
- ii. Ostali ekonomski efekti se utvrđuju simulacijom maksimalne realizacije parametara iz urbanističkog plana;
- iii. Pretpostavlja se dinamička komponenta (faznost u realizaciji) u dijelu infrastrukturnog opremanja planirane lokacije;

4.6.3. PREDMJER I PREDRAČUN ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO I PRATEĆE OPREMANJE

Uređivanje građevinskog zemljišta spada u djelatnost od posebnog društvenog interesa. Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnom i godišnjim programima uređivanja koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Osnovni ciljevi programa treba da budu:

- racionalno korišćenje građevinskog zemljišta i bolje iskorišćavanje postojećih kapaciteta infrastrukturnih sistema,
- efikasnost i ekonomičnost u realizaciji planiranih radova kroz usklađivanje prostornog položaja, dinamike i drugih uslova izgradnje pojedinih objekata,
- sagledavanje ukupnog obima, strukture, vrijednosti, dinamike i uslova izvršavanja radova na uređivanju građevinskog zemljišta u programskom periodu,
- podsticanje izrade planske i tehničke dokumentacije za prostore i objekte čija je realizacija izvjesna i nužna u narednim godinama,
- formiranje realne i neposredne osnove za utvrđivanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta koju izmiruju investitori nove izgradnje i rekonstrukcije postojećih objekata kao i naknade za korišćenje građevinskog zemljišta,
- utvrđivanje izvora finansiranja planiranih radova na uređivanju zemljišta u cjelini i po pojedinim područjima izgradnje i vrstama radova,
- kreiranje novih vidova obezbjeđivanja sredstava zasnovanih na većoj poslovnoj motivisanosti investitora kroz uslove izmirenja obaveza primjerenih realnom ekonomskom okruženju (naplata sa rokom otplate i slično),
- blagovremeno preduzimanje svih organizacionih, pravnih i drugih mjera potrebnih za efikasno izvršenje predviđenih radova.

U nastavku se daje tabelarna rekapitulacija predmjera i predračuna ulaganja u infrastrukturno opremanje planiranih lokacija DSL "Sektor 16".

4.6.4. REKAPITULACIJA UKUPNIH ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO I PRATEĆE OPREMANJE

Radi obezbjeđenja svih elemenata pune infrastrukturne opremljenosti planirane lokacije neophodna su sljedeća ulaganja:

r.b.	Struktura ulaganja	površina u m ²	jed. mjere	jedinična cijena	ukupan iznos
1	Elektroenergetika				644,000
2	Telekomunikaciona infrastruktura				11,817
3	Hidrotehničke instalacije				387,300
3.1	Vodovod				85,250
3.2	Fekalna kanalizacija				150,050
3.3	Atmosferska kanalizacija				152,000
4	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu	3.907,65			126,707
ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE					1,169,824
5	Ulaganja u izgradnju obalnog šetališta/lungo mare	3990	m2	45	179,550
6	Ulaganja u regulisanje bujičnih potoka i sanaciju terena za izgradnju				100,000
7	Ulaganje u pejzažno uređenje	10,943	m ²	8	91,715
S V E U K U P N O:					1,541,089

Kao što se i prethodnog tabelarnog pregleda može vidjeti, neophodno je obezbijediti iznos od 1.541.089,00 EURA za puno infrastrukturno opremanje u zahvatu predmetne studije lokacije.

UTVRDJIVANJE APROKSIMATIVNOG IZNOSA PROSJEČNE NAKNADE ZA UREDJENJE GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Ukoliko se ukupni iznos utvrdjenih ulaganja u infrastrukturno opremanje podijeli sa ukupno planiranom bruto razvijenom građevinskom površinom objekata koji ne predstavljaju hotele sa 4 i 5* (koji su oslobođeni plaćanja komunalnih doprinosa) i BRGP postojećih objekata, dobija se indikativno/aproksimativni iznos komunalnog doprinosa po m² koji Opština treba da generiše sa predmetnog područja da bi realizovala ukupna investiciona ulaganja:

$$\blacklozenj \text{ Scenario - (obračun na bazi maksimalnog BGP) } 1.541.089 \text{ €} : 3.261 \text{ BGP m}^2 = \mathbf{473 \text{ €}}$$

U BRGP uključena je površina novih objekata koji predstavljaju subjekte na koje se odnosi opštinska odluka o plaćanju naknade za komunalno opremanje predmetnog zemljišta u zahvatu plana. Imajući u vidu da trenutni iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, prema Odluci SO, za pripadajuću II građevinsku zonu iznosi **167,00 €/m²**, proizilazi da Opština nedostajuća sredstva od **306,00 €/m²**, ili u apsolutnom smislu iznos od **996.502,00 eura** mora obezbijediti na teret kapitalnog budžeta, odnosno, u krajnjoj ekonomskoj implikaciji, redistribucijom priliva po osnovu nekog drugog urbanističkog plana čijom implementacijom se ostvaruje suficit primjenom postojeće odluke o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta u odnosu na stvarne troškove komunalnog opremanja istih.

4.6.5. PROCIJENJENA INVESTICIONA VRIJEDNOST NAMJERAVANIH ULAGANJA PO NAMJENI

Procijenjena investiciona vrijednost planiranih ulaganja po tehničkoj strukturi daje se na osnovu iskustvenih parametara u tabeli koja slijedi:

r.b	NAMJENA	površina zemljišta u m2	BRGP objekata u m2	procijenjena jedin. cijena	ukupna procijenjena vrijednost
1	Turizam T1 Jugooceanija				7,549,000
1.1.	Zemljište	7,698		500	3,849,000
1.2.	Gradjevinski objekti		3,700	1,000	3,700,000
2	Turizam T2 Fjord				26,781,000
2.1.	Zemljište	13,562		500	6,781,000
2.2.	Gradjevinski objekti		20,000	1,000	20,000,000
3	HS MARINA				9,033,500
3.1.	Zemljište	13,567		500	6,783,500
3.2.	Gradjevinski objekti		3,000	750	2,250,000
4	IZGRADNJA DOKOVA MARINE				4,000,000
5	IZGRADNJA LUNGO MARE	3,990		45	179,550
6	ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE	10,943		8	91,715
7	INFRASTRUKTURA				1,169,824
7.1.	Elektroenergetika				644,000
7.2.	Telekomunikaciona infrastruktura				11,817
7.3.	Hidrotehnička infrastruktura				387,300
7.4.	Saobraćajna infrastruktura				126,707
8	INDIREKTNI I PRATEĆI TROŠKOVI				1,345,587
8.1.	Projektno-tehnička dokument., revizije, saglasnosti, ekološki elaborati, geomehanika, nadzor, tehnički prijem...		26,700	30	801,000
8.2.	Komunalni doprinos		3,261	167	544,587
9	OPREMA HOTELA, RESTORANA, NADZOR....				5,190,000
S V E U K U P N O:					55,340,176

Napomena: Iz obračuna komunalnog doprinosa isključena naknada po osnovu izgradnje dva hotela, shodno pozitivnim zakonskim propisima po kojima je izgradnja hotela sa četiri i pet zvjezdica oslobođena naknade za uređivanje gradjevinskog zemljišta.

4.6.6 DRUŠTVENA KORISNOST PROJEKTA - DIREKTNI (FINANSIJSKI) I INDIREKTNI PRIHODI DRŽAVE

Indirektni efekti razvoja i poslovanja projekta

S obzirom da predmetni turistički sadržaj u Kotoru, zbog svoje veličine ima znatan indirektni uticaj, očekuje se da će gradnja i poslovanje predmetnog projekta imati sljedeće efekte:

- ♦ Rast zaposlenosti i prihoda povezanih grana privrede (građevinarstvo, saobraćaj, poljoprivreda, prehrambena industrija, ostala industrija, trgovina itd).

Računa se, naime, da oko 136 drugih djelatnosti direktno zavisi od nivoa aktivnosti gradjevinarstva. Da bi stekli uvid u dimenzije ovog multiplikativnog efekta, odnosno uvid u veličinu tržišta koje kreira gradjevinarstvo, podsjetimo se da je ukupna bruto vrijednost koju stvara gradjevinarstvo oko 3 do 4 puta veća od dodate vrijednosti koju stvara gradjevinarstvo. Tržište koje kreira gradjevinarstvo za druge djelatnosti je, u Crnoj Gori, reda veličina od oko 400 do 600 miliona Eura.

- ♦ Rast cijena zemljišta i nekretnina na području Boke Kotorske.
- ♦ Znatno povećanje investicione aktivnosti, s obzirom na razmjere projekta.
- ♦ Rast cijena proizvoda i usluga
- ♦ Znatno jačanje turističkog razvoja regiona Boke Kotorske. Indirektni efekti ispoljiće se i kroz veći broj turista koji će posjećivati region Tivta, Kotora i Crne Gore i na toj osnovi veći priliv od turizma i veću zaposlenost pratećih djelatnosti u gradu i Republici.
- ♦ Uravnoteženje platnog bilansa

Direktni efekti razvoja i poslovanja projekta

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- i. prihode od komunalnog doprinosa (jednokratni prihod),
- ii. prihodi od poreza na dodatu vrijednost (generišu se svake godine),
- iii. prihoda od poreza na neto dobit (generišu se svake godine),
- iv. prihodi od poreza na lična primanja (generišu se svake godine),
- v. prihodi od poreza na nepokretnost (generišu se svake godine).

Pored prethodnog, direktni efektni se očekuju i u zoni generisanja dodatne zaposlenosti. Pretpostavka iz našeg obračuna je da bi izgradnja hotela sa kompleksom ugostiteljskih objekata, turističkih vila i marinskih objekata trebala da angažuje zaposlenost reda 100 radnika.

Pored direktnih efekata postoji čitav niz posrednih ekonomskih i drugih činioca koji će se pozitivno odraziti na BDP zemlje; kao što su npr. multiplikativni efekti iz programa ulaganja u primarnu infrastrukturu u zoni zahvata plana.

Prilivi po osnovu naknade za uređivanje gradjevinskog zemljišta:

Imajući u vidu prethodne obračune investicionih ulaganja u izgradnju hotelskih, smještajnih, ugostiteljskih i drugih kapaciteta država/lokalna samouprava može, po osnovu pune valorizacije prostora koji je zahvaćen ovom Studijom lokacije, očekivati prilive u iznosu od:

UKUPNO: **544.587,00 €**

Struktura	PDV na sobe	PDV na ostale sadržaje
Prihodi od PDV-a		
Prihodi u I godini	272.160	774.350
Ukupan PDV u I godini		1.046.510
Stope PDV-a	7%	17%
Plaćeni (ulazni) PDV		
Ulazni PDV za nabavke kao % u odnosu na troškove		500.234
Neto PDV koji ide Državi		546.276,00

Prihodi od poreza na neto dobit:

Prihodi od poreza na neto dobit	180.000-330.000
--	------------------------

Prihodi od poreza na lična primanja:

Zaposleni	Broj zaposlenih	Pros. plata na mj.nivou	Bruto plate za 4 odnosno 12 mj.	Porez na lična primanja
Zaposleni u hotelskoj djelatnosti i ugostiteljstvu	90-100	-	552.000	49.680,00
Ukupno:				49.680,00

Prihodi od poreza na nepokretnost:

Prihodi od poreza na nepokretnosti cca 416.000,00 €

U totalu, država i lokalna samouprava, pod pretpostavkom realizacije punog kapaciteta projektovanih sadržaja u zahvatu DSL "Sektor 16", može očekivati jednokratni godišnji priliv u iznosu od **544.587,00 €** po osnovu naplate naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i redovne godišnje prihode u iznosu od cca **1.300.000,00 €** po osnovu poreza na dobit preduzeća, poreza na dodatu vrijednost, poreza na plate zaposlenih i poreza na nepokretnost. Direktni efekti se odnose i na zaposlenost koja iznosi reda 90-100 radnika.

Pretpostavljeni efekti se odnose na scenario potpune izgradjenosti i potpune valorizacije svih urbanističkih parametara iz Studije lokacije.

Očekuje se da će predložena izgradnja pružiti i znatan doprinos razvoju Crne Gore na lokalnom i državnom nivou i BDP-u, tako što će ubrzati domaće i SDI (strane direktne investicije). Na lokalnom nivou se očekuje da predložena izgradnja poveća zaposlenost i zaradu i poboljša ukupnu socijalno-ekonomsku dobrobit.

Da bi se pomoglo ostvarenje ovih ciljeva, u nastavku su date neke konkretne društveno-ekonomske stavke za predmetni projekat:

- Što je prije moguće razviti lokalne privatne i opštinske ljudske resurse za upravljanje ovom vrstom turističkih i ugostiteljskih objekata i kasnije preuzimanje radnih mjesta. Prema tome, postoji potreba da se poboljša lokalna obuka i znanje engleskog i drugih stranih jezika i stvore prilike za razvijanje, administrativno vođenje i menadžment hotelsko/turističko/ugostiteljske djelatnosti.
- Povećati kapacitet opštine za upravljanje i korišćenje prednosti nove izgradnje. Obezbijediti obuku lokalnih zvaničnika iz oblasti menadžmenta i administrativnog upravljanja i zaposliti nove, mlade diplomce iz regiona koji posjeduju odgovarajuća znanja.
- S obzirom da postoji mnogo različitih lokalnih zainteresovanih strana, osnovati strukturu za upravljanje/konsultovanje koja bi bila lokalno smještena, a pružila bi platformu za dijalog, sugestije i inpute za izgradnju ovakvih i sličnih kapaciteta. Takva struktura bi mogla da uključi predstavnike gradskog kulturnog udruženja, lokalnih NVO, lokalnih male privrede, investitora iz dijaspor, vlasnika koncesija i predstavnike zajednica odnosnih opština.
- Razviti i implementirati strategiju upravljanja opštinskim i regionalnim razvojem i investiranja, kako bi se prihodi od zakupa i građevinskih taksi i poreza reinvestirali u dugoročne, održive ekonomske i socijalne projekte, da bi se osigurao regionalni rast i razvoj.

5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

5.1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Na parcelama se kroz izradu Idejnog rješenja može definisati i fazna izgradnja.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije. Takođe, u tekstualnom dijelu Plana, u poglavljima *5.9 Urbanističko – tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata* i *6. Analitički podaci plana*, se nalaze bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu.

Sprovođenje izradom javnog urbanističko-arhitektonskog konkursa

S obzirom na značaj planskog prostora u neposrednoj blizini kulturnog dobra najvišeg značaja - starog grada Kotora kao i na njegovu prirodnu izuzetnost, planom je za realizaciju izgradnje pojedinih lokacija predviđeno raspisivanje javnog urbanističko-arhitektonskog konkursa i to :

- za realizaciju novog hotelskog kompleksa u okviru UP02 - **lokacija hotela „Fjord“**, a u cilju dobijanja najkvalitetnijeg rješenja. UT uslovi definisani ovim planom za predmetnu parcelu predstavljaju ulazne podatke za raspisivanje konkursa. Konkursna rješenja moraju poštovati uslove ovog plana a prvonagrađeno rješenje će postati osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije na predmetnoj parceli.
- za sve parcele površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ): UP09, UP12 UP13, UP14, UP15, UP16 i UP17. Na ovaj način osiguraće se dobijanje kvalitetnog urbanističkog rješenja ali i jedinstven tretman i povezanost svih površina ove namjene. Konkursna rješenja moraju poštovati uslove ovog plana a prvonagrađeno rješenje će postati osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije.

5.2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Prije realizacije planiranih nautičkih i turističkih sadržaja - marine i hotela potrebno je izvršiti sanaciju postojeće obale i korita bujičnih potoka. U okviru ovih intervencija je predviđena nivelacija terena podizanjem nivoa terena na kotu 1,5m nmv, kako bi se obezbjedio odgovarajući kolski (i protivpožarni) pristup svim planiranim sadržajima, izgradilo šetalište "lungomare", izvelo kanalisanje potoka čime će biti obezbijeđena potrebna dubina pomenutih kanala, povećan kapacitet i poboljšala propusnost.

Izgradnja pojedinačni sadržaja kao i neophodne prateće infrastrukture može se odvijati fazno, **prema formiranim urbanističkim parcelama** (1 parcela 1 faza) pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu.

Takođe, moguća je i fazna izgradnja objekata i prateće infrastrukture **po lokacijama** u okviru pojedinih urbanističkih parcela pri čemu se faznost u tom slučaju mora definisati **izradom Idejnog rješenja** za cijelu urbanističku parcelu.

5.3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

Prostor obuhvata Izmjena i dopuna DSL „Sektor 16“ nalazi se u sklopu Zaštićenog prirodnog i kulturnog područja Kotora koje je na Listi Svjetske prirodne i kulturne baštine od 1979. godine. U neposrednoj blizini ove zone nalazi se Kotorska tvrđava koja je od 2017. godine upisana na Listu svjetske baštine UNESCO kao dio venecijanskih utvrđenja od XVI do XVII vijekana području Italije, Hrvatske i Crne Gore.

Na prostoru obuhvata plana nalazi se upravna zgrada „Jugooceanija“ za koju je pokrenuta inicijativa za uspostavljanje zaštite, a koja je od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara i prihvaćena. Postupak valorizacije kulturnih vrijednosti tj. analiza, obrada i utvrđivanje svojstva i osobenosti predmetne zgrade kroz postupak valorizacije njenih umjetničkih, istorijskih, ambijentalnih i drugog značaja od strane stručnog tijela Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, završen je. Shodno zakonskoj regulativi Upravna zgrada „Jugooceanije“ ima status kulturnog dobra, a u toku je faza usmene rasprave sa vlasnikom, nakon koje će se donjeti Rješenje o utvrđivanju kulturnog dobra.

Prilikom dalje razrade ovog prostora, shodno članu 18. Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Sl. list Crne Gore, broj 56/13) potrebno je od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dobiti mišljenje o potrebi izrade pojedinačne Procjene uticaja na baštinu

Za potrebe izrade Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 16“ uradjena je i posebna **Studija zaštite kulturnih dobara**, koja je donjeta od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara - PJ Kotor. (Rješenje br. 05-33/2015 od 29.12.2016. godine).

Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara

Značaj Starog grada Kotora, kao dijela izuzetnih kulturnih i prirodnih atributa zaštićenog područja, obavezuje na poseban pristup, naročito u pogledu zaštite i promovisanja izuzetnih univerzalnih vrijednosti kulturnog nasljeđa.

Opšti principi urbanističkog tretmana predmetnog prostora:

- Sve intervencije u prostoru obuhvata Plana predvidjeti na način da ne zadiru u zonu kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, a sprovesti ih u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.
- Poštovati načelo da svako kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman kojeg definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova.
- Kroz odgovarajuće tekstualne i grafičke priloge planske dokumentacije precizirati način sprovođenja planerskih rješenja koja se odnose na zaštitu, očuvanje i unaprjeđenje svih segmenata nepokretne kulturne baštine u skladu sa Studijom zaštite.
- Maksimalnim uvažavanjem izvornih osobenosti kulturnih dobara predvidjeti mjere za spriječavanje aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu njegovog značenja, svojstva, osobenosti i izgleda, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti.
- Plansko rješenje koncipirati na način da prioritet bude revitalizacija lokaliteta sa kulturnim vrijednostima, koji su u propadanju i kojima prijeti opasnost da nestanu, kao i onima koji su ugroženi proširenjem kapaciteta postojećih ili gradnjom novih objekata.

- Plansko rješenje koncipirati na način da se sagledaju stvarni / realni prostorni uslovi i kapaciteti lokaliteta sa kulturnim vrijednostima, a posebno upravne zgrade Jugooceanije i hotela Fjord, kao i planiranog NTC-a.
- U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima („Službeni list CG“ broj 49/10 čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Mjere zaštite predmetnog prostora:

- Sačuvati bez prekida i poremećaja potez značajnih panoramskih vrijednosti Škaljari – Vranovo brdo iznad Dražin rta (dvije krajnje tačke Kotorskog zaliva) i Peluzica - Stari grad (krajnja linija zapadne obale Kotorskog zaliva).
- Sačuvati bez poremećaja njihovog prirodnog okruženja karakteristične vizure sa obale na prostorne dominante i repere prostora kao što su bedemi / fortifikacije Starog grada.
- U horizontalnoj strukturu pejzaža naselja Škaljari omogućiti prodore sa viših dijelova ka obali uz očuvanje njegove morfologije i zatečene granice prostiranja uz liniju obale.
- Predvidjeti mjere sanacije devastiranih prostora uz obalu i korita bujičnih potoka.
- Sačuvati zatečenu / postojeću liniju obale. Isključena je mogućnost nasipanja mora i gubljenja njegove površine na račun povećanja površine kopna.
- Sačuvati karakteristike izgrađene obale sa pontama i mandračima na Peluzici (kat. parc. 491, 492, 252, 255 i dio 254 K.O. Škaljari I).
- Povučeno od zatečene / postojeće linije obale uspostaviti kontinualnu liniju šetnice / lungo mare, a ispred postojećih / zatečenih objekata (na potezu od zgrade Jugooceanije do kuće na kat. parc. 258 K.O. Škaljari I).
- Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše liniju obale.
- Isključena je mogućnost formiranja kontinualne linije objekata novom gradnjom na zatečenim slobodnim / neizgrađenim prostorima obuhvata Plana.
- Provjeriti prostorne uslove za funkcionalno uspostavljanje biciklističke staze uz šetnicu – lungo mare.
- Predvidjeti stabilizaciju obale na kat. parc. 254 KO Škaljari I. Nasuta obala je na prostoru budućeg NTC-a i nju treba stabilizovati uz balansirani odnos iskopa i nasipa tj. zadržavanje približno iste površine kopna.
- Prateće sadržaje marine moguće je uspostaviti na prostoru istočnog dijela kat.parc. 254, tj. na poziciji postojećih privremenih objekata.
- Za eventualne potrebe formiranja ili proširenja pješačkih staza moguće je primjeniti konzolna rješenja sa obale nad morem.
- Detaljnu razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama reljefa i vegetacije, stabilnosti tla, zatečenim fizičkim strukturama, saobraćajnim komunikacijama, kao i obalnoj liniji.

Slijede detaljnije smjernice za tri ključna lokaliteta u zahvatu Plana:

Upravna zgrada Jugooceanije

Upravna zgrada „Jugooceanije“ svojim položajem u okviru parcele sa uređenim zelenilom, prostornom organizacijom, obilokovanjem, konstrukcijom, materijalima i detaljima predstavlja jedan od značajnih primjera moderne arhitekture 60-ih godina XX vijeka i posjeduje značajne arhitektonske, istorijske i društvene vrijednosti. Na osnovu Elaboratom definisanih kulturnih vrijednosti Upravna zgrada „Jugooceanije“ prepoznata je kao objekat sa statusom kulturnog dobra, utvrđen je njen značaj kao vrijednog primjera arhitekture XX vijeka, i na istu se odnose slijedeće odredbe zaštite.

- Moguće je planirati prenamjenu objekta na način da se njegov kapacitet određuje prema zatečenim prostornim uslovima objekta nekadašnje upravne zgrade. Isključena je mogućnost nametanja kapaciteta kompleksu i planiranja njegovog proširenja / dogradnjom i/ili nadogradnjom.
- Izradi projektne dokumentacije treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kao i konzervatorski projekat.
- Prilikom projektovanja neophodno je voditi računa o energetskej efikasnosti zgrade kao i njenom budućem održivom korišćenju.
- Obnoviti zelene parkovske površine na parceli - sačuvati vrijednu parkovsku površinu sa zdravim odraslim stablima i predvidjeti mjere sanacije i revitalizacije parka (sačuvati platane duž ogradnog zida sa hotelom Fjord, obnoviti postojeći bunar i fontanu, na istočnoj strani - na površini prema Maceu sačuvati čempres).
- Za eventualne potrebe proširenja kapaciteta kupališta moguće je koristiti isključivo pontonske strukture.
- Građevinska zona unutar parcele „Jugooceanije“ definisana je na način da se prate linije regulacije južno - prema Njegoševoj ulici (u cilju očuvanja ogradnog zida i zelene tampon zone) i istočno – bujičnom potoku/rijeci Šuranj (u cilju očuvanja slobodnih vizura ka zgradi „Jugooceanije“ duž bujičnog kanala do njegovog ušća u more). Iz tih razloga predvidjeti izmještanje trafo stanice
- U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti predmetne parcele omogućiti nesmetan pristup i prezentacija grlu bunara, simbola tradicionalnog načina uređenja zelenih vrtova „đardina“ parcela.
- U cilju očuvanja arhitektonsko-ambijentalnih karakteristika neophodno je sačuvati regulaciju Njegoševe ulice koju karakterišu ogradni zidovi parcela – visoki parapetni zidovi zidani u kamenu iza kojih je zelena zona –zasadi pitospora, oleandera.
- U cilju očuvanja i prezentacije očuvanog autentičnog arhitektonskog rješenja upravne zgrade „Jugooceanije“ sa sjeveroistočne fasade je neophodno ukloniti „mural“ sa predstavom svetionika.

Hotel Fjord

Hotel Fjord se nalazi na lokalitetu koji u cijelosti predstavlja neposredno okruženje kulturnog dobra prve kategorije (od međunarodnog značaja) Stari grad Kotor.

Izmjenom planskog dokumenta DSL „Sektor 16“ stekli bi se uslovi za poboljšanje urbanističkog i arhitektonskog rješenja stvorenih gradnjom savremenog hotela Fjord.

Rekonstrukciju hotela razmatrati u varijantnim rješenjima:

- a) rekonstrukcije – sa remodelovanjem fasade
- b) rušenja tj. izgradnje novog hotela – savremenog arhitektonskog izraza spratnosti ne više od susjednog objekta upravne zgrade »Jugooceanije«.

Putem studijskih skica ispitati odnose urbanističkih parametara lokacije (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti) i na osnovu rezultata analize, sa aspekta arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti naselja i predmetne lokacije, argumentovati povoljnije rješenje.

Prema članu 18 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora (»Službeni list CG« broj 56/13 od), planska dokumenta kojima se planira izgradnja infrastrukturnih i građevinskih objekata površine preko 3000m², kao i izvode aktivnosti u području kojima se izazivaju bitne promjene u prostoru, moraju da sadrže Studiju vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti.

Izradi projektne dokumentacije treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kao i konzervatorski projekat.

- Uspostavljanjem pješačke šetnice uz liniju obale (lungo mare) bila bi postignuta značajna poboljšanja poremećenih urbanističkih vrijednosti ovog dijela priobalja.
- Za eventualne potrebe proširenja kapaciteta kupališta isključivo koristiti pontonske strukture.
- Obnoviti zelene parkovske površine na parceli hotela »Fjord« - sačuvati zelene površine sa zdravim odraslim stablima (ostaci nekadašnjeg parka hotela Slavija i vile Firenca); izvršiti mjere sanacije i revitalizacije postojećih površina.
- U cilju očuvanja arhitektonsko-ambijentalnih karakteristika neophodno je sačuvati regulaciju Njegoševe ulice koju karakterišu ogradni zidovi parcela – visoki parapetni zidovi zidani u kamenu iza kojih je zelena zona –zasadi pitospora, oleandera.
- Zbog izuzetne složenosti i atraktivnosti predmetnog turističkog hotela „Fjord“ ovom Studijom se preporučuje raspisivanje javnog konkursa, u skladu sa smjernicama, odnosno konzervatorskim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta.

Nautičko turistički centar - marina

Ideja je da se formira kontinualna linija obale od Peluzice do Gurdića - lungo mare. Naime, uz more na potezu od Peluzice prema Gurdiću panorama Starog Grada je u prvom planu sa svim bedemima koji ga okružuju i tome se dodaje duboka vizura (vizuelna osa) ka Vranovom brdu.

Realizacijom ove ideje bile bi ispoštovane preporuke ICOMOS-ove misije da grad Kotor ne bude ugušen savremenim građevinama kakve se mogu naći na brojnim mjestima u svijetu ali bez očuvane cijeline poput Kotora, čije se trajanje mjeri hiljadama godina.

- Za potrebe formiranja nautičkih vezova moguće je koristiti isključivo pontonske strukture umjesto valobrana čvrste gradnje, kako bi se izbjegle intervencije bušenja, nabijanja ili zidanja u podvodnom prostoru.
- Prateći sadržaji marine tj. NTC-a treba da budu manjih gabarita i prizemne spratnosti; isključena je mogućnost izgradnje smještajnih kapaciteta ili stanova, uz obavezno uspostavljanje zelenih prodora sa parternim uređenjem.
- Izradi projektne dokumentacije treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kao i konzervatorski projekat.
- Voditi računa da Zvijerinjak godišnje nanese sa brda do 500m³ pijeska koji se mora bagerisati i odvoziti kako bi se održavala potrebna dubina.

Otvorena obala i slobodan pristup za pješake daje mogućnost pristupa velikog broja posjetilaca na manifestacijama koje se organizuju u Kotoru. Ovaj prirodni Amfiteatar predstavlja izvanredan kontakt mora i kopna sa mogućnostima korišćenja za brojne atraktivne manifestacije, koje bi mogle privući veliki broj turista tokom godine.

Prostor u kome živimo nisu samo objekti, već i priroda, koja kada ima potvrdu vrijednosti kroz istoriju kao predmet obuhvata, predstavlja vrijedan kulturni pejzaž, u kome bitni kriterijumi su prirodna očuvanost, rijetkost i jedinstvenost, raznolikosti, usklađenost, tj. harmoničnost.

- **prirodna očuvanost** je stepen očuvanih elemenata koji čine predio prepoznatljiv;
- **rijetkost i jedinstvenost** se primjenjuje na kulturne i prirodne elemente predjela, tj. predstavlja stepen očuvanih ili izvornih elemenata iz prošlosti u današnjem pejzažu;
- **kriterijum ocjene raznolikosti**, scenskih prizora, panoramskih pogleda i sl. odražava vizuelnu, oblikovnu i estetsku vrijednost kulturnog pejzaža i
- **kriterijum usklađenosti** kojeg određuju prirodne mogućnosti i ograničenje prostora.

Svi ovi kriterijumi imaju potvrdu u zelenim površinama poteza duž Njegoševe ulice, imaju istorijski značaj i dokaz nekadašnje uloge vrta u životu ne samo njihovih vlasnika, već i cijelog grada. Sa bogatstvom atraktivne parkovske flore koja je do danas zadržana u parku zgrade Jugooceanije, dijelu parcele nekadašnjeg hotela Fjord, privatnih objekata stanovanja, kao i parka bolnice, treba da bude usmjerenje prilikom formiranja novih pejzažno-parkovskih rješenja i uređenja prostora.

Iz gore navedenog teksta proizilaze smjernice za buduće intervencije u prostoru:

- **Sačuvati dostupnost i prohodnost obale – šetnicom / lungo mare;**
- **Zadržati osnovnu tipologiju organizacije prostora slobodnostojećih vila u okviru bogatih parkovskih površina;**
- **Zelene površine parcele zgrade »Jugooceanije«**
 - prilikom izrade tehničke dokumentacije izraditi potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda bioekološku osnovu parka- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama;
 - uz zgradu Jugooceanije sačuvati vrijednu parkovsku površinu sa zdravim odraslim stablima;
 - izvršiti mjere sanacije i revitalizacije parka;

- sačuvati platane duž ogradnog zida sa hotelom Fjord;
 - obnoviti postojeći bunar i fontanu;
 - na istočnoj strani, na površini prema Maceu, sačuvati čempres, a za ostale primjerke zelenila uraditi taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama;
 - na sjevernoj strani, na površini između objekta I mora primijeniti mjere sanacije I revitalizacije zelenila.
- **Zelene površine parcele hotela »Fjord«**
- sačuvati zelene površine sa zdravim odraslim stablima;
 - izvršiti mjere sanacije i revitalizacije postojećih površina;
 - prilikom izrade tehničke dokumentacije izraditi potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda bioekološku osnovu zelenih površina - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama.

5.4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove.

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu;

Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu resorno Ministarstvo je donijelo Odluku o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za predmetni plan, s obzirom da je za važeću DSL iz 2011. godine bila uradjena SPU.

Koncepcija zaštite životne sredine u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 16", zasniva se na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite njegovih resursa i prirodnih vrijednosti 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 predviđenih rešenja 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 predviđene aktivnosti i mjere za smanjenje potencijalno negativnih uticaja. Strateška procjena se bavi generalnom odnosno opštom analizom i procjenom mogućih uticaja planiranih planskih rešenja na životnu sredinu, a ne pojedinačnim objektima i aktivnostima koje se planiraju 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 Državne studije lokacije ostvariće se poboljšanjem njenog ukupnog kvaliteta, a posredno i njenih osnovnih elemenata: vazduha, vode, zemljišta i živog svijeta. Ovaj cilj ostvariće se 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 marinama i 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 marine i privezišta, rasporeda objekata i aktivnosti u okviru marine i novih hotelskih kompleksa uz uvažavanje mikrolokacijskih karakteristika predmetne lokacije, kao i uspostavljanje zone zaštite oko saobraćajnica sa povećanom frekvencijom vozila;

D. Ekonomske mjere: obezbjeđivanje finansijskih sredstava radi ostvarivanja 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 plana, 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 planiranje organizacije, uređenja i zaštite planskog područja, pri čemu je zahtjevima unapređenja kvaliteta i zaštite životne sredine posvećena odgovarajuća pažnja.

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

Mjere zaštite vazduha

S obzirom da su glavni potencijalni izvori zagađenja vazduha saobraćaj i izgradnja planiranih parking mjesta 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 sledećih 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 posvijetiti fazi izgradnje objekata, koja je po posledicama 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 aerozagađenja.

☐ Unapređenjem saobraćaja na području Državne studije lokacije (modernizacija saobraćajnica i obezbjeđivanje potrebnih profila) smanjiće se zaprašenost 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 zaprašenost okolnih zona.

Mjere za zaštitu voda

☐ Svi negativni uticaji izgradnje marine moraju se sagledati još u fazi preliminarnih razmatranja, kako bi se izbegli ozbiljniji ekološki problemi nakon izgradnje marine. Zbog toga je izuzetno važno da se u fazi projektovanja marine realizuju i odgovarajuće studije procjene uticaja izgradnje marina na okolinu.

☐ Kvalitet morske vode u marinama je jedan od najvažnijih problema prilikom izgradnje novih marina. Poznato je da kvalitet vode u marinama zavisi od karakteristika cirkulacije vode u bazenima marine kao i od tehničko-tehnološke koncepcije marine. Zbog toga je potrebno još u najranijim fazama projektovanja posebnu pažnju posvijetiti procjeni uticaja marine na životnu sredinu kako bi se sagledali svi negativni uticaji na životnu sredinu i propisale odgovarajuće mjere zaštite.

☐ Tankovi za prihvatanje sanitarnih i kaljužnih voda u marini moraju imati dvostuki plašt kako bi se smanjila opasnost od eventualnog procurivanja i zagađivanja zemljišta, površinskih i podzemnih voda.

☐ U objektima u kojima nastaju otpadne vode koje su zauljene, masne, površinski aktivne ili neke druge hemikalije koje štetno deluju na kvalitet površinskih i podzemnih voda, moraju obavezno imati uređaje za predtretman otpadnih voda pre njihovog upuštanja u recipijent.

☐ Potrebno je obezbjeđiti poseban objekat i uređaj za pražnjenje sanitarnih uređaja i prikupljanje kaljužnih voda sa jahti i plovila koje dolaze u marinu.

☐ Nastaviti sa rješavanjem najznačajnijeg problema na ovom području, a to je rješavanje kanizacionog sistema, o čemu je bilo reči u posebnom poglavlju Državne studije lokacije. Bez rješavanja ovog problema ne može se pristupiti bilo kakvom ozbiljnom planiranju korišćenja predmetnog prostora i zaštitu 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

Mjere za zaštitu zemljišta

Zaštita zemljišta od zagađivanja, degradacije i neplanskog korišćenja se sprovodi sledećim mjerama:

- ☐ izgradnja je dozvoljena isključivo prema propisanim pravilima građenja i uređenja, saglasno odredbama Državne studije lokacije ;
- ☐ nije dozvoljeno deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnog materijala van 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 Državne studije lokacije "Sektor 16" izražen je samo lokalno duž glavne saobraćajnice.. Sa ciljem smanjenja nivoa buke moguće je sprovesti mjere zaštite ozelenjavanjem.

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:

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

5.5. SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodosnabdijevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;
- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

5.6. SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Takodje, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije poštovati slijedeću zakonsku regulativu: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (»Službeni list SFRJ«, br. 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br. 20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (»Službeni list SFRJ«, br. 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

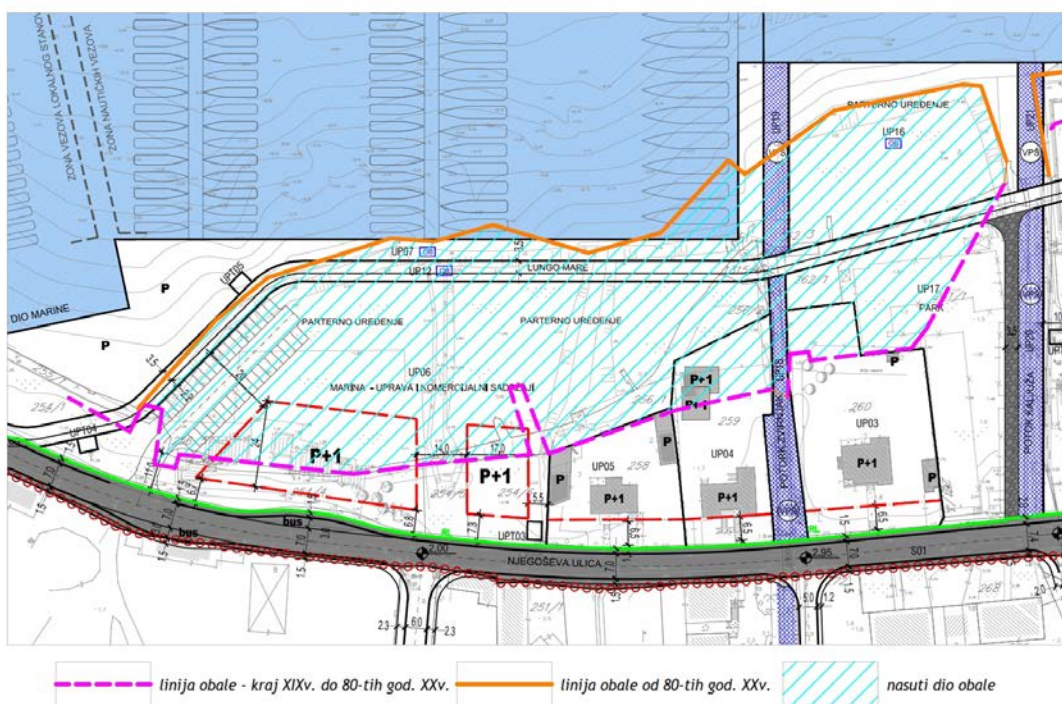
5.7. SMJERNICE ZA GRADNJU U OGRANIČENIM USLOVIMA ZA URBANIZACIJU

Na osnovu analize nagnutosti, stabilnosti, aktivnosti površinskih voda, nivoa podzemne vode, sastava i karakteristika tla i stepena seizmičke aktivnosti, predmetni prostor spada u terene nepovoljne za urbanizaciju, kategorije A (preuzeto iz DUP "Škaljari"). Ovo su nestabilni tereni, male nosivosti (do 70 kN/m²), u kojima se temeljenje izvodi duboko na šipovima. U pojedinim slučajevima izgradnja je moguća, ali, zbog neophodne primjene posebnih načina temeljenja ili sanacije tla, zahtjeva povećanje investicionih troškova.

U uslovima visokog nivoa prirodnog seizmičkog hazarda neminovno se stvaraju pretpostavke za njegov potencijalni konflikt sa evidentnim trendovima dalje urbanizacije prostora koji obuhvata predmetni plan, kao izraz potrebe daljeg razvoja turističkih kapaciteta tog dijela Kotora.

Neadekvatnim planskim rješenjima, u uslovima opisanog, visokog seizmičkog hazarda, principijelno je moguće ostvariti negativan uticaj na prostor, posebno u zonama sa utvrđenim visokim vrijednostima faktora amplifikacije tla, ali i u dijelovima zahvata DSL koji su na nasutom terenu (označeno plavom bojom na šemi ispod) predisponirani na pojavu klizišta, posebno u uslovima dejstva zemljotresa.

U navedenom smislu, u cijelom zahvatu DSL-a postoji neminovni konflikt između visokog seizmičkog hazarda sa jedne strane i stepena izgrađenosti sredine, kao i potrebe njenog daljeg rasta u uslovima ograničenosti prostora, što neminovno rezultira ukupnim povećanjem seizmičkog rizika.



U uslovima navedenog stanja seizmičkog hazarda i determinisanih konflikata, prilikom pripreme urbanističko-tehničkih uslova, posebno za djelove zahvata plana koji su na karti seizmičke mikroneonizacije indikovani sa dodatnim amplifikacionim dejstvima (na prilogu 03 – *Inženjersko-geološka karta* dat je i grafički prikaz geotehničke podobnosti terena za izgradnju) čini se neophodnom obavezujuća precizna provjera geomehaničkih svojstva terena na mikrolokaciji i utvrđivanje očekivanih maksimalnih dejstava zemljotresa na lokaciji svih takvih objekata.

5.8. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Polazeći od osobina seizmičnosti područja (IX), predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

- Moguća je primjena najrazlicitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazlicitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbijediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbijediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbijedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

5.9. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.

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

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

5.10. ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Elementi urbanističke regulacije su:

URBANISTIČKA PARCELA je osnovna jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele u ovom planu definisane su za sve sadržaje a u skladu sa planiranim namjenama.

Sve urbanističke parcele su geodetski definisane na grafičkom prilogu 05 - *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

NAPOMENA: prilikom izrade projekata saobraćajnica, uređenih javnih površina i marine moguća su manja odstupanja od koordinata kojima je definisana njihova pozicija.

Analitičko geodetski elementi za formiranje urbanističkih parcela biće dati u konačnom elaboratu plana.

NAMJENA PARCELE definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, *poglavlje 4.8 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“*.

REGULACIONA LINIJA je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „*Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*“.

GRAĐEVINSKA LINIJA je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju **do** koje se može graditi objekat. Ovim planom definisana je na odgovarajućim rastojanjima od granice parcela i saobraćajnih koridora. U zonama izvan definisane GL1 dozvoljeno je: izgradnja bazena i popločanje spoljnih terasa, natkivanje spoljnih terasa pergolama, izgradnja stepeništa i potpornih zidova kao i pejzažno uređenje terena.

VERTIKALNI GABARIT, ovim planskim dokumentom, određen je kroz spratnost objekata i visinu etaža.

Spratnost objekta - predstavlja broj nadzemnih etaža.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne (podrum) i nadzemne (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje.

Visina etaža za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija definisana je u UTU uslovima.

MAKSIMALNO DOZVOLJENI KAPACITET OBJEKTA definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže). U obračun ukupne BGP ne ulaze podzemne etaže, podrumi i sutereni ukoliko služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije i sve što je komunalno infrastrukturno opremanje, zatim otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama, na krovu i u nivou terena, otvorene i natkrivene terase, pjacete, krovne neprohodne terase i bašte, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabelama u poglavlju 6 – „*Analitički podaci plana*“, i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekti mogu biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se mogu realizovati fazno do maksimalnih parametara.

INDEKS ZAUZETOSTI ZEMLJIŠTA je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

INDEKS IZGRAĐENOSTI ZEMLJIŠTA je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

5.11.1. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na katastarsko-topografskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog plana kao i oni koji se nisu nalazili na podlozi a evidentirani su naknadnim snimanjem terena, kao i oni za koje je prije početka izrade plana izdata građevinska dozvola a što je prikazano na grafičkom prilogu br. 07 Postojeće stanje.

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE PREDLOŽENIM URBANISTIČKIM RJEŠENJEM ZADRŽAVAJU

Ovim planom se planira zadržavanje sledećih objekata:

- porodične stambene vile na katastarskim parcelama br. 258, 259, 260 KO Škaljari 1
- poslovnog objekta „Jugooceanija“ na kp br. 308/1 KO Škaljari 1.

Na ostalim parcelama u obuhvatu Plana se planira transformacija postojećeg tkiva i rušenje postojećih objekata.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

UT uslovi za intervencije na postojećim objektima koji se ovim planom zadržavaju i štite dati su u UT uslovima definisanim za svaku od planiranih namjena ponaosob, a u skladu sa karakteristikama samih objekata i njihove okoline.

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SU PREDLOŽENIM URBANISTIČKIM RJEŠENJEM PLANIRANI ZA RUŠENJE

katastarska parcela KO Škaljari 1	ruši se m ²
256/4, 254/4 i dio nasute zemlje (privremeni objekti)	105
Trafo stanica u okviru kompleksa nekadašnjeg hotela "Fjord"	15
Trafo stanica u okviru kompleksa "Jugooceanije"	15

Za ove objekte važe sljedeća pravila:

- objekti se ne mogu legalizovati, i
- dozvoljeno je tekuće održavanje i sanacija objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije nove izgradnje.

5.11.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKTE INDIVIDUALNOG STANOVANJA MANJE GUSTINE – SMG

Ovom namjenom obuhvaćene su tri urbanističke parcele UP03, UP04 i UP05 na kojima se nalaze postojeći individualni stambeni objekti - vile koji su reprezent građanske *arhitekture sa početka prošlog vijeka i kao takvi ovim planom predviđeni su za očuvanje.

Osnovna tipologija organizacije prostora ovih parcela jeste slobodnostojeća vila u okviru velikih okućnica sa bogatim zelenim površinama. Pored osnovnog stambenog objekta - vile na parcelama se nalaze jedan ili više pratećih stambenih ili pomoćnih objekata, kućni vrt sa kvalitetnim rastinjem kao i uređene i popločane dvorišne terase.

U daljem tekstu dati su uslovi za tretman predmetnih vila kao i svih pratećih objekata na parceli i cjelokupne okućnice.

PLANIRANI KAPACITETI

Broj urbanističke parcele	Površina parcele (m2)	Maks. indeks zauzetosti	Maks. indeks izgrađenosti	Maks. spratnost objekta	Maks. visina objekta	Min. % zelenih površina na parceli	Maks. BGP
UP03, UP04, UP05	>1000-1400	25% (0,25)	/	P+1	8m	30%	500m2
	1400-2000	20% (0,20)					
	>2000	15% (0,15)					

*Planirani kapaciteti za svaku UP dati su u poglavlju br. 6 Analitički podaci plana

U pogledu mogućih intervencija na parcelama ove namjene važe sljedeća pravila:

Uslovi za stambene vile

- Objekti starih stambenih **vila** zadržavaju se u svom postojećem gabaritu i formi
- Na ovim objektima može se vršiti održavanje, adaptacija i rekonstrukcija u postojećim / zatečenim gabaritima. Nije dozvoljena dogradnja niti nadogradnja ovih objekata.
- Sve vrste dozvoljenih intervencija na ovim objektima moraju se vršiti u skladu sa njihovim prvobitnim stilskim karakteristikama i na način da se ne naruši njihov autentičan arhitektonski izraz.

Uslovi za prateće objekte na parceli

- **Ostali postojeći objekti** na parceli stambeni/pomoćni mogu se kao takvi zadržati, dograditi do planom definisanog maksimuma (BGP, indeks zauzetosti parcele i indeks izgrađenosti) ili zamjeniti novim. Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju sve objekte na parceli, što znači da se u slučaju dogradnje ili izgradnje pratećeg objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih ostalih pomoćnih/stambenih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.
- Maksimalna spratnost ovih objekata je P.
- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi maksimalnu dozvoljenu zauzetost parcele.
- Nije dozvoljeno nadziđivanje postojećih stambenih/pomoćnih objekata.

- U okviru parcela ove namjene nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje (postojeći stambeni objekti se kao takvi zadržavaju).
- Dozvoljena je prenamjena prizemlja vila ili ostalih objekata iz stanovanja u poslovanje i to do max 30% BGP, ako položaj na parceli, površina, visina objekta i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, usluge, agencija,...).
- Dogradnja postojećih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova.
- Postojeći objekti koji nemaju obezbjeđen parking, potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor a prema zadatim normativima;
- Odobrenje za izgradnju pomoćnih objekata na parceli izdaje nadležni Sekretarijat, a u skladu s odredbama plana i Odluke o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor.

Uslovi za okućnice

- Obavezno je zadržati osnovnu organizaciju parcele - slobodnostojeće vile u okviru velikih okućnica sa bogatim dvorišnim i vrtnim površinama.
- U cilju očuvanja arhitektonsko-ambijentalnih karakteristika neophodno je sačuvati regulaciju Njegoševe ulice koju karakterišu ogradni zidovi parcela – visoki parapetni zidovi zidani u kamenu iza kojih je zelena zona –zasadi pitospora, oleandera. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Posebna pravila za UP04

Za kp br.259 KO Škaljari 1 (UP04) izdata je građevinska dozvola br 0303-2090 od 15.12.2009. godine, koja predstavlja stečenu obavezu u formiranju ovog planskog rješenja. Građevinskom dozvolom je predviđena izgradnja još jednog stambenog objekta na parceli spratnosti P+1 i ukupne BGP 170 m2. Stoga je u ukupne definisane kapacitete za ovu parcelu uračunata i BGP koja je izdata navedenom građevinskom dozvolom.

5.11.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURIZMA – HOTEL - T1

HOTEL NA UP01 - LOKACIJA „JUGOOCEANIJA“

Upravna zgrada „Jugooceanija“ svojim položajem u okviru parcele sa uređenim zelenilom, prostornom organizacijom, obilkom, konstrukcijom, materijalima i detaljima predstavlja jedan od značajnih primjera moderne arhitekture 60-ih godina XX vijeka i posjeduje značajne arhitektonske, istorijske i društvene vrijednosti. Na osnovu kulturnih vrijednosti Upravna zgrada „Jugooceanija“ prepoznata je kao objekat sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i ovim planom se kao takva štiti.

U ovom poglavlju su planom definisani osnovni UT uslovi za tretman i intervencije koje su moguće na ovom objektu i čitavom kompleksu u kome se nalazi. **S obzirom na njegov zaštićeni status, izradi projektne dokumentacije za rekonstrukciju moraju da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kao i konzervatorski projekat. Konzervatorskim uslovima biće precizno definisana sva pravila građenja, uslovi za materijalizaciju i tretman samog objekta, partera i zelenih površina u okviru parcele a koji se kao takvi moraju dosledno poštovati i sprovoditi pri izradi tehničke dokumentacije i rekonstrukcije kompleksa.**

PLANIRANA NAMJENA

Za kompleks nekadašnje „Jugooceanije“ planom je definisana urbanistička parcela UP01 i predviđena prenamjena postojećeg poslovnog objekta u hotel.

Predlaže se tip »boutique« hotela, kapaciteta ~50 soba kao specijalne vrsta luksuznog hotela, posebno dizajniranog i stilizovanog, smještenog na atraktivnoj lokaciji sa posebnim akcentom na privatnost gostiju, što se omogućava zadržavanjem bogatog okonog zelenila.

PLANIRANI KAPACITETI

Broj urbanističke parcele	Površina parcele (m2)	Maks. indeks zauzetosti	Maks. indeks izgrađenosti	Maks. spratnost objekta	Maks. visina objekta	Min. % zelenih površina na parceli	Broj ležajeva
UP01	7698	18% (0.18)	0,48	P+1, P+4 - postojeći	visina postojećeg objekta „Jugooceanija“	30%	~100

PRAVILA GRAĐENJA

- Planom je predviđena rekonstrukcija postojećeg poslovnog objekta u hotelski objekat u svom zatečenom gabaritu.
- Zbog statusa zaštite na objektu nije dozvoljena dogradnja niti nadogradnja.
- U okviru ovih intervencija sačuvati arhitekturu postojećeg objekta – volumene, proporcije, obradu fasada i materijale, uz adekvatnu upotrebu savremenih materijala i opreme.
- Predviđeno je izmještanje postojeće TS na novu lokaciju u okviru kompleksa.
- Prilikom rekonstrukcije objekta neophodno je voditi računa o energetske efikasnosti zgrade kao i njenom budućem održivom korišćenju.

OGRADIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

- Obavezno sačuvati i rekonstruisati postojeću ogradu kompleksa.

PARTERNO I PEJZAŽNO UREĐENJE PARCELE

- Pejzažno i parterno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno.
- Obnoviti postojeće zelene parkovske površine. Precizni uslovi za ozelenjavanje parcele dati su u poglavlju br.4.3 Pejzažno uređenje.
- Zbog lučkog akvatorijuma, nije moguće uspostaviti hotelsko kupalište.
- Nedostatak prostora za kupanje i sunčanje moguće je nadomjestiti izgradnjom bazena i uređenjem javnih površina ispred i oko hotela.
- Planom se čuva zatečena/postojeća linija obale - nije dozvoljeno nasipanje mora niti povećanje površine obalnog dijela
- Za popločanje slobodnih površina parcele, pješačkih staza i stepenica koristiti lokalne materijale, a prije svega regionalni prirodni kamen u prirodnim bojama.
- Urbani mobilijar – klupe, kante za smeće, svetiljke i dr. uklopiti u cjelokupnu estetiku kompleksa
- U uređenju eksterijera dozvoljena je upotrebe elemenata kao što su fontane, skulpture, umjetnički predmeti i instalacije...
- Spoljašnje osvetljenje kompleksa projektovati na način da obezbedi funkcionalnu ali i dekorativnu rasvetu objekata i pojedinih arhitektonskih i pejzažnih elemenata.

HOTEL NA UP02 - LOKACIJA HOTELA „FJORD“

Na lokaciji postojećeg hotela „Fjord“ planom je predviđena izgradnja novog hotela najvišeg standarda, 5 zvjezdica, ukupnog kapaciteta 200 ležajeva.

Predviđeno je da hotel sadrži smještajne kao i sve druge neophodne prateće sadržaje: otvoreni bazen, restorane, zabavne sadržaje na vodi, igralište za djecu, vrtove, pjacete itd. Predviđeno je i formiranje kongresnog centra.

Svi sadržaji na parceli moraju biti planirani isključivo u funkciji turizma i na način da njihovo funkcionisanje i rad hotela bude omogućen tokom cijele godine.

Zbog izuzetne lokacije, veličine i složenosti ovog hotelskog kompleksa planom se propisuje obaveza raspisivanja **javnog konkursa**, za dobijanje arhitektonsko-urbanističkog rješenja a u skladu sa smjernicama, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta. UT uslovi definisani u ovom poglavlju predstavljaju ulazne podatke za raspisivanje konkursa. Konkursna rješenja moraju poštovati uslove ovog plana a prvonagrađeno rješenje će postati osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije na predmetnoj parceli.

Prilikom dalje razrade shodno članu 18. Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Sl. list Crne Gore, broj 56/13) potrebno je od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dobiti mišljenje o potrebi izrade pojedinačne Procjene uticaja na baštinu

Izradi projektne dokumentacije treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kao i konzervatorski projekat.

PLANIRANI KAPACITETI

Broj urbanističke parcele	Površina parcele (m2)	Maks. indeks zauzetosti	Maks. indeks izgrađenosti	Maks. spratnost objekta	Maks. visina objekta	Min. % zelenih površina na parceli	Broj ležajeva
UP02	13562	30% (0.3)	1,47	P+4	24 m	30%	200

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fažno do maksimalnih parametara.

Navedeni kapaciteti predstavljaju teorijski maksimum koji će tokom sprovođenja plana i kroz postupak izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (HIA) biti i konačno definisani (potvrđeni ili smanjeni).

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

PRAVILA GRADJENJA

- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli
- Planom je predviđeno da se ukupni kapaciteti planirane izgradnje rasporede u veći broj manjih objekata koji čine urbanističko-arhitektonski kompleks (a ne u jedan monolitni objekat velikog gabarita).
- Objekte graditi u okviru planom definisanih građevinskih linija (GL1). U zonama izvan definisane GL1 dozvoljeno izgradnja bazena i pomoćnih objekata uz bazen, izgradnja i popločanje spoljnih terasa, natkrivanje spoljnih terasa pregolama, i pejzažno uređenje terena.
- Međusobno rastojanje objekata u odnosu na fasade sa otvorima boravišnih/smještajnih prostora mora biti min 2/3 visine višeg objekta.
- Maksimalna visina objekata je 24,0m (visina postojećeg objekta "Jugooceanija") i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do krovnog vijenca.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.0 m. Fasadna površina erkerica ne smije prelaziti 30% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije.

- Nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata na parceli. Svi tehnički i prateći prostori moraju biti smješteni u samim objektima ili u podzemnim etažama.
- Predviđeno je izmještanje postojeće TS na novu lokaciju u okviru kompleksa.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU

Osnovni principi koje treba poštovati

- Arhitektura - Prepoznate aspekte i principe lokalne arhitekture - jednostavnost volumena, skromnost forme – gotovo kubističke, jasan funkcionalni program, korišćenje lokalnih materijala treba primjeniti pri projektovanju i izgradnji objekata, kao i uređenju vrtova. Objekti treba da budu jednostavnih i jasnih volumena i da koriste lokalne (regionalne) materijale i rastinje.
- Uređenje spoljnih prostora - Poseban naglasak mora biti stavljen na tretman svih otvorenih površina u blizini bilo koje građevine – formiranje spoljnih terasa i uređenje vrtova kroz korišćenje lokalnih principa, materijala i rastinja.
- Jedinstven tretman unutrašnjih i spoljnih prostora – unutrašnji i otvoreni prostori moraju da budu u tijesnoj vezi i da se projektuju da budu jednakog kvaliteta.

Volumen i karakter objekta

- Objekte projektovati kao reprezentativne u savremenom arhitektonskom izrazu poštujući principe lokalne tradicije.
- Objekti, u skladu sa lokalnom tradicijom, treba da budu jednostavnih i jasnih volumena
- maksimalna dužina jednog volumena je: 45,0 m a maksimalna širina 18 m;
- ukoliko bi objekat zbog svoje veličine trebao da bude duži tj širi treba ga podijeliti i organizovati od više manjih međusobno povezanih volumena
- pri formiranju kompozicije objekta veći broj manjih volumena postaviti tako da budu jednostavno i kompaktno organizovani

Spratne visine objekata

- spratnu visinu objekta prilagoditi namjeni i volumenu objekta
- smještajni dio(sobe): visina sprata >4,0m
- javni prostori hotela: visina sprata 4,0>5,0m
- servisni prostori: visina sprata 3,0<4,5m
- ostali objekti kompleksa: min. 3,0m

Tretman fasada

- Fasade projektovati po uzoru i u skladu sa principima lokalne tradicionalne arhitekture.
- Dozvoljena je upotrebe sledećih fasadnih materijala:
 - prirodni kamen: lokalni ili regionalni krečnjak (primarni proizvodi: Višočica ili Maljat)
 - minimalne dimenzije kamenih ploča 21/21cm a maksimalne veličine 21/63cm
 - geometrija ploča: od nepravilno slomljenih do sječenih,
 - debljina materijala minimalno 12-15cm,
 - nije dozvoljena upotreba kamenih ploča za oblaganje gde je debljina ploče <10cm
 - površina kamena: od slomljene do uglačane, nisu dozvoljene polirane površine
 - spojeve kamena raditi malterom
 - gips: krečnjačko-cementni gips, debljine >2,5 cm
 - dozvoljene su izglacane ili glatke površine
 - dozvoljene boje: svijetli prirodni zemljani tonovi
 - nije dozvoljena upotreba sistema za termoizolaciju sa sintetičkim gipsanim materijalima



Primjeri završne obrade i boja kamena

Struktura fasada:

- dozvoljeno je koristiti vijence i cikle kao elemente za strukturiranje fasade
- dozvoljeni materijali za primenu na ovim elementima: prirodni kamen (regionalni krečnjak, dolomiti), neofarbani nezaštićeni beton

Prozori, vrata i drugi otvori

- proporcija otvora treba da slijedi tradicionalne uzore tj da bude pravougaona-uspravna sa odnosom strana 1:1,3 do 1:2
- maksimalni odnos između otvorenih i zatvorenih površina fasade:(razmjera površine otvora/ukupne površine fasade) u procentima iznosi 30-40%
- preporučuje se drvo kao materijal za okvire otvora (hrast, borovina), koristiti prirodne metode zaštite drveta
- nije dozvoljena upotreba stolarije od sintetičkih materijala
- stakla na prozorima ili drugim elementima moraju biti neutralno obojena bez vidljivog bojenja ili premaza
- za sims, prozorski okvir, dovratnik i nadvratnik dozvoljena je upotreba prirodnog kamena – regionalni krečnjak ili dolomiti;
- širina prozorskih okvira i dovratnika treba da bude 12cm - 24cm i usklađena sa veličinom otvora i volumenom objekta.
- ventilacioni otvori ne smiju biti vidljivi na fasadi
- kao zaštitu objekata od sunca koristiti drvene škure i platnene zastore; škure treba da budu bojene u prirodne tonove ili u tamno zeleno(tzv dubrovačko zeleno)
- nije dozvoljena upotreba metalnih roletni
- nije dozvoljena upotreba vidljivih metalnih rešetki na otvorima

Elementi arhitekture

- dozvoljena je upotreba elemenata tradicionalne arhitekture kao što su balkoni, balustrade, parapeti, pergole, lođe; materijali koje treba koristiti za ove elemente: prirodni kamen usklađen sa fasadnim kamenom i neofarbani nezaštićeni beton; vidljivi metalni delovi mogu se koristiti za ogradu i moraju biti obojeni u grafitno sivo ili biti od specijalno obrađenog “burnished” metala.
- nije dozvoljena upotreba nerđajućeg čelika

Krov

- dozvoljena je izgradnja kosih ili ravnih krovova
- kosi krovovi treba da prate tradicionalne forme i jednostavnu krovnu geometriju – krovovi na dvije ili četiri vode.
- nagibi krovnih ravni: između 25-30° za glavne krovne površine i 35-40° za manje krovne površine;
- krovni pokrivači - materijali:
 - crijep u prirodnim zemljanim tonovima
 - upotreba solarnih panela je dozvoljena jedino ako se koriste kao krovni pokrivač
 - nije dozvoljena upotreba metalnih krovnih pokrivača

- ravni krovovi - dozvoljene su krovne terase, kod ravnih neprohodnih krovova nisu dozvoljene vidljive folije, bitumen ili metalni pokrivni elementi, tada kao krovni materijal u koristiti: prirodni kamen ili betonske ploče; dozvoljena je upotreba elemenata kao što su balustrade, pergole
- odvođenje vode: nije dozvoljeno ostavljanje vidljivih oluka i slivnika na fasadama
- nije dozvoljeno postavljanje satelitskih antena ili drugih tehničkih uređaja vidljivih na krovovima i fasadama

PRISTUP I PARKIRANJE

- Kolski pristup parceli predviđen je iz Njegoševe ulice.
- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele a prema zadatim normativima.

PARTERNO I PEJZAŽNO UREĐENJE PARCELE

- Pejzažno i parterno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno.
- Obnoviti postojeće zelene parkovske površine (ostaci nekadašnjeg parka hotela „Slavija“ i vile Firenca). Precizni uslovi za ozelenjavanje parcele dati su u poglavlju br.4.3 Pejzažno uređenje.
- Zbog lučkog akvatorijuma, nije moguće uspostaviti hotelsko kupalište.
- Nedostatak prostora za kupanje i sunčanje moguće je nadomjestiti izgradnjom bazena i uređenjem javnih površina ispred i oko hotela.
- Planom se čuva zatečena/postojeća linija obale - nije dozvoljeno nasipanje mora niti povećanje površine obalnog dijela
- Za popločanje slobodnih površina parcele, pješačkih staza i stepenica koristiti lokalne materijale, a prije svega regionalni prirodni kamen u prirodnim bojama.
- Urbani mobilijar – klupe, kante za smeće, svetiljke i dr. uklopiti u cjelokupnu estetiku kompleksa
- U uređenju eksterijera dozvoljena je upotrebe elemenata kao što su fontane, skulpture, umjetnički predmeti i instalacije...
- Spoljašnje osvetljenje kompleksa projektovati na način da obezbedi funkcionalnu ali i dekorativnu rasvetu objekata i pojedinih arhitektonskih i pejzažnih elemenata.

OGRADIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

- Obavezno sačuvati i rekonstruisati postojeću ogradu hotelskog kompleksa.

5.11.4. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU MARINE

Marine su objekti nautičkog turizma specijalizovani za pružanje usluga veza, snabdjevanje, čuvanje, održavanje i servisiranje plovila, kao i drugih usluga u skladu sa zahtjevima i specifičnim potrebama nautičkog turista. Marine predstavljaju specijalizovane turističke luke čiji je akvatorij prirodno ili vještački zaštićen. Osposobljene su za prihvatanje, snabdjevanje posade i turista, održavanje i opremanje plovila, sa direktnim pješačkim pristupom svakom plovilu na vezu i mogućnosti njegovog korišćenja u svakom trenutku.

Ovim planom nova marina u Škaljarima planirana je u na krajnjem jugoistočnom delu zaliva. Marina je planirana kao VIP marina sa višim nivoom usluga, operativna tokom cijele godine ukupnog planiranog kapaciteta do 150 vozova, u zavisnosti od dimenzija plovnih objekata. Veći dio marine planiran je za nautičke vezove, dok je manji dio, uz obalu Peluzice, predviđen za privezišta lokalnog stanovništva.

U funkcionalnom i organizacionom smislu marina se može podijeliti na objekte niskogradnje i visokogradnje, te su u skladu sa tim ovim planom definisane i urbanističke parcele.

Objekti niskogradnje – planirani su na UP07, UP08 i UP10 - na kopnu, i UP11 – akvatorija - objekti nisko-odnosno hidro- gradnje koji obuhvataju sva građevinska rješenja koja služe formiranju luke i komplementarnih objekata za turističke plovne objekte.

Pri planiranju sadržaja marine uzeta je u obzir pretpostavka je da će se obližnje brodogradilište Bijela koristiti za veća servisiranja tj za izvlačenje, popravku i održavanje plovila, te su servisni sadržaji u ovoj marini predviđeni samo za manje intervencije u čiju svrhu je planirana izgradnja rampe i travel-lifta kao i manje radionice.

Objekti visokogradnje - planirani su na UP06 – obuhvata upravu marine i sve prateće sadržaje koji su u funkciji obezbeđivanja komplementarnih uslužnih sadržaja za nautičke turiste (uprava marine, lučki sadržaji, uslužni sadržaji tipa ugostiteljstvo i trgovina,...)

UP07, UP08 i UP10-na kopnu, i UP11 – akvatorija

Na predmetnim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja objekata nisko- odnosno hidro-gradnje koji obuhvataju sva građevinska rješenja koja služe formiranju luke i komplementarnih objekata za turističke plovne objekte (objekti lukobrana, dokovi, mjesta vezova, liftova, rampe i uopšte cijeli prostor akvatorije koji ovi objekti u fizičkom i funkcionalnom smislu zauzimaju) objekata i instalacija za snabdijevanje plovila gorivom za potrebe marine i lokalnog privezišta.

Moguće je predvidjeti izgradnju ukopanih rezervoara za gorivo, instalacije dovoda goriva i pumpi za gorivo. Neophodno je predvidjeti iskrcaj fekalnih i ostalih i otpadnih voda, kao i branu za zatvaranje marine u slučaju zagađenja. Potrebno je obezbijediti i posebno mjesto za prikupljanje opasnog otpada.

PRAVILA GRAĐENJA

- Ukupan planirani kapacitet marine je do 150 vezova, u zavisnosti od dimenzija plovnih objekata. Pri dimenzionisanju kapaciteta marine voditi računa o potrebnom slobodnom prostoru za siguran manevar između dva plovna objekta (najmanje 1,5 njihove prosječne dužine).
- Obezbjediti zaštitu akvatorija od dejstva talasa, vjetrova i struja,
- Izgradnju marine predvidjeti sa konstrukcijom u vidu pirseva, koji bi obavljali dvostruku funkciju – lukobrana i pristana.
- Zbog slabe nosivosti tla preporuka je da se lukobran marine fundira na šipovima, zbog čega se cirkulacija vode u zoni marine neće bitno promijeniti u odnosu na postojeće stanje. Pristane za veće brodove projektovati u vidu armirano-betonskih konstrukcija na šipovima („pirsevima“), a za manja plovila obezbijediti plovne pristane (sistem pontona).
- Pristani i fingeri u akvatoriji marine moraju biti plivajući objekti, koji takođe omogućavaju dobru cirkulaciju vode.
- Akvatorij mora imati odgovarajući kopneni prostor s kojim čini jedinstvenu i funkcionalnu cjelinu i to izgrađenu prihvatnu i operativnu obalu za sve bitne funkcije marine,
- U akvatoriju ne smije biti ispusta gradskih, industrijskih ili nekih drugih otpadnih voda i materija.
- Dubina akvatorija marine i prilaznog navigacionog dijela mora biti u periodu niskog plovnog nivoa veća od najvećeg gaza nautičkog objekta za čiji je prihvat marina tehnički osposobljena,
- Obezbjediti siguran pristup - za pješake i za individualna motorna vozila, vozila s plovnim objektima, dostavna i druga vozila,
- Obezbjediti siguran pristup (ulaz) u akvatoriju izveden na način da omogućiti istovremeno nesmetanu i sigurnu plovidbu više plovnih objekata ali ne manje od potrebne širine za siguran dvosmjerni promet najširih plovila sa najvećim gazom.
- Predvidjeti ugradnju potrebne marinske opreme (bitvi, alki za vezivanje, mornarskih ljestvi), kao i priključke za servisne instalacije i PP zaštitu.
- Vezove na dokovima snabdjeti vodovodnim i elektro-priključcima.
- Obalu predvideti kao vertikalnu opremljenu odbojničkom konstrukcijom i elementima za privez
- Predvideti i manji servisni dio tj. travel lift i kosu rampu za izvlačenje plovila

- Na predmetnim parcelama nije dozvoljena izgradnja objekata visokogradnje izuzev manjeg servisnog objekta spratnosti P i maks. BGP 100m² kao i objekta za prijem nautičara maks spratnosti P i maks. BGP 80m² na UP07.

UP06 – UPRAVA MARINE I KOMERCIJALNI SADRŽAJI

Na urbanističkoj parceli UP06 – kopneni dio planirani su objekti marine a koji obuhvataju upravu marine i sve njene prateće sadržaje, koji treba da budu u funkciji obezbeđivanja komplementarnih uslužnih sadržaja za nautičke turiste ali i da omoguće da ovaj prostor živi tokom cijele godine i postane mjesto okupljanja lokalnog stanovništva. Od sadržaja mogu se naći ugostiteljstvo i trgovina – restorani, kafei, manje trgovine, prodavnice specijalizovane nautičke opreme, nautički klub, turistički infocentar, uređene parterne površine u vidu skverova, šetališta, ozelenjenih površina...

PLANIRANI KAPACITETI

Broj urbanističke parcele	Površina parcele (m ²)	Maks. indeks zauzetosti	Maks. indeks izgrađenosti	Maks. spratnost objekta	Maks. visina objekta	Min. % zelenih površina na parceli
UP06	8801	16% (0.16)	0,33	P+1	9.0 m	30%

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre. Objekti mogu biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Navedeni kapaciteti predstavljaju teorijski maksimum koji će tokom sprovođenja plana i kroz postupak izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (HIA) biti i konačno definisani (potvrđeni ili smanjeni).

PRAVILA GRADJENJA

- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli
- Planom je predviđeno da se ukupni kapaciteti planirane izgradnje rasporede u veći broj manjih objekata koji čine urbanističko-arhitektonski kompleks (a ne u jedan monolitni objekat velikog gabarita).
- Objekte graditi u okviru planom definisanih građevinskih linija (GL1). U zonama izvan definisane GL1 dozvoljeno je paretrno i pejzažno uređenje terena.
- Međusobno rastojanje objekata u odnosu na fasade sa otvorima boravišnih/radnih prostora mora biti min 2/3 visine višeg objekta.
- Maksimalna visina objekta je 9.0, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do krovnog vijenca.
- Kota poda prizemlja može biti za radne prostore od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Visina etaže mjerene između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi maks.:
 - za tehničke prostorije do 3,0 m;
 - za poslovne i komercijalne prostore do 4,5 m;
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.0 m. Fasadna površina erкера ne smije prelaziti 30% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije.
- Prostor ispred budućih objekata, uz lungo mare, predviđen je za parterno uređenje i formiranje trga/pjacete kao tradicionalnog oblika društvenog života primorskih gradova.
- Nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata na parceli

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU

- Objekte projektovati kao reprezentativne primjere savremene arhitekture a u skladu sa principima lokalne tradicije.
- Oblikovanje i arhitekturu objekta bazirati na tradicionalnom principu jednostavnosti forme (jednostavni kubusi) uz djelimičnu ili potpunu upotrebu lokalnih materijala (kamena) kako bi se sa tradicionalnom arhitekturom u neposrednom okruženju ostvarila skladna cjelina.
- Dozvoljena je upotreba kombinovanih materijala: lokalnog kamena, maltera svjetle boje, drveta kao i većih staklenih površina i savremenih materijala na fasadi.
- Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna.
- Krov može biti projektovan kao kos ili kao ravan.

PRISTUP I PARKIRANJE

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele a u skladu sa normativima.

PARTERNO I PEJZAŽNO UREĐENJE PARCELE

- Pejzažno i parterno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno.
- Za popločanje slobodnih površina parcele, pješačkih staza, pjaceta, prolaza i stepenica koristiti lokalne materijale a prije svega regionalni prirodni kamen u prirodnim bojama.
- Urbani mobilijar – klupe, kante za smeće i dr. uklopiti u celokupnu estetiku kompleksa
- U uređenju eksterijera dozvoljena je upotrebe elemenata kao što su fontane, skulpture, umetnički predmeti i instalacije
- Spoljašnje osvetljenje kompleksa projektovati na način da obezbijedi funkcionalnu ali i dekorativnu rasvjetu objekata i pojedinih arhitektonskih i pejzažnih elemenata.
- Precizni uslovi za ozelenjavanje parcele dati su u poglavlju br.4.3 Pejzažno uređenje

OGRADIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

- Nije predviđeno ograđivanje kompleksa marine, osim postavljanja kapija na pirsevima (dokovima).
-

Prilikom dalje razrade shodno članu 18. Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Sl. list Crne Gore, broj 56/13) potrebno je od Uprave za zaštitu kulturnih dobara dobiti mišljenje o potrebi izrade pojedinačne Procjene uticaja na baštinu

Izradi projektne dokumentacije treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kao i konzervatorski projekat.

5.11.5. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

Površine za pejzažno uređenje ovim planom podjeljene su na:

- površine za uređeno šetalište – lungo mare sa biciklističkom stazom na UP09 i UP12
- površine za parterno uređenje – UP13, UP14, UP15 i UP16
- površine za parkovsko uređenje – UP17

Na ovaj način planom su formirani značajni javni urbani prostori koji se međusobno povezuju i prepliću i na taj način stvaraju novi kvalitet u prostoru kako u estetskom tako i u funkcionalnom smislu.

Okosnicu ovog sistema čini lungo mare, koje kao urbani element predstavlja mjesto gde se odvija najveći dio javnog života nekog mediteranskog mjesta. Tu su prepletene mnoge urbane i turističke aktivnosti: pristajanje i privezivanje brodova i barki, šetalište, kupalište, mjesto socijalizacije, itd.

Ovim planom, lungo mare je definisan kao šetna staza koja se kontinualno prostire od Peluzice do Šuranja i dalje neposredno nastavlja na kotorsku rivu definisanu prethodnim planskim dokumentom DSL Sektor 16 (2011). Uz šetnicu planirane su i druge površine ove namjene UP13, UP14 kao dio uređene obale i UP15 i UP16 kao velike pjacete/trgovi sa parternim uređenjem neposredno uz samu obalu, dok je na UP17 predviđeno formiranje parka.

S obzirom na značaj ovako formiranog sistema javnih površina kao i na njegov istaknuti položaj i blizinu starog grada Kotora, ovim planom je predviđeno raspisivanje **javnog arhitektonsko-urbanističkog konkursa** za sve parcele ove namjene (PUJ): UP09, UP12 UP13, UP14, UP15, UP16 i UP17. Na ovaj način osiguraće se dobijanje kvalitetnog urbanističkog rješenja ali i jedinstven tretman i povezanost svih površina ove namjene. Konkursna rješenja moraju poštovati uslove ovog plana a prvonagrađeno rješenje će postati osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije.

POSEBNI USLOVI ZA DALJU RAZRADU

- Lungo mare je planirana kao uređeno šetalište. Ukupna planirana širina šetnice jeste 5,7m od čega je 3,5m predviđeno za uređenje kao pješačka površina a 2,2m kao dvosmjerna biciklistička staza.
- Obavezno je obezbjediti kontinualni šetališni prostor u širini od min 3,5m.
- Cijelom dužinom obezbjediti javnost korišćenja. Nije dozvoljena izgradnja ograda i drugih prepreka.
- Prilikom osmišljavanja, potrebno je imati u vidu sadržaje koji se nalaze neposredno uz nju – marina, hotel, parkovske i parterne površine.
- Na UP09 planirano je da se lungo mare realizuje konzolno, a ne kroz nasipanje obale.
- UP15 i UP16 planirati kao parterno uređene površine pjacete/trgove. Na ovim parcelama dozvoljeno je ozelenjavanje, ali samo u vidu niskog rastinja koje ne bi zaklanjalo pogled. Obavezno je u okviru ovih parcela obezbediti mjesta za sjedenje i zadržavanje prolaznika.
- Na UP15 dozvoljeno je predvidjeti i izgradnju bazena za kupanje.
- UP17 – planirati kao park sa visokim rastinjem.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU

- Pri uređenju posebna pažnja treba da bude posvećena parternom rješenju i popločanju kao i upotrebi odgovarajućeg urbanog mobilijara - klupa, korpi, svjetiljki, signalizacije,...
- Popločanje planirati od regionalnog prirodnog kamena u prirodnim bojama.
- Svi ostali elementi uređenja treba da budu po dizajnu u skladu sa duhom tradicije primorskih gradova sa kamenom, drvetom i kovanim gvožđem kao osnovnim materijalima.
- Obezbediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta i parkovskih površina
- Obezbediti prateću signalizaciju šetališta
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na prilagođenim prostorima šetališta.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Precizni uslovi za ozelenjavanje svake od parcela ove namjene dati su u poglavlju br.4.3 Pejzažno uređenje.

5.12. SMJERNICE ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA INVALIDITETOM

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, "Sl. list CG" br.48/13 i 44/15).

5.13. SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA

Nelegalno izgrađeni objekti u zahvatu Plana mogu se legalizovati na način i prema postupku iz čl. 152 – 171 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 64/17 od 06.10.2017).

Na osnovu ovog planskog rješenja moguće je pokrenuti postupak legalizacije u skladu sa Zakonom za sve objekte koji se nalaze na urbanističkim parcelama predviđenim za izgradnju objekata.

6. ANALITIČKI PODACI PLANA

6.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA

URBANISTIČKI PARAMETRI I KAPACITETI

	POVRSINA PLANA (M2)	POVRSINA POD OBJEKTIMA (M2)	SPRATNOST OBJEKATA	UKUPNA BGP (M2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	KAPACITETI u T1
UKUPNO PLAN - KOPNENI DEO	61514	7999	P, P+1, P+4	28329	0,46	0,13	~300 ležajeva

6.2. URBANISTIČKI POKAZATELJI PO PARCELAMA

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Broj urbanističke parcele

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

Broj parcela saobraćajnih površina

Ovaj broj označava broj parcele saobraćajnica i obilježen prefiksom S i arapskim brojevima od 1 do n. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli saobraćajnice

Namjena parcele

Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Šifre namjena su:

- Površine za turizam T1 – HOTEL
- Individualno stanovanje - SMG
- Vodeni saobraćaj – HS – marina
- Površinske vode - VPŠ
- Objekti elektroenergetske infra. – IOE
- Površine za pejzažno uređenje javne namjene - PUJ;
- Drumski saobraćaj – DS

Površina parcele

Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Površina pod objektom

Podatak predstavlja bruto površinu pod svim objektima na parceli i izražen je u m².

Spratnost

Podatak označava maksimalnu spratnost objekta na parceli; prizemlje je označeno sa P, svaka etaža sa numeričkim brojem, od 1 do n, dok se potkrovlje označava sa Pk.

Ukupna BGP (bruto razvijena građevinska površina)

Podatak predstavlja zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli u m².

Indeks izgrađenosti zemljišta

Podatak predstavlja odnos bruto-razvijene površine svih objekata na parceli i površine parcele.

Indeks zauzetosti zemljišta

Ovaj broj predstavlja odnos površine pod objektima i površine parcele.

Kapacitet

Broj predstavlja orijentacioni kapacitet hotela tj broj ležajeva.

NAPOMENA: Parametri izgradnje dati u tabelama su maksimalni parametri. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne ali ne smije premašiti nijedan od zadatih parametara.

Napomena: Svi potrebni urbanistički parametri se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ... ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl. list CG" br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

BROJ URB. PARCELE	PLANIRANA NAMJENA	POVRŠINA PARC. (M2)
S01	DS	8437
S02	DS – PJESACKE	313
S03	DS – PJESACKE	320

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU

BROJ URB. PARCELE	PLANIRANA NAMENA	POVRŠINA PARC. (M2)
UPT01	IOE - TS	21
UPT02	IOE - TS	28
UPT03	IOE - TS	20
UPT04	IOE - TS	20
UPT05	IOE - TS	20
UPT06	IOE - TS	20

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA PARCELE OSTALIH NAMJENA

BROJ URB. PARCELE	KATASTARSKE PARCELE	PLANIRANA NAMJENA	POVRSINA PARC. (M2)	POVRSINA POD OBJEKTIMA (M2)	SPRATNOST OBJEKATA	UKUPNA BGP NA PARCELI (M2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	STEPEN ZAUZETOSTI	STATUS OBJEKTA I PREDVIDJENE INTERVENCIJE	KAPACITET
UP01	308/1, 308/2	TURIZAM - T1 (JUGOOCEANIJA)	7698	1400	P+1, P+4 - POSTOJEĆI	3700	0,48	0,18	POSTOJEĆI-REKONSTRUKCIJA	~100 LEZAJEVA
UP02	265, 266	TURIZAM - T1 (FJORD)	13562	4069	P+4	20000	1,47	0,30	PLANIRANI	~200 LEZAJEVA
UP03	260	SMG	2171	326	P, P+1	500	/	0,15	POSTOJEĆI, DOGRADNJA	
UP04	259	SMG	1488	275	P+1	549	/	0,18	POSTOJEĆI	
UP05	258	SMG	1197	299	P, P+1	500	/	0,25	POSTOJEĆI, DOGRADNJA	
UP06	254/4, 254/5, 254/6, 256/2, 256/3, 256/4, 256/5, 256/1, 1315/6 (dio)	HS - MARINA	8801	1450	P+1	2900	0,33	0,16	PLANIRANI	
UP07	254/1, 255/1 (dio), 262/4 (dio), 1315/6 (dio), 1315/7	HS - MARINA	3647	180		180			PLANIRANI (SERVISNI I PRIJEMNI OBJ.)	
UP08	492/1, 492/2, 252/1 (dio), 252/2, 252/3, 252/4, 253/1 (dio)	HS - MARINA	492							
UP09	491/5 (dio)	PUJ - LUNGO MARE	85							
UP10	491/1, 492/2 (dio), 491/3, 491/4, 491/5, 491/6	HS - MARINA	611							
UP11	253/2, 254/3 (dio), 255/2, 255/3, 255/4	HS - MARINA (AKVATORIJA)	41540							

BROJ URB. PARCELE	KATASTARSKE PARCELE	PLANIRANA NAMJENA	POVRSINA PARC. (M2)	POVRSINA POD OBJEKTIMA (M2)	SPRATNOST OBJEKATA	UKUPNA BGP NA PARCELI (M2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	STEPEN ZAUZETOSTI	STATUS OBJEKTA I PREDVIDJENE INTERVENCIJE	KAPACITET
UP12	492/1, 252/1 (dio), 253/1 (dio), 254/2 (dio), 256/2 (dio), 261/1 (dio), 261/2 (dio), 262/1 (dio), 262/2 (dio), 262/4 (dio), 266 (dio), 308/1 (dio), 1315/6 (dio)	PUJ - LUNGO MARE	3470							
UP13	308/1 (dio)	PUJ	159							
UP14	266 (dio)	PUJ	99							
UP15	266 (dio)	PUJ	1855							
UP16	262/3	PUJ	2806							
UP17	261/1 (dio), 261/3 (dio), 262/1 (dio), 1321/2 (dio), 1321/2 (dio)	PUJ	2479							
UP18	262/1 (dio), 262/2 (dio), 1315/4, 1315/5	VPS	486							
UP19	262/4 (dio)	VPS	374							
UP20	261/2 (dio), 261/1 (dio)	VPS	591							
UP21		VPS	244							

7. PRILOZI – DOKUMENTACIJA

Na osnovu člana 23 i člana 31 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), Vlada Crne Gore na sjednici od 4. juna 2015. godine, donijela je

ODLUKU

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 16"

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 16" (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL).

Izmjene i dopune DSL predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Izmjene i dopune DSL se rade za prostor bivše poslovne zgrade Jugooceanije i hotela Fjord, kao i za prostor planiran i za ostale hotelsko-turističke sadržaje i marinu.

Obuhvat na moru je do središnje linije akvatorija zaliva ili osovine plovnog puta.

Orientacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove Odluke.

Detaljno područje obuhvata plana, odnosno granice zahvata utvrdiće se Izmjenama i dopunama DSL.

Član 3

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DSL, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 4

Rok za izradu Izmjena i dopuna DSL je šest mjeseci, od dana zaključivanja ugovora sa obrađivačem plana u skladu sa zakonom.

Član 5

Izmjene i dopune DSL donose se za period do 2020. godine.

Član 6

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Izmjena i dopuna DSL je Ministarstvo.

Član 7

Ministarstvo će, po potrebi obavještavati Vladu Crne Gore o toku izrade Izmjena i dopuna DSL.

Član 8

Izmjene i dopune DSL izrađuju se na osnovu Programskog zadatka.

Član 9

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 08-1179/

Podgorica, 4. juna 2015. godine

VLADA CRNE GORE

Predsjednik,

Milo Đukanović

PROGRAMSKI ZADATAK
ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 16"

I. UVODNE NAPOMENE

Vlada Crne Gore i resorna ministarstva afirmišu i promovišu "brownfield" investicije u sektoru turizma i uređenju prostora, kojima će se obezbijediti sanacija degradiranih područja i njihova integracija u cjeloviti urbani ili prostorni sistem.

Od usvajanja Državne studije lokacije "Sektor 16" („Službeni list CG, broj 25/11), nije došlo do realizacije sadržaja planiranih za prostor bivše poslovne zgrade Jugooceanije i hotela Fjord, kao i hotelsko turističkih sadržaja i marine iz kog razloga se pojavila potreba za preispitivanjem ovog planskog dokumenta. Nakon urađene analize došlo se do zaključka da je predmetni prostor potrebno prilagoditi novim razvojnim ciljevima kako bi se obezbijedio novi oblik turističke ponude, u cilju razvoja visokokvalitetnog turizma.

II. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 16" (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL) koja se nalazi u zahvatu PPPN MD sadržan je u članu 23 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Pri izradi Izmjena i dopuna DSL, pored Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata potrebno je voditi računa i o usaglašenosti sa Zakonom o turizmu („Službeni list CG“, br.61/10 i 31/14.

III. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Izmjene i dopune DSL se rade za prostor bivše poslovne zgrade Jugooceanije i hotela Fjord, kao i za prostor planiran za hotelsko-turističke sadržaje i marinu.

Obuhvat na moru je do središnje linije akvatorija zaliva ili osovine plovnog puta.

Orientacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL dat je na slici br.1.

Slika br.1: Orientacioni obuhvat DSL**LEGENDA**

- GRANICA SEKTOR 16 PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA JAVNE PARCELE
- ZONA REZERVISANA AKVATORIJA

- STANOVANJE MANJE GUSTINE
- CENTRALNE DJELATNOSTI

- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
- POVRŠINE ZA NAUTIČKI TURIZAM - MARINA
- POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA HRANE I PIĆA
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE VODENI SAOBRAĆAJ
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - JAVNE NAMJENE
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - TRG
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - VERTIKALNO ZELENILO
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - UREĐENA OBALA
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PJEŠAČKE ULICE
- POVRŠINE KOPNENIH VODA POVRŠINSKE VODE
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - VODE PRIOBALNOG MORA
- AMBIJENTALNA CJELINA

IV. METODOLOGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna DSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- 1) sagledavanje ulaznih podataka iz PPPPN MD i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- 2) preispitivanje planskog koncepta Državne studije lokacije "Sektor 16" ;
- 3) ugradjivanje mjera od značaja za izradu planske dokumentacije definisanih u Izvještaju o stanju uređenja prostora za 2013. godinu i Programu uređenja prostora za 2014. godinu;

- 4) analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije i one čija je izrada u toku (relevantni planovi – PUP, DUP, strategije i projekti);
- 5) analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- 6) analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- 7) ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- 8) sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora (Master plan) u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Za funkcionalno okruženje, pored analize i primjene smjernica postojeće planske dokumentacije, potrebno je sagledati ulazne podatke iz Prostornog plana Crne Gore i Prostornog plana Opštine Kotor, kao i Nacrta Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje i Nacrta PUP-a Kotor.

Prilikom definisanja planskog rešenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

V. PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- 1) SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE;
- 2) SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA;
- 3) PEJZAŽNA ARHITEKTURA;
- 4) NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA;
- 5) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA;
- 6) EKONOMSKO DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE.

1) SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi Izmjena i dopuna DSL, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

Za prostor bivše poslovne zgrade Jugooceanije (UP 10) planirati izgradnju hotelskih sadržaja visoke kategorije.

Za hotel Fjord (UP 9), kao i za prostor planiran i za ostale hotelske sadržaje i marinu preispitati plansko rješenje sa ciljem obezbjeđivanja novog oblika turističke ponude i razvoja visokokvalitetnog turizma.

Daje se mogućnost povećanja BRGP primarnih ugostiteljskih objekata od opšteg interesa za pružanje usluga smještaja, u cilju obezbjeđenja kategorije 5*. Planirane objekte je potrebno uklopiti u okruženje, kako izgrađeno tako i prirodno, što znači da planska rješenja ne smiju narušiti izuzetno vrijednu prirodnu i kulturno – istorijsku cjelinu grada Kotora i Kotorskog zaliva koji su na Listi Svjetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a.

U arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne autohtone arhitekture ili predstavljaju njenu savremenu reinterpretaciju.

Postojeće parcele (UP 6, UP 7, UP 8) sa objektima porodičnog stanovanja zadržati. Eventualne intervencije su moguće u cilju unaprjeđenja kvaliteta ovog prostora, bez promjene BRGP, osim u slučaju da se stanovanje pretvori u turizam.

Definisati zonu morske obale koja predstavlja prirodno dobro saglasno Zakonu o morskom dobru.

2) SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

Pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

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

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

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

Svu infrastrukturu rješavati kroz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

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

3) PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Potrebno je primijeniti smjernice detaljne studije predjela i planirati razvoj temeljen na resursima i vrijednostima pejzaža koje predstavljaju potencijal ekonomskog razvoja, uvažavajući atraktivnost, osjetljivost i ranjivost predjela. Planirati valorizaciju pejzažnih resursa kroz razvoj turizma, primjenjujući principe integriteta i autentičnosti i očuvanja identiteta predjela.

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

Kroz Izmjene i dopune DSL treba predvidjeti:

- 1) maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- 2) karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- 3) uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- 4) usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- 5) funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- 6) povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- 7) linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- 8) usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- 9) potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

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

4) NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

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

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

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

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

5) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Izmjene i dopune DSL, shodno zakonskim odredbama, moraju da sadrže:

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

Imajući u vidu atraktivne predjele koje tretira ova državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Prostor planirati na način da budući turistički sadržaji predstavljaju jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku cjelinu, a istovremeno budu u saglasju sa okruženjem i stečenom urbanom matricom.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je postovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagodjenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagodjenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije,
- odnosu objekta i parcele prema okruženju odnosno predjelu,
- odnosu prema lokalnoj tradiciji i posebnostima.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu, kako autohtonih elemenata, tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

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

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i smjernicama za arhitekturu objekata sa elementima za oblikovanje objekata (tip objekta, fasade, mogući materijali, elementi krova i dr.). Smjernice treba da obezbijede identitet i prepoznatljivost vizuelnih svojstava planiranog prostora, kao jedinstvene cjeline.

6) EKONOMSKO DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

Posebnom ekonomskom analizom treba:

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

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

Izradom Izmjena i dopuna DSL potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna DSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Izmjene i dopune DSL sadrže, naročito:

- izvod iz prostornog plana posebne namjene i planske dokumentacije na predmetnom području;
- granice područja za koje se donosi;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Planska opredjeljenja moraju biti potkrijepljena odgovarajućim analizama koje podrazumijevaju izradu studije zaštite kulturnih dobara kojom bi se tretirao uticaj potencijalnih intervencija na ovaj prostor i okruženje, kao i detaljnu studiju predjela sa posebnim osvrtom na kulturni predio.

Naslanjajući se na nalaze prethodnih studija potrebno je uraditi više varijantnih rješenja planiranih sadržaja i ista provjeriti kroz studiju vizuelnog uticaja i 3D model, sa ciljem dobijanja najkvalitetnijeg rješenja, na kome će se zasnivati koncept Plana.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10).

Tekstualni dio Izmjena i dopuna DSL treba da sadrži:

- uvodni dio;
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine);
- polazišta, opšte i posebne ciljeve;
- plansko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi, komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, UTU za svaku urbanističku parcelu, demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unaprjeđenje životne sredine, kao i izvod iz Strateške procjene uticaja na životnu sredinu);
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio mora da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana;
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda;
- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja;
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena
- stanje fizičkih struktura i oblici intervencija;
- plan namjene površina;
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine;
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina;
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture;
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture;
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture;
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture;
- stanje i plan termotehničke infrastrukture;
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije;
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

Obrađivač Izmjena i dopuna DSL će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Izmjene i dopune DSL izrađuju se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

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

VII. OBAVEZE OBRAĐIVAČA

Obrađivač Izmjena i dopuna će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremni poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu, sljedeće faze: prednacrt plana, nacrt plana i predlog plana.

Obrađivač će dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna DSL, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja istog.

Obrađivač je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna DSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjena i dopuna DSL obrađivač će dostaviti organu državne uprave nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, obrađivač će resornom ministarstvu predati konačnu verziju plana na crnogorskom i engleskom jeziku u adekvatnoj formi koja je definisana pravilnikom.