

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE DOBROTE



USVOJEN PLAN

Odluka broj: 11 – 9171, Kotor, od 22. 07. 2011. godine

IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA
ZA PODRUČJE DOBROTE



USVOJEN PLAN

Naručilac:
Skupština Opštine Kotor

Predsjednik Opštine:
Marija Čatović

Obrađivač:
AG INFOPLAN, Budva

Direktor:
Predrag Milović

Odgovorni planer:
Zoran Todorović, dipl. ing. arh



Rukovodilac tima

Zoran Todorović, dipl. ing. arh

Radni tim

Biljana Jovanović, dipl. ing. arh.

Marija Milojević, dipl. ing. arh.

Dragana Mihić, dipl. ing. arh.

Lidija Dimić, dipl. Ing. arh

Olivera Rakić, spec. urb. man.

Dragan Milojević, dipl. ing. arh.

Jovica Dimić, dipl. Ing. arh.

Oliver Stojanović, dipl. ing. građ.

Petar Nikolić, dipl. ing. el.

Mihailo Vojinović, dipl. ing. građ.

Slavica Vojinović, dipl. ing. građ.

Đuro Milić, dipl. ing. građ.

UVOD

1. Uvodne napomjene

- Odluka o Izradi izmjena i dopuna Generalnog Urbanističkog Plana Kotora za područje Dobrote
- Izvod iz programskog zadatka za izradu planske dokumentacije

1. PREUZETE OBAVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

- 1.1. Prostorni plan opštine Kotor (PPO) – izmjene i dopune iz 1995. godine
- 1.2. Sagledavanje podataka iz Menadžment plana opštine Kotor
- 1.3. Prostorni Plan područja posebne namene za morsko dobro

2. OPIS GRANICA OBUHVATA PLANA

3. METOD IZRADE PLANA

- 3.1. Ciljevi i metodologij prostornog razvoja i uređenja
- 3.1.1. Opšti i posebni ciljevi

4. FUNKCIONALNI OBUHVAT

5. DUGOROČNA KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA

6. STANJE, POTENCIJALI, OGRANIČENJA I CILJEVI

- 6.1. Socio-ekonomski pokazatelji
 - 6.1.1. Demografija
 - 6.1.2. Obeležja ekonomskog razvoja područja
- 6.2. Infrastrukturni sistemi
 - 6.2.1. Vodovodni sistem
 - 6.2.2. Kanalizacioni sistem
 - 6.2.3. Bujični kanali
 - 6.2.4. Odlaganje otpada
 - 6.2.5. Elektroenergetska mreža
 - 6.2.6. Telekomunikaciona infrastruktura
 - 6.2.7. Saobraćaj
- 6.3. Sagledavanje aspekta životne sredine
 - 6.3.1. Prirodne karakteristike
 - 6.3.2. Klimatske promjene
 - 6.3.3. Kvalitet vazduha
 - 6.3.4. Kvalitet morske vode
 - 6.3.4.1. Kontrola toksičkih parametara u morskoj vodi
 - 6.3.4.2. Step en eutrofikacije
 - 6.3.4.3. Zagađivanje mora kanalizacijom
 - 6.3.5. Rezultati ispitivanja opasnih i štetnih materija u zemljištu
- 6.4. Potencijali ograničenja terena
- 6.5. Istorijsko-urbanistički prikaz područja
- 6.6. Kulturna baština područja

7. RAZVOJ OBLASTI I SEKTORA

- 7.1. Građevinsko zemljište
 - 7.1.1. Korišćenje građevinskog zemljišta
 - 7.1.2. Vrste građevinskog zemljišta
- 7.2. Podjela na urbanističko-prostorne cjeline
- 7.3. Funkcionalna podjela prostora

- 7.3.1. Izgradive površine
- 7.3.2. Saobraćajne površine
- 7.3.3. Neizgradive površine
- 7.4. Postojeće stanje – bilans namjene površina
- 7.5. Stanovanje
- 7.5.1. Postojeće stanje
- 7.5.2. Potencijali za razvoj
- 7.5.3. Ciljevi i zadaci razvoja stanovanja
- 7.5.4. Koncept razvoja stanovanja
- 7.6. Sistem zelenih površina
- 7.6.1. Zelene površine namjenjene javnom korišćenju
- 7.6.1.1. Parkovi
- 7.6.1.2. Trgovi i skverovi
- 7.6.1.3. Zelenilo oko administrativnih i javnih objekata
- 7.6.1.4. Ulično zelenilo
- 7.6.2. Zelene površine ograničenog korišćenja
- 7.6.2.1. Blokovsko zelenilo
- 7.6.2.2. Zelenilo sportsko- rekreativnih površina (sportska igrališta)
- 7.6.2.3. Zelenilo predškolskih ustanova i škola
- 7.6.2.4. Zelenilo zdravstvenih ustanova
- 7.6.3. Zelene površine specijalne namjene
- 7.6.4. Zelene površine u sklopu površina za ostale namjene
- 7.7. Javne službe, objekti i kompleksi
- 7.7.1. Dječije ustanove
- 7.7.2. Osnovne škole
- 7.7.3. Oblast obrazovanja – standardni nivo i visoke škole
- 7.7.4. Ustanove primarne medicinske zaštite
- 7.7.5. Ustanove specijalizovane zdravstvene zaštite
- 7.7.6. Vjerski objekti i njihovi centri
- 7.7.7. Kultura i nauka
- 7.8. Sport i rekreacija
- 7.8.1. Potencijali i ograničenja
- 7.8.2. Vrste prostora namjenjenih sportu
- 7.9. Poslovne djelatnosti
- 7.10. Turizam
- 7.10.1. Vrste objekata za pružanje usluge smještaja
- 7.10.2. Opšti ciljevi
- 7.10.3. Posebni ciljevi i zadaci
- 7.11. Objekti ostale infrastrukture
- 7.12. Vodene površine
- 7.13. Javne plaže

8. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

- 8.1. Opšte karakteristike
- 8.2. Definicija pojmova u GUP-u
- 8.3. Definicije pokazatelja za određivanje kapaciteta izgradnje
- 8.4. Kategorije detaljne namjene površina
- 8.4.1. Površine za stanovanje
- 8.4.2. Površine za zdravstvo
- 8.4.3. Površine za školstvo
- 8.4.4. Površine za centralne djelatnosti
- 8.4.5. Površine za poslovne djelatnosti
- 8.4.6. Površine za turizam
- 8.4.7. Površine za pejzažno uređenje naselja
- 8.4.8. Vodene površine
- 8.4.9. Površine saobraćajne infrastrukture
- 8.4.10. Površine ostale infrastrukture
- 8.4.11. Područje spomenika kulture

- 8.5. Planirane namjene površina u granicama prostora obuhvaćenog izmjenama i dopunama GUP-a Kotor za područje Dobrote
- 8.5.1. Kompatibilnost namena
- 8.6. Plansko rješenje po prostornim cjelinama
- 8.6.1. Prostorna cjelina Ljuta (1)
- 8.6.2. Prostorna cjelina Sveti Stasije (2)
- 8.6.3. Prostorna cjelina Radimiri (3)
- 8.6.4. Prostorna cjelina Daošina (4)
- 8.6.5. Prostorna cjelina Plagenti (5)
- 8.6.6. Prostorna cjelina Škurda (6)
- 8.7. Infrastruktura
- 8.7.1. Postojeće vodosnabdijevanje
- 8.7.2. Postojeće odvođenje otpadnih voda
- 8.7.3. Postojeće odvođenje atmosferskih voda
- 8.7.4. Planirano vodosnabdijevanje
- 8.7.5. Planirano odvođenje otpadnih voda
- 8.7.6. Planirano odvođenje atmosferskih voda
- 8.7.7. Elektroenergetika
- 8.7.8. Telekomunikaciona infrastruktura
- 8.7.9. Saobraćajna infrastruktura
- 8.8. Zaštita područja
- 8.8.1. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
- 8.8.2. Zaštita i uređenje značajnih javnih prostora
- 8.8.3. Zaštita prirode i prirodnih dobara
- 8.8.4. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

9. PRAVILA GRAĐENJA

- 9.1. Pravila za obrazovanje urbanističkih parcela
- 9.2. Pravila u pogledu veličine i širini parcele prema namjeni i vrsti objekata
- 9.2.1. Porodično stanovanje
- 9.2.2. Višeporodično stanovanje
- 9.3. Opšta pravila za izgradnju objekata
- 9.3.1. Položaj i broj objekata na parceli
- 9.3.2. Visina objekta i spratnost
- 9.3.3. Pravila za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata
- 9.4. Posebna pravila za izgradnju objekata
- 9.5. Urbanistička pravila za uljepšavanje grada
- 9.6. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta
- 9.7. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila
- 9.8. Slobodne i zelene površine
- 9.9. Ograđivanje
- 9.10. Urbanistički pokazatelji i pravila građenja po namjenskim zonama
- 9.10.1. Pravila građenja za zone stanovanja
- 9.10.2. Pravila građenja za zone javne namjene
- 9.10.3. Pravila građenja za komercijalne i poslovne zone
- 9.10.4. Pravila građenja za sportske objekte i komplekse
- 9.10.5. Posebni objekti (vjerski objekti i palate pod prethodnom zaštitom)
- 9.10.6. Sistem zelenih površina
- 9.10.7. Pravila za izgradnju groblja
- 9.10.8. Pravila za izgradnju objekata namjenjenih turizmu
- 9.10.9. Pravila za izgradnju mreže i objekata saobraćajne infrastrukture
- 9.10.10. Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu
- 9.10.11. Uslovi za projektovanje i izgradnju fekalne kanalizacione infrastrukture
- 9.10.12. Uslovi za projektovanje i izgradnju elektroenergetske infrastrukture
- 9.10.13. Inženjersko-geološki uslovi i pravila za izgradnju novih objekata i za dogradnju, nadzidiivanje i rekonstrukciju postojećih objekata
- 9.10.14. Uslovi za uređenje, izgradnju i zaštitu svih objekata i površina koje se nalaze u zoni Morskog dobra

10. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

10.1. Uvodne odredbe

10.2. Osnovne odredbe

10.2.1. Značaj i funkcija Izmjene generalnog urbanističkog plana

10.2.2. Obaveznost Izmjene generalnog urbanističkog plana

10.2.3. Način sprovođenja Izmjene GUP-a

10.2.4. Smjernice za dalje planiranje

10.3. Uređenje i korišćenje građevinskog zemljišta

10.4. Nosioci odgovornosti na primjeni i ostvarivanju GUP-a

10.5. Ostale prelazne i završne odredbe

OPŠTA DOKUMENTACIJA

S ADRŽAJ GRAFIČKOG DIJELA PLANA

1. Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjelom na prostorne cjeline	1:5000
2. Izvod iz Prostornog Plana Opštine Kotor	1:5000
3. Postojeća namjena površina	1:5000
4. Inženjersko-geološka karta	1:5000
5. Planirana namjena površina	1:5000
6. Planirana izgrađenost	1:5000
7. Plan saobraćaja	1:5000
8. Planirano javno i ostalo zemljište	1:5000
9. Plan elektroenergetske infrastrukture	1:5000
10. Plan hidroenergetike	1:5000
11. Plan telekomunikacija	1:5000
12. Plan zelenila	1:5000
13. Režimi zaštite	1:5000

Ovaj Nacrt Generalnog Urbanističkog Plana predstavlja pravni i planski okvir za izradu Izmjena i dopuna Generalnog Urbanističkog Plana Kotor za područje Dobrote.

1. UVODNE NAPOMJENE

Skupština Opštine Kotor je na osnovu Odluke o izradi Izmjena i dopuna Generalnog Urbanističkog Plana Kotora za područje Dobrota (Broj 01:7925/07, od 28.09.2007. godine) pristupila izradi ovog planskog dokumenta (u daljem tekstu GUP).

Nakon obavljenog tendera, izrada ovih dokumenata poverena je „AG Infoplan“-u d.o.o. Nikšić, PJ „AG Infoplan“ Budva (u daljem tekstu: Obradivač), a na osnovu ugovora broj 01-108/08 (od 11.01.2008. godine). „AG Infoplan“ d.o.o. saraduje sa Urbanističkim zavodom Republike Srpske iz Banja Luke na izradi ovog planskog dokumenata, na osnovu Joint Venture ugovora.

2. ODLUKA O IZRADI IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KOTORA ZA PODRUČJE DOBROTE

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“ broj 28/05) i čl.50. Statuta Opštine Kotor („Službeni list RCG – opštinski propisi „ br.3/04) , predsjednik Opštine Kotor donio je:

O D L U K U

o izradi izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Dobrote

Član 1.

Pristupa se izradi izmjena i dopuna GUP-a Kotora (Službeni list SRCG-opštinski propisi br. 19/87, 25/98, 23/01) za područje Dobrote, (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Izradom Plana obuhvaćeno je područje Dobrote, površine cca 171,25 ha, a sve prema grafičkom prilogu obuhvata, datom u Programskom zadatku.

Član 3.

Finansijska sredstva za izradu Izmjena i dopuna Plana obezbjediće se iz budžeta Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora.

Član 4.

Izrada Plana uradiće se u roku od 140 dana i to:

- pripremni poslovi na izradi Plana 15 dana;
- izrada Nacrta Plana 25 dana;
- pribavljanje saglasnosti resornih Ministarstava i nadležnih javnih preduzeća i institucija 20 dana;
- javna rasprava 15 dana;
- Stručna ocjena plana 15 dana;
- izrada Predloga Plana 15 dana;
- pribavljanje saglasnosti od strane nadležnog Ministarstva 30 dana.

Član 5.

Izmjene i dopune Plana donose se za period od pet (5) godina.

Član 6.

Pripreme poslove na izradi i donošenju Izmjene i donošenja Plana obavljat će Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove.

Član 7.

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak koji je urađen od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno komunalne poslove opštine Kotor.

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu RCG – opštinski propisi“, a biće objavljena u Službenom listu Opštine Kotor.

Broj: 01:7925/07
Kotor, 28.09.2007.god.

**PREDSJEDNIK OPŠTINE,
Marija Čatović**

3. IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu izmjena i dopuna GUP-a Kotor za područje Dobrote, sadržan je u članu 31. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“, br. 28/05).

Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora Opštine Kotor za 2007. godinu („Sl. list Opštine Kotor“, br. 7/06) utvrđena je potreba izmjene Generalnog urbanističkog plana Kotora za područje Dobrote.

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Opštini Kotor, Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, upućeno je nekoliko zahtjeva od strane korisnika dijela ovog prostora, koji se odnose na izmjenu važeće planske dokumentacije u smislu stvaranja pretpostavki za proširenje stambenih zona.

U cilju preispitivanja ekonomske opravdanosti izgradnje stambenih sadržaja pristupa se izmjeni GUPa za lokalitet Dobrote.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Dobrote je pokriveno PPO Kotor br. 19/87, GUP-om i DUP-om Dobrote.

Važeća planska dokumentacija GUP-a Kotora (1987. i 1998. god.), samim tim i važeći DUP Dobrote i Izmjene i dopune DUP-a Dobrote (Nacrt plana iz 2006.god.) ne pružaju u potpunosti planske mogućnosti za realizaciju iskazanih potreba korisnika prostora

IV CILJ IZRADE

Kroz postupak izrade Izmjena i dopuna GUP-a za područje Dobrote izvršiće se detaljna analiza za mogućnost formiranja i proširenja stambenih zona sa svim potrebnim sadržajima koji se mogu organizovati na tom prostoru.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se izašlo u susret novim potrebama korišćenja prostora, odnosno stvaranje preduslova za gradnju stambenih objekata, kao i pratećih sadržaja, a u skladu sa osnovnim postavkama iz važećeg GUP-a (uz obavezno očuvanje koridora obilaznice) preispitivanjem i promjenom utvrđenih namjena.

V OBUHVAT PLANA

Zahvat Izmjena i dopuna GUP-a za područje Dobrote, obuhvata područje DUPa Dobrote datog u grafičkom prilogu. Površina zahvata je cca 200 ha.

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna GUP-a Kotor za područje Dobrote obezbjediti slijedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotor i GUP-a Kotor

- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta.
- sagledavanje podataka iz Menadžment plana opštine Kotor.

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

Imajući u vidu da se predmetna lokacija nalazi u zaštićenoj okolini, kao i da je navedeni prostor dio zaštićenog prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, koji se nalazi na UNESCO-voj Listi svjetske baštine, to je shodno Zakonu o zaštiti spomenika kulture i Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG“ br.28/05), u svim fazama izrade planske i projektne dokumentacije neophodno uključivanje Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

VII PLANSKA DOKUMENTACIJA

Obim i novo obrade plana dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“, br. 28/05).

Obradivač plana će nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja plana dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora:

- Nacrt plana
- Predlog plana
- Plan nakon usvajanja od strane Skupštine Opštine Kotor

Obradivač plana će traženi sadržaj prezentirati po metodologiji za koju se samo opredijeli sa mogućnosti objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Predlog izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Dobrote, obradivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Generalni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se plan donosi, obilježene na kartama ili topografsko-katastarskim planovima; izvod iz prostornog plana jedinice lokalne samouprave; ocjenu postojećeg stanja i projekciju organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja površina; namjenu površina sa odgovarajućim grafičkim prikazima; smjernice za razvoj i prostornu organizaciju i smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata; projekciju mreža infrastrukturnih sistema i drugih investicionih objekata; plan saobraćajnica sa priključcima na saobraćajnice šireg područja; plan hidrotehničkih zahvata i mreže komunalnih objekata; osnove mreže objekata javnih funkcija; plan uređenja zelenih površina; plan rekonstrukcije, odnosno sanacije starih djelova naselja; plan seizmičke mikro rejonizacije; urbanističke mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda; mjere zaštite kulturne baštine; mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje na području naselja; smjernice za etapni razvoj mjera i etape realizacije plana; osnovu koncepcije i parametre stambene izgradnje; stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu

Obradivač će po završetku posla dostaviti i matrice grafičkih priloga na transparentu. Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj formi (u AutoCad-u i Word-u na CD-u) i analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i stambeno-komunalne poslove

1. PREUZETE OBAVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

1.1. PROSTORNI PLAN OPŠTINE KOTOR (PPO) – IZMJENE I DOPUNE IZ 1995. GODINE

Glavni ciljevi razvoja opštine Kotor, po PPO Kotor, su:

- ujednačen razvoj svih prostora opštine sa ravnomernijom dispozicijom privrednih, uslužnih i javnih sadržaja te infrastrukturom;
- ravnoteža između razvoja i prirodne sredine pažljivim izborom zona sa pojedinim namjenama te izborom i strogim pridržavanjem modela zaštite prirode i historijskog nasljeđa;
- maksimalno korišćenje raspoloživih potencijala kroz ekoprivredni razvoj;
- razvoj tercijalnih djelatnosti sa postizanjem nivoa usluga koje su u skladu sa renomeom Svjetske baštine;
- adekvatan razvoj neprivrednih djelatnosti;
- razvoj važnijih regionalnih infrastrukturnih objekata kroz usku saradnju sa susjednim opštinama.

Glavni pravci organizacije i uređenja prostora, po PPO Kotor, su:

- urbanizacija i izgradnja naselja na terenima koji su manje vredni za poljoprivrednu proizvodnju a pri tom i seizmički najpovoljnija;
- revitalizacija i obnova urbanih sredina i kulturno-historijskih spomenika prvenstveno u obuhvatu Svjetske baštine;
- izgradnja sistema regionalne kanalizacije sa ciljem daljeg sprečavanja zagađenja vode zaliva čime će se doprineti daljem razvoju turizma i omogućiti marikulturna proizvodnja;
- izgradnja infrastrukture omogućiti revitalizaciju područja Donjeg Grblja i aktiviranje turističke djelatnosti na obali.

Navedene pravce razvoja PPO prikazuje kroz tri makroceline: obalni pojas unutrašnjeg zaliva Boke, Donji i Gornji Grbalj sa dijelom otvorenog mora i kontaktnim područjem Nacionalnog parka „Lovćen“ i planinsko-brdski prostor.

U okviru prve makroceline, obalni pojas unutrašnjeg zaliva, nalazi se granica obuhvata ovog Generalnog Urbanističkog Plana.

Za ovu makrocelinu glavni pravac razvoja je VISOKI TURIZAM – AKTIVNA ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE I AKTIVIRANJE MORSKOG DOBRA.

Realizacija je moguća kroz sledeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaljeđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva;
- razvoj visokog turizma – bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom „kapetanskih palata“ i sa dokategorizacijom postojećih objekata;
- zdravstveni objekti i stacionari (Risan, Prčanj) kao dio specifične turističke ponude;
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i cjelokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao jezero i jedna velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu;
- razvoj ne samo stacioniranog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz osmišljenje programe, čija je osnova kulturna i prirodna baština u samom zalivu ali i u zaleđu i planinskom dijelu opštine;
- ekskluzivna trgovačka i ugostiteljska ponuda kao i tradicionalni zanati, naročito u starim gradskim jezgrima Kotora, Perasta, Risna i Prčnja sa izradom i prodajom karakterističnih suvenira;
- lociranje replika starih jedrenjaka u većim naseljima zaliva;
- uređenje arheoloških i speleoloških lokaliteta u okolini Perasta, Risna, Lipaca i Kotora;
- održavanje kulturnih i sportskih manifestacija visokog renomea;

- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca iznad Kotora, Prčnja i Risna sa pratećim sadržajima;
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno-naučnog centra ovog dijela Primorja;
- pri Pomorskom fakultetu osnivanje Pomorske akademije JRM
- definitivno izmještanje industrije iz Kotora kao i aktiviranje bezcarinske zone sa čistim tehnologijama i manjim pogonima vezanim za brosku opremu, veza zone preko luke Kotor i teretne luke Tivat;
- uzgoj marikultura (lokaliteti: Ljuta-Orahovac-Dražin Vrt, Risan, Morinj, Kostanjica, zona Veriga);
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva,
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva;
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao obilaznice;
- povezivanje svih naselja na jedinstven kanalizacioni sistem;
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandrača);
- organizovanje škole jedrenja i ronjenja te najma sportke opreme;
- pošumljavanje ogoljenih padina iznad Orahovca, Dobrote i Risna;
- proglašenje Zaliva za otvorenu botaničku baštu.

Grafički prilog: „Izvod iz PP opštine Kotor“.

1.2. SAGLEDAVANJE PODATAKA IZ MENADŽMENT PLANA OPŠTINE KOTOR

Menadžment plan opštine Kotor navodi urbanističko-arhitektonske i kulturno-umjetničke vrijednosti prostora koji je u obuhvatu ovog Plana. S toga se dalje, u ovom dijelu, navodi tekst iz pomenutog dokumenta za ovo područje:

Dobrota obuhvata niz starih neseobina uz obalu od Kotora do Orahovca, na dužini od nekoliko kilometara. Između pojedinih aglomeracija ostali su neizgrađeni prostori. U fondu naslijeđene arhitekture ističu se brojni palaci koje su podizali brodovlasnici, trgovci i kapetani. U ovim prostranim stambenim zgradama prožimaju se vrijednosti barokne arhitekture, mobilijara i hortikulture pripadajućih vrtova, koji ih čine nosiocima spomeničkog potencijala Dobrote.

Dobrotska stambena arhitektura se može definisati kao jedan od baroknih uticaja nastalog pod uticajem Paladija. U njenom razvoju manifestuje se uticaj tradicionalne arhitekture i tendencija da građevine budu monumentalne. Međutim, potreba za gradnjom monumentalnih palata ne dovodi se u vezu samo sa razvojem stila već i sa takmičenjem rodova (bratstava) u podizanju sve većih i bogatijih zgrada kao i sa prestižom pojedinih porodica.

Arhitektura Dobrote je tipična i za ostala priobalna naselja Boke Kotorske. Profane zgrade i sakralna zdanja podizani su od kamena sa kamenim okvirima vrata i prozora, balkonima sa konzolama, balkonskim pločama i balustradama od kamena. Glavne fasade su se po kompoziciji, obradi kamena i ukrasu isticale u odnosu na bočne i zadnju fasadu. Blokovi za zidanje glavne fasade kao i dekorativni detalji kao što su okviri prozora i vrata, konzole, elementi balkona (kamene balkonske ploče i ograde), stubovi pergola u vrtovima, kamena pila i ukrasni elementi enterijera (umivaonici, ormari) nabavljani su sa Korčule i Brača a kamen za obradu ostalih fasada, podove, pločnike dvorišta i dr. poticao je iz obližnjih kamenoloma (Đurići, Lepetani, Orahovac, Dražin vrt, i dr.).

Prvobitna zelena pozadina crkvenih zdanja i stambenih priobalnih kompleksa u Dobroti dio je njihovog istorijskog značenja, jer su u njoj sadržani elementi karakteristični za organizaciju naselja i njegov razvoj. Zeleni pojas predstavljao je gornje djelove imanja koja su izvorno pripadala crkvama i porodicama čija su se imanja graničila sa posjedima crkava. Izduženi, približno pravougaoni oblik prvobitnih parcela upravljenih na nizove kuća zahvatao je prostor između obale mora i podnožja brda.

Palate su nastajale kao izraz najviše ekonomske moći jedne pomorsko-trgovačke porodice, čiji su se preci naselili u Dobroti i formirali stambene cjeline na svojim posjedima, kroz život više generacija. Program stambenih cjelina pojedinih porodica u okviru kojih su građeni i palaci obuhvatali su uređenu obalu za pristajanje brodova i ukrcaj robe, magacine, vrtove, stambene zgrade, bistjerne za vodu, kuhinje, ekonomske zgrade za rad na imanju, voćnjake i obradive parcele. U okviru takvih ansambala palaci su građeni kao reprezentativne zgrade za stanovanje i društveni život porodice. Najveći uspon i najintenzivniju gradnju Dobrota dostiže u razdoblju od XVII do XIX vijeka, u vrijeme procvata pomorske trgovine brodovima na jedra čiji vlasnici su bili stanovnici Dobrote i drugih naselja Bokokotorskog zaliva. U to vrijeme nastale su dobrotske palate Radimiri, Kamenarovići, Miloševići, Tripkovići, Ivanovići i drugi, od kojih su se mnoge sačuvale do danas. One predstavljaju najizrazitije primjere reprezentativnih zgrada za stanovanje građenih u stilu baroka.

Visokovrijedni ansambl sa crkvom Sv. Mateje podignut je pred ulazom u kotorsku luku, nad grebenom ojačanim potpornim bedemom. Organski dio istorijske cjeline jeste pojas visoke vegetacije koja crkveni ansambl odvaja od susjednih grupacija. Crkva na drugom kraju, posvećena Sv. Eustahiji (Sv. Stasiji), ističe se prilaznim stepeništem na padini otvorenog terena, baroknim pročeljem, visokim neostilskim zvonikom i zelenom zonom u obalnom pojasu. Ostale crkve u Dobroti podignute su tek sa formiranjem naselja na obali, tj. počev od sredine XVI vijeka. Neke od njih predstavljaju porodične kapele građene u okviru stambenih kompleksa značajnih pomorsko-trgovačkih porodica.

Bitan element cjelokupne organizacije prostora Dobrote je uređenje obale sa sistemom ponti i mandrača za manje brodove i barke koje su na taj način bile zaštićene od talasa.

Društvene promjene kao što je agrarna reforma i drugi pokreti mijenjaju harmonični izgled ovog naselja kojeg su činile grupacije kamenih kuća uz more i crkveni kompleksi okruženi zelenilom. Posjedi se usitnjavaju, nastaju i krupne vlasničke transformacije. Period poslije drugog svjetskog rata karakteriše individualna i gradnja zgrada za kolektivno stanovanje u Dobroti posebno duž magistralnog puta koji je izgrađen 60-tih godina.

Intezivna stambena izgradnja u Dobroti počinje poslije zemljotresa od 1979. godine. Zgrade za individualno stanovanje popunjavaju gotovo sve slobodne prostore između starog priobalnog puta i magistralne ceste kao i sa gornje strane magistralnog puta do podnožja brda.

Najveći problem zaštite palaca, među kojima su brojni napušteni i oštećeni, jeste njihova revitalizacija. Izvorna funkcija, stambeno-reprezentativna, sa velikim i visokim prostorijama nije podesna za stalan boravak. Rješenja se moraju tražiti u oblasti turizma višeg standarda, društvenih i kulturnih funkcija, reprezentativnih sjedišta poslovnih organizacija.

Statička sanacija i aseizmička ojačanja iziskuju značajne tehničke mjere, pored uvođenja najsavremenijih instalacija. Ovakve poduhvate mogli su dosada da preduzmu samo pojedine organizacije ili imućni vlasnici. Takvi su slučajevi: palata ex Ivanović (Tripković – Četković) u posjedu crkve, „Krivi palac“ Dabinovića, koji je obnovljen sredstvima vlasnika – brodovlasnika, palata Tripković i palata Radimiri.

U traganju za rješenjem koja će obezbijediti sigurnu budućnost ovim značajnim istorijskim ansamblima i njihovu aktivnu ulogu u savremenom životu, bilo bi potrebno da se oni razmatraju u cjelini, a ne pojedinično-od jednog do drugog slučaja. To će omogućiti da se stekne cjelovit uvid u stanje i probleme koje treba riješiti. Programe revitalizacije bi valjalo raditi za cijeli raspoloživi fond, jer će se uporednom analizom prostornih mogućnosti i funkcionalnih potreba postići najpovoljnije zoniranje i međusobni odnos planiranih namjena.

1.3. PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE ZA PODRUČJE MORSKOG DOBRA

Prostorni plan posebne namjene za područje Morskog dobra daje smjernice i preporuke po zonama i sektorima u granicama morskog dobra za dalji prostorni razvoj područja.



Slika 1. – Izvod iz PPPN za područje Morskog dobro

broj sektora 14	Ljuta - Sveti Matija
osnovne namjene	izgrađena obala u Ljutoj kupalište Raškov brijeg u funkciji turističkih kompleksa iznad magistrale izgrađena obala u Dobroti
smjernice za kupališta	javna – uređena (Raškov brijeg) i djelimično uređena kupališta (lungo mare)
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Dobrote koja ima prethodnu zaštitu očuvanje posti za izvlačenje ribarskih mreža

broj sektora 15	Sveti Matija – ušće Škurde
osnovne namjene	izgrađena obala kod crkve Sv. Matije sa pristaništem jedriličarski klubovi Sv. Matija i Sv. Ilija (institut za biologiju mora) izgrađena obala – lungo mare Plagenti do otvorenog bazena turistički kompleks na lokaciji URC naseljska struktura između dvije rijeke (gradski park, poslovni i javni sadržaji, parking i šetalište pored rijeke – prihvatni punkt za posjetioce Starog grada)
smjernice za kupališta	javna – uređena i djelimično uređena kupališta (lungo mare) hotelsko – uređeno kupalište (URC)
smjernice za zaštitu	prostor na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine crkva Sv. Ilije (II kategorija) obnavljanje starih i izgradnja novih ponti i mandrača upotrebom tradicionalnih tehnika i materijala u ambijentalnoj cjelini Dobrote koja ima prethodnu zaštitu uređenje gradskog parka posebni uslovi gradnje svih objekata zbog neposredne blizine Starog grada

2. OPIS GRANICA OBUHVATA PLANA

Prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Kotora za područje Dobrote ograničen je:

- Sa sjeverne strane završetkom naselja Ljuta;
- Sa južne strane rijekom Škurda uz Stari grad;
- Sa zapadne strane morskom obalom od rijeke Škurde do završetka naselja Ljuta;
- Sa istočne strane granicom kat. opštine Dobrota II.

Granica obuhvata Generalnog Plana Dobrote data je u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjelom na prostorne cjeline“.

3. METOD IZRADE PLANA

Osnovne odlike metoda kojim je izrađen Generalni Plan su: transparentnost postupka i uključivanje velikog broja različitih zainteresovanih subjekata, profesionalni rad sa najsavremenijom opremom gdje se insistiralo na sintezi rezultata - urbanističkih rješenja, timski rad i sl.

3.1. CILJEVI I METODOLOGIJA PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

Izrada ovog planskog dokumenta (Izmjena i dopuna GUP-a Kotor za područje Dobrote) temeljila se na osnovna dva principa održivog razvoja koji se odnose na prostor (grad) koji se posmatra, u smislu integrisanosti i mogućnosti koje nudi. Predmetni prostor se mora razvijati u skladu sa svojim mogućnostima (ekološki, fizički kapacitet, finansijska ulaganja, socijalna nosivost i dr.) i ograničenjima („nema apsolutnog razvoja“), jer ono što je održivo za jedan područje ne mora biti održivo i za drugo, a zajedno posmatrana oba moraju biti integrisana tako da neometano funkcionišu međusobno.

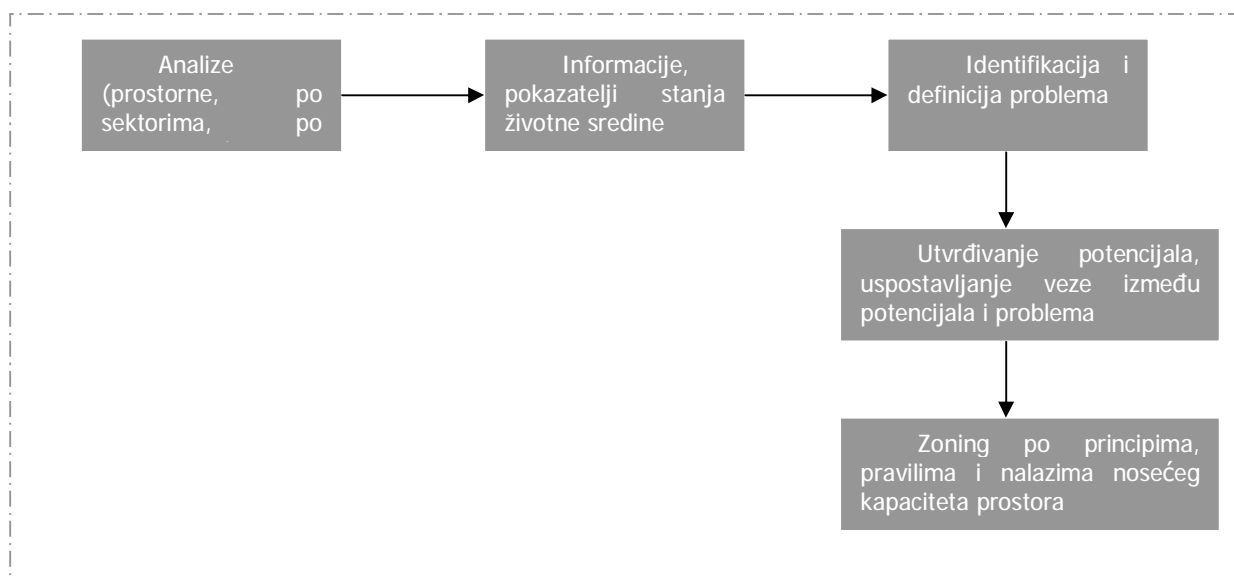
Izradu navedenog Plana obeležilo je niz važnih činjenica:

- predmetni prostor se nalazi na UNESCO Listi svjetske baštine,
- opredeljenje države kao ekološke države pojačava svest o tretiranju pitanja prirodne sredine,
- tretiranje pitanja razvoja turizma kao vodeće ekonomske kategorije,
- procesi usaglašavanja zakonodavstva sa zakonodavstvom EU,
- integrisanje postupka prostornog planiranja i pitanja zaštite životne sredine, ekonomske isplativosti i socijalne prihvatljivosti.

Cilj je da se omogući realizacija planskog rješenja, koje će omogućiti skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

Da bi se ovim GUP-om omogućilo oblikovanje prostora (kroz definisanje namjene površina i davanje smjernica za korišćenje, uređenje i zaštitu prostora) tako da se zadovolje kriterijumi u pogledu kapaciteta, urbanog karaktera prostora, efikasnosti funkcionisanja, prepoznavanja područja i lokaliteta vrijedne prirodne i kulturne baštine, u dijelu stvaranja dokumentacione osnove korišćena je metodologija prikazana na slici 2.

Slika 2. – Metodologija formiranja dokumentacione osnove



Prostorne analize po sektorima, kao sastavni dio standardnog procesa planiranja, podrazumevaju različite analitičke radnje sa ciljem stvaranja inputa za formulisanje predloga koji se nudi planom. To je složeno razmatranje svih relevantnih činilaca: urbanističkih pokazatelja, socio-ekonomskih trendova i ekoloških standarda, nezavisno, i u međuvezi. Uključivanje ovih pitanja se odvija u toku izrade dokumentacione osnove, kao sastavni dio sadržine i forme plana.

3.1.1. Opšti i posebni ciljevi

Proces izrade Plana predstavlja traganje i definisanje dugoročnih, prioritarnih a u isto vreme i realnih ciljeva koji se međusobno ne bi smjeli isključivati. Ciljevi su po pravilu dugoročni, ali je moguće postavljanje i kratkoročnih (u slučaju konfliktnih situacija), koji se s vremenom mogu preformulisati i revidovati.

Opšti ciljevi Generalnog Plana Dobrote su jačanje prostorno-razvojne strukture, povećanje vrijednosti prostora i životne sredine i integracija u nacionalne i evropske razvojne planove. Posebni ciljevi prostornog razvoja su:

- povećanje kvaliteta življenja,
- uravnotežavanje razvoja svih područja,
- prilagođavanje razvoja značaju prostora,
- uvažavanje obilježja i osobnosti prostora u planiranju razvoja,
- razvijanje infrastrukturnih mreža,
- zaštita najvrednijih djelova prostora (a to su zaštićeni djelovi kulturne i prirodne baštine, zaštita mora i kopnenog djela) obzirom na status Kotora kao Svjetske baštine i pažljivo usklađivanje sa ostalim namjenama,
- primjena svih procesa i saznanja u cilju smanjenja seizmičkog rizika i ostalih elementarnih nepogoda,
- optimalno korištenje svih raspoloživih resursa na principima održivog razvoja, u smislu generisanja razvojnih procesa bez devastacije prirodnih u prostornih resursa,
- obezbjeđenje maksimalnog stepena harmonizacije različitih urbanih funkcija i minimiziranje konflikata i negativnih efekata u prostoru i lokalnoj zajednici,
- obezbjeđivanje prostornih uslova za povećanje zaposlenosti u svim sektorima i favorizovanje preduzetničkog duha,
- usaglašavanje potreba turista i stalnog stanovništva.

Generalni Plan treba da omogući sprovođenje utvrđenih ciljeva dugoročnog razvoja, osmišljen i skladni urbanistički razvoj uz očuvanje i unapređenje vrijednih prostornih cjelina.

Razvoj treba da se zasniva na stvarnim komparativnim vrijednostima uz poboljšanje kvaliteta fizičkih struktura i životne sredine, kao i identifikacijom, afirmacijom i unapređenjem specifičnih elemenata identiteta grada. Generalni Plan, orijentisan na korišćenje potencijala postojećeg gradskog tkiva, treba da omogući mehanizme za brže, efikasnije i uravnoteženije ostvarivanje uloge i značaja postojećeg građevinskog fonda, primjenom koncepcije integralne zaštite graditeljskog naslijeđa.

Afirmacija javnih prostora i ambijentalnih cjelina, isticanje i čuvanje kvalitetnih vizura i silueta grada, unapređuju identitet Dobrote i predstavljaju okosnicu kvalitetne transformacije gradskog okruženja. Narušen fizički izgled Dobrote obilježen atributima zapuštenosti, nedovršenosti, neodržavanosti, postupno treba mijenjati elementima urbanističke regulacije, pravilima građenja (ali i pravilima za postizanje gradske ljepote), odgovarajućim mjerama gradske politike i angažovanjem svih svojih stanovnika.

Održivi razvoj je preduslov kvalitetnog života u gradu. On podrazumijeva identifikaciju, sanaciju i čuvanje neobnovljivih prrodnih resursa i stvaranje uslova za formiranje kvalitetnog okruženja dugoročnim sagledavanjem troškova i koristi od razvoja pojedinih funkcija grada ili graditeljskih poduhvata. Efikasno upravljanje i optimalno korišćenje pogodnosti i potencijala Dobrote, tako da se stvore uslovi za poštovanje javne dobrobiti i usklađivanje opštih i pojedinačnih interesa jeste jedan od važnih ciljeva plana. Izgradnja Dobrote je prvenstveno usmjerena ka postojećem tkivu, zaokruživanju postojećih i opremljenih stambenih i radnih zona, uz ograničeno linearno širenje.

Prostorni i programski predlozi i rješenja Generalnog Plana saglasni su sa očekivanom transformacijom upravljanja i korišćenja građevinskog zemljišta na tržišnim osnovama. Tržišna orijentacija treba da bude praćena odgovarajućom socijalnom politikom koja će zastupati potrebe manje moćnih i manje privilegovanih. Definisanje društveno prihvatljivih urbanističkih parametara, standarda i normativa za tržišnu stambenu izgradnju, sanacija nekih četvrti, očuvanje slobodnih površina i zelenila treba da bude zasnovano na efikasnoj kombinaciji tržišnih i planerskih mjera i instrumenata. Unapređivanje postojećih mreža i usklađeno infrastrukturno opremanje

prostora tehničkim, komunalnim i saobraćajnim sistemima je nužna pretpostavka ostvarivanja prava svakog građanina. Sa druge strane gradsko izgrađeno tkivo, sastavljeno od pojedinačnih parcela i zgrada, sa svojim pojedinačnim interesima, ne bi trebalo da budu kočnica otvaranju mogućnosti veće i prirodnije prohodnosti, što zahtjeva dalji razvoj i kompletiranje ulične mreže.

Prevedeni na jezik prostornih odnosa, opšti ciljevi urbanog razvoja mogu se razvrstati na posebne – operativne ciljeve, koji će, svojom realizacijom definisati karakter planskih rješenja i akcija,

- primjenom principa savremenog planiranja, kroz koncept preplitanja kompatibilnih namjena, umjesto formiranja izdvojenih zona stanovanja, rada i rekreacije, formirati urbanu matricu u skladu sa potrebama savremenog čovjeka;
- pozitivno usmjeriti razvoj područja u skladu sa njegovim karakterom i pozicijom;
- maksimalno ispoštovati zatečene fizičke strukture na mjestima gdje su opravdane funkcijom, u kontekstu zoniranja područja, te širenja novog gradskog tkiva;
- formirati efikasnu i primjerenu saobraćajnu mrežu, koja je danas, evidentno, jedan od najvećih problema u području, koja omogućava efikasan protok saobraćaja, te etapnost realizacije plana;
- unapređivanje funkcije grada, prvenstveno kroz primjenu savremeno koncipirane centralne gradske zone sa adekvatnim namjenama i fizičkom strukturom, te omogućavanje širenja urbaniteta, uz formiranje više mjesnih centara u skladu sa gravitirajućim područjima;
- Oblikovno usmjeriti razvoj područja, naročito centralne zone, dajući smjernice u pogledu vertikalnih gabarita – formiranja repera, akcenata u prostoru i slično;
- u segmentu stanovanja unaprijediti postojeće tipove, te formirati nove, gdje to razvojni koncept nameće:
 - u centralnoj gradskoj zoni – potenciranje kolektivnog vida stanovanja kombinovanog sa poslovnim djelatnostima u prizemlju;
 - stanovanje u individualnim objektima remodelovati i uvesti pod planerske standarde;
- obezbjediti optimalan kapacitet i raspored školskih objekata, s obzirom da je uočen veći problem u veličini gravitacionih područja, nego što je deficit projekcije broja učenika u planerskom periodu (posmatrano u odnosu na statističke podatke);
- obezbjediti optimalno zadovoljenje potreba za javnim rekreativnim i zelenim površinama;
- primjena koncepta u kome zelene površine spajaju sve namjene i obezbjeđuju transparentnost prostora u fizičkom i funkcionalnom smislu, a naročito u ekološkom (provjetranje, insolacija, apsorpcija negativnih uticaja i dr.);
- obezbjediti infrastrukturnu opremljenost svih zona u skladu sa potrebama, te obezbijediti deficitne komunalne djelatnosti (prvenstveno parking prostori i sl.).

4. FUNKCIONALNI OBUHVAT

Osnovna tematska područja kojima se bavio Generalni Plan bavio definisana su Programskim zadatkom. Ova tematska područja sadrže odgovarajuće podcjeline koje Plan obrađuje. To su: morfologija, hidrologija, geologija, seizmologija, klima, pedologija; Društvo: stanovništvo, socijalne pojave i procesi, ekonomija, pravo; Gradsko-građevinsko zemljište: površine, katastar, status svojine, status korišćenja, tržište, zemljišna politika; Gradsko tkivo: stanovanje, centri, komercijalni sadržaji, javne službe, privredne zone, javni prostori; Gradsko zelenilo i pejzaž: elementi prirode, zeleni prostori grada; Saobraćaj: javni, individualni, pješački, biciklistički, saobraćajnice, ulice; Infrastruktura: energetska, telekomunikaciona, vodna, komunalna.

Dio plana su i veliki projekti i definisanje prioriternih razvojnih cjelina. Generalni plan mora da obuhvati i zaštitu prirode, pitanja uticaja na životnu sredinu, održivi razvoj, očuvanje kulturne baštine, racionalnu upotrebu prirodnih resursa itd.

5. DUGOROČNA KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA

Dugoročna koncepcija organizacije i uređivanja prostora koji pokriva Generalni plan Dobrote zasnovana je na strategiji i odgovarajućim planskim rješenjima i mjerama koje su definisane GUP-om kao odgovori na probleme sa kojima se ova cjelina danas susreće.

Glavna zamisao koja je ugrađena u koncepciju organizacije i uređenja prostora ovog GUP-a jeste blaga transformacija postojećeg gradskog tkiva uz pojedinačnu, tj. segmentnu izgradnju u sektorima za koje je ocijenjeno da će imati izraženu potrebu za novom izgradnjom. Turizam kao pokretač razvoja, sistem javnog zelenila kao svojevrsni rekreativni resurs i ekološka infrastruktura su glavna polazišta daljeg razvoja Dobrote.

Transformacija gradskog tkiva trebalo bi da se odvija po etapama.

Prva etapa podrazumijeva zadržavanje postojeće priobalne strukture – bez daljeg širenja i narušavanja nasljeđenog tkiva, uz obaveznu rekonstrukciju i adaptaciju palata koje su svedoci bogatstva, raskoši, veličine i prosperiteta ovog dijela Boke, a sve prema Zakonu i po uslovima i smjernicama Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Palate su značajne zbog svoje kulturno-istorijske, umjetničke i arhitektonske vrijednosti i predstavljaju dragulj naše kulturne baštine. Njih treba aktivirati kao vrijedne objekte spomeničke baštine, prezentovati ih i uključiti u postojeću turističku ponudu. Na taj način bi se povećala svijest turista o kulturnom nasljeđu zemlje koju posećuju, pa turistička ponuda ne bi morala da bude vezana samo za ljetnju sezonu.

Druga etapa bila bi pojedinačna izgradnja i to samo radi zaokruživanja stambenog tkiva u djelovima gdje je naselje iznad magistrale počelo spontano da se širi.

Treća etapa odnosi se na izgradnju turističkih kapaciteta visoke kategorije i u svom sklopu mogu imati bazene, prateće sportske i ostale sadržaje, koji odgovaraju standardima. Oni se mogu arhitektonski organizovati u jednom objektu ili sa depandansima, zavisno od konkretnih uslova lokacije.

Takođe, bitno je da svaka izgradnja mora da se osloni na odgovarajuću komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu, čime ne samo da se štiti sredina, već se obezbeđuje da ona postane dio ukupnog sistema Kotora.

Bitna stavka dugoročne koncepcije je i da se kroz ostvarivanje ovog GUP-a osigura snažno povezivanje izgrađenog tkiva sa prirodnim podlogom na kojoj je grad iznikao. Ova zamisao je sprovedena kroz nekoliko različitih segmenata i sektora. Sistem javnog zelenila, striktno izbegavanje gradnje na nepovoljnim terenima, zoniranje privrednih djelatnosti, jaka orijentacija ka moru, uputstva kako da se koriste vodni resursi, organizovano uvođenje autonomnih izvora bioklimatske energije, energije Sunca, vjetra, najvažniji su djelovi realizacije ove zamisli.

Imajući sve ovo na umu, može se reći i da je, takođe, bitna zamisao da GUP mora da bude otvoren za svaku investiciju, pogotovu za one značajne, koje podstiču privredni razvoj i doprinose boljitku građana. Ovaj GUP zato poseduje visok stepen fleksibilnosti koja omogućava da se investicioni zahtjevi izvedu tako da zadovolje privatne potrebe, ali ne i da ugroze javni interes.

6. STANJE, POTENCIJALI, OGRANIČENJA I CILJEVI

6.1. SOCIO-EKONOMSKI POKAZATELJI

6.1.1. Demografija

Opština Kotor pripada grupi crnogorskih opština u kojoj je zabilježen blagi rast stanovništva između 1991. i 2003. godine. Međutim, njen demografski rast (2.4 %) je ispod republičkog prosjeka od 4.3 % u posljednjem međupopisnom periodu.

Naselje Dobrota je do popisa 1991. godine bilo u sastavu gradskog naselja Kotor, a trenutno egzistira kao zasebno naselje, iako sa sadašnjim gradskim naseljem Kotor čini jedinstvenu fizičku strukturu.

Broj stanovnika 2003. god. u obuhvatu plana iznosio je 8169 stanovnika. Potrebno je napomenuti da je riječ o novoj metodologiji popisa stanovništva. U popisu 2003. godine, osim stanovništva u zemlji, u sastav stalnog stanovništva ulaze crnogorski građani čiji je rad, odnosno boravak u inostranstvu kraći od godinu dana, kao i strani državljani koji u Crnoj Gori rade ili borave u svojstvu članova porodice duže od godinu dana.

Sljedeća tabela pokazuje kretanje broja stanovnika na području obuhvata GUP Dobrota.

Tabela 1. – Kretanje broja stanovnika na području obuhvata GUP Dobrota u periodu 1948 – 2003.

DOBROTA	Broj stanovnika								
	Po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa iz 2003. god.	
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003
	906	1223	1630	3192	5435	7283	8450	7203	8169

Iz tabele je vidljivo da je broj stanovnika neprekidno rastao. Na osnovu prosječne stope porasta broja stanovnika, moguće je očekivati da je u ovom trenutku broj stalnog stanovništva u Dobroti oko 8400. Očekuje se da će se i u narednom periodu, broj stalnog stanovništva uvećavati.

Slične tendencije kao i kod stanovništva u obuhvatu plana su ostvarene i u pogledu domaćinstava, kao drugog značajnog demografskog parametra.

Tabela 2. – Kretanje broja domaćinstava na području obuhvata GUP Dobrota u periodu 1948 – 2003.

DOBROTA	Broj domaćinstava po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa iz 2003. god.
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2003
	243	315	376	847	1684	2255	2661	2649

Inače, broj domaćinstava 2003. godine po staroj popisnoj metodologiji iznosi 2661.

Rast broja domaćinstava u periodu 1948 – 1971. bio je manje izražen nego što je to bio slučaj sa brojem stanovnika. Razlog za sporiji rast broja domaćinstava je povećanje prosječne veličine domaćinstva sa 3.0 člana u 1948. god. na 3.3 u 1971. god. U periodu 1971 – 1991. je došlo do manjeg povećanja prosječne veličine domaćinstva na 3.34 člana, da bi u posljednjem međupopisnom periodu prosječna veličina domaćinstva bila smanjena na 3.14.

6.1.1.1. Starosna i polna struktura

Prosječna starost stanovništva naselja Dobrota po popisu iz 2003. godine iznosi 36,5 godina. Stanovništvo starosti 0 do 25 godina čini 33 %, a stanovništvo 15 do 50 godina 51,35 % od ukupnog stanovništva u obuhvatu plana. Iz ovoga proizilazi da se stanovništvo u obuhvatu plana nalazi u stadijumu demografske starosti.

U pogledu polne strukture (2003. godine), na području GUP-a, žene su brojnije u odnosu na muškarce (54% : 46%).

Tabela 3. – Struktura aktivnog stanovništva koje obavlja zanimanje prema djelatnosti

Naziv i tip naselja	pol	Ukupno	Poljoprivreda, lov i šumarstvo	Ribarstvo	Vađenje ruda i kamena	Prerađivačka industrija	Proizvodnja i Snabdevanje električnom energijom, gasom i vodom	Građevinarstvo	Trgovina: opravka motornih vozila, motocikala i predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo	Hoteli i restorani
DOBROTA		2263	4	2	1	130	69	39	524	112
		1130	1	1	1	79	55	34	234	61
		1133	3	1	-	51	14	5	290	51

Tabela 4. – Zanimanje prema djelatnosti i polu

Naziv i tip naselja	pol	Saobraćaj, Skladistenje i veze	Finansijsko posredovanje	Aktivnosti u vezi sa nekretninama i rentiranjem	Državna uprava	Obrazovanje	Zdravstveni i socijalni rad	Ostale komunalne, drzstvene i lične uslužne aktivnosti	Privatna domaćinstva sa zaposlenim licima	Eksteritorijalne organizacije i tela	Nepoznato
DOBROTA		262	60	89	190	224	308	152	6	-	91
		211	16	45	96	73	69	88	4	-	62
		51	44	44	94	151	239	64	2	-	29

Tabela 5. – Porodice prema tipu i broju dece

Naziv i tip naselja	Ukupno	Porodice prema broju djece						Porodice sa djecom mlađom od 25 god.	Djeca mlađa od 25 godina, ukupno
		bez djece	1	2	3	4	5 i više		
DOBROTA	2244	402	698	860	255	25	4	1477	2679
Bračni par bez djece	402	402	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	1327	-	437	657	207	22	4	1119	2095
Majka s djecom	445	-	226	177	39	3	-	308	509
Otac s djecom	70	-	35	26	9	-	-	50	75

6.1.1.2. Struktura stanova

U postojećem stanju, dominiraju stanovi srednjih veličina (dvosobni i trosobni stanovi), a prosječna površina stana iznosi 68m².

Tabela 6. – Stanovi za stanovanje i površina prema vrsti stana, opremljenosti instalacijama i pomoćnim prostorijama i broju stanova u svojini fizičkih lica.

	Broj stanova i površina u m ²	UKUPNO	Vrsta stana						Opremljenost instalacijama		Opremljenost pomoćnim prostorijama		Stanovi u svojini fizičkih lica
			posebne sobe	garsonjere i 1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5 i više sobni	vodovod	elektro	kupatilom	nuznikom	
DOBROTA	broj m ²	3033 203656	8 95	632 22775	1152 69182	852 63286	244 25381	145 22937	3018 202850	3026 203202	2981 200971	2854 192986	2969 200036

Tabela 7. – Broj i površina stanova prema korišćenju, druge nastanjene prostorije i nastanjena lica

	Broj stanova i površina u m ²	Stanovi							Druge nastanjene prostorije		Broj lica	
		UKUPNO	za stalno stanovanje			koji se koriste		u kojima se isključivo obavlja djelatnost	nastanjene poslovne prostorije	prostorije nastanjene iz nužde	u stanovima	u dr. nastanjenim prostorijama
			nastanjeni		napušteni	Za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi					
			nastanjeni	privremeni								
DOBROTA	broj m ²	3483 230372	2620 178671	401 24067	12 918	438 25902	- -	12 814	9 445	4 89	8108 -	43 -

Podatak iz tabela koji je neophodno posebno naglasiti je činjenica da su, prema statističkim podacima, gotovo svi stanovi u okviru obuhvata, namjenjeni za stalni boravak, a ne za odmor i rekreaciju. Iz tog razloga, treba uzeti u obzir činjenicu da se, u toku sezone, veliki broj stanova prenamjenjuje za iznajmljivanje turistima, pa ovaj podatak treba uzeti sa rezervom.

Tabela 8. – Uporedni pregled broja domaćinstava

Naziv i tip naselja	Broj domaćinstava								Broj stanova po popisima			
	po metodologiji ranijih popisa							Po metod. popisa 2003.	1971	1981	1991	2003
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003					
DOBROTA	243	315	376	847	1684	2255	2661	2649	750	1543	2272	3483

Tabela 9. – Uporedni pregled stanova

Naziv i tip naselja	Indeksi											
	domaćinstva							stanovi				
	1953 /48	1961 /53	1971 /61	1981 /71	1991 /81	2003 /91	2003 /48	1981 /71	1991 /81	2003 /91	2003 /71	
DOBROTA	129.6	119.4	225.3	198.8	133.9	118.0	1095.1	205.7	147.2	153.3	464.4	

6.1.2. Obilježja ekonomskog razvoja područja

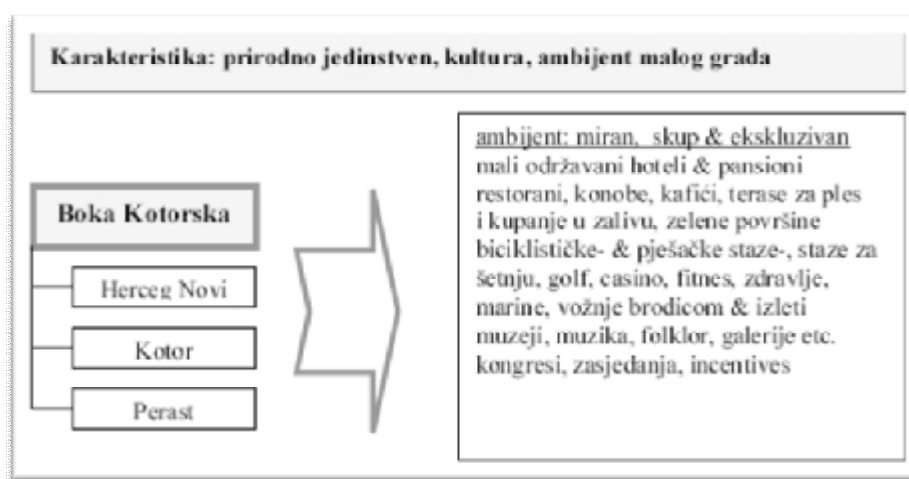
Generalno gledano prostor opštine Kotor raspolaže izvanrednim prirodnim resursima za razvoj turizma, pomorstva i poljoprivrede.

Ovo područje posjeduje jake karakteristike za razvoj turizma, kao vodeće privredne grane, i to:

- Kulturno-istorijsko nasljeđe – zaštićeno UNESCO-om
- Lokacija (spada u grupu najljepših zaliva svijeta)
- Tradicija kulturnih manifestacija - fešti
- Uslovi za razvoj nautičkog turizma
- Fakultet za turizam i hotelijerstvo
- Razvoj izletničkog turizma
- Blizina aerodroma
- Luka, itd.

S obzirom da je ovo područje najprepoznatljivije po kulturno-istorijskom nasljeđu i razvoj „kulturnog turizma“ je evidentiran kao najperspektivniji oblik razvoja turizma. Nasljeđe kao resurs koji se koristi u daljem društvenom i ekonomskom razvoju mora se tretirati u planskom dokumentu i sa tog aspekta.

Slika 3. – Osnovna ponuda po Master planu razvoja turizma RCG



Glavni problemi daljeg razvoja turizma, sa aspekta prostorne analize, su:

- loš infrastrukturni sistem (dotrajale i tehnički nezadovoljavajuće saobraćajnice, loša povezanost, neadekvatno tretiranje otpadnih voda, nezadovoljavajuć vodovodni sistem, itd.);
- prisustvo nekontrolisane, divlje gradnje (koja stvara veliki pritisak na životnu sredinu, naročito obalu);
- neodgovarajući turistički kapaciteti.

Vezano za gore navedeno, a u cilju zadovoljenja ekonomske kategorije, Planom je potrebno stvoriti potrebnu infrastrukturu i osigurati razvojni potencijal prostora kroz definisanje namjena u planskom rješenju i uz uvažavanje činjenice da turističko tržište podrazumijeva očuvanu prirodnu sredinu.

6.2. INFRASTRUKTURNI SISTEMI

6.2.1. Vodovodni sistem

Na području ovog GUP-a postoji izvorište, pumpna stanica, tri rezervoara i vodovodna mreža.

Izvorište Škurda na Tabačini ima u zimskom periodu neograničenu izdašnost, dok je u ljetnjem periodu neupotrebljivo zbog zasljanjavanja vode. Vodossnabdijevanje ovog područja u ljetnjem periodu vrši se iz Orahovačkih izvora.

Pumpna stanica Tabačina sadrži četiri pumpe: tri iste sledećih karakteristika: $Q=55l/s$, $H=78m$ $P=110kW$ i jedna sa karakteristikama: $Q=110l/s$, $H=72m$ i $P=160kW$. Ovim pumpama se voda pumpa u rezervoare Dobrota I i Škaljarske rezervoare. U pumpnoj stanici se nalazi i uređaj za hlorisanje.

Rezervoari na području GUP-a su Dobrota I, Dobrota II i Dobrota III.

Dobrota I se nalazi na 72/68 mm, ima dvije komore po $500m^3$, sagrađen je 1968. godine. Dobrota II se nalazi na 68/62 mm, ima dvije komore po $500m^3$, sagrađen je 1988. godine. U ovom rezervoaru nalaze se crpna stanica sa dvije pumpe sl. karakteristika: $Q=20l/s$, $H=60m$ i $P=24kW$. Dobrota III se nalazi na 114mm, ima dvije komore po $300m^3$, sagrađen je 1988. godine.

Vodovodna mreža na području GUP-a se sastoji od:

- potisnog vodovoda od PS Tabačina do rezervoara Dobrota I, nazivnog prečnika je DN350m, dužine 780m, sagrađen je 1969. godine.
- cjevovod prečnika DN400mm (stari), izgrađen je od PVC-a dužine $l=2000m$, sagrađen je 1969. godine, i služi za transport vode od rezervoara Dobrota I prema rezervoaru Dobrota II.
- cjevovod DN300mm od PVC-a dužine 5800m, koji transportuje vodu prema Orahovcu, Perastu i Risnu, sagrađen je 1978. godine.
- cjevovod DN400mm (novi) povezuje Orahovačka izvorišta sa dobrotskim rezervoarima Dobrota I i Dobrota II. Sastoji se iz tri dijela: PVC od Orahovca do Sv. Stasija, PE od Sv. Stasija do Sv. Vrača i čelične dužine $l=1800m$ od Svete Vrača do rezervoara Dobrota I.
- cjevovod DN150mm od PVC-a, dužine 7800m, koji služi za snabdijevanje naselja Dobrota.
- cjevovod DN150mm, dužine 3000m, od ljetnjeg bazena do Kampa, sagrađen je 2001. godine i djelimično je u funkciji.

Gradske vode, pogotovo vode koje se koriste za vodosnabdijevanje iz podzemnih i površinskih izvorišta, moraju se posmatrati kao resurs i kao indikator zdravlja ljudi.

Korišćenje i zaštita voda koje služe za vodosnabdijevanje pokriva zakonska regulativa republičkih zakona i propisa.

6.2.2. Zakon o vodama ("Sl.List RCG " br. 16 / 95)

Ovaj zakon u članu 4 definiše vodoprivredne objekte, a to su:

1. objekti za zaštitu od štetnog dejstva voda sa vodoprivrednim uređajima i opremom: nasipi, obaloutvrde, regulacione građevine, retencije, brane, akumulacije, lukobrani, odvodni kanali, drenažni kanali, ustave, crpne stanice, objekti za zaštitu od erozija i bujica i objekti za odvođenje atmosferskih voda;
2. objekti za korišćenje voda, a to su: akumulacije, vodozahvati, crpne stanice, rezervoari za vodosnabdijevanje, magistralni cjevovodi ili kanali sa objektima, hidrotehnički tuneli i objekti i objekti i postrojenja za pripremu pitke vode, plovni kanali, pristaništa, marine i solane;
3. objekti za zaštitu voda od zagađivanja: glavni kolektori za odvođenje otpadnih voda do uređaja za prečišćavanje otpadnih voda i objekti za odvođenje prečišćenih voda;
4. hidromelioracioni sa vodoprivrednim uređajima i opremom, objekti za navodnjavanje i objekti za odvodnjavanje.

Ovaj pravilnik u članovima 1, 2, 3, 6 i 7 bliže propisuje način određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite objekata za snabdijevanje vodom za piće.

U cilju zaštite vode za piće od namernog ili slučajnog zagađivanja, kao i od drugih štetnih dejstava koja mogu trajno uticati na zdravstvenu ispravnost vode za piće i izdašnost izvorišta, određene su zone i pojasevi sanitarne zaštite:

- zona neposredne zaštite (zona strogog nadzora)
- uža zona zaštite (zona ograničenja)
- šira zona zaštite (zona nadzora)
- pojas zaštite

Zona neposredne zaštite sa svim objektima, postrojenjima i instalacijama obezbjeđuje se ograđivanjem. U ovoj zoni zaštite dozvoljen je pristup samo licima zaposlenim u vodovodu koji su pod zdravstvenim nadzorom. Ova

zona može se koristiti samo za senokos, ali bez upotrebe đubriva, pesticida i herbicida čija upotreba može zagaditi vodu.

Užu zonu zaštite čini površina zemljišta pod specijalnim nadzorom na kojoj nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje mogu na bilo koji način zagaditi vodu i mora biti vidno označena. U užoj zoni zaštite, koja se ne ograđuje, zemljište se može koristiti u poljoprivredne svrhe. U ovoj zoni može se ograničiti upotreba pojedinih vrsta đubriva, pesticida i herbicida.

Kada se u užoj zoni zaštite nalaze izvorišta koja se koriste za snabdijevanje vodom za piće zabranjeno je: građenje svih investicionih objekata, skladištenje čvrstog otpada, jalovine, tečnih goriva i maziva, otrova i drugih štetnih materija (kiselina, baze, soli, razređivači i sl.) koje mogu zagaditi površinske ili podzemne vode, sidrenje plovniha objekata za prevoz opasnih materija van sidrišta, ispuštanje i prosipanje materija koje su po svom sastavu opasne i štetne za podzemnu vodu i otvorene vodotoke, izgradnja drenažnih i infiltrirajućih bazena i bunara, kao i ispuštanje otpadnih voda i drugih materijala opasnih za zagađivanje podzemnih voda i rečnih tokova, ispuštanje otpadnih voda i materijala iz medicinskih i drugih organizacija koje koriste radioizotope, zatim ispuštanje voda iz klanica, fabrika kože i tutkala, voda iz industrija crne i obojene metalurgije i proizvodnje i prerade nafte, hemijske industrije, industrije papira i celuloze i elektroindustrije, tekstilne industrije i industrije gume i brodogradnje, kao i voda iz industrijske proizvodnje i prerade nemetala, skladištenja šljunka i peska, kopanje i odvođenje pokrovnog sloja zemlje, kao i zamena šljunkovitih i pješčanih slojeva zemljom ili drugim materijalom, proizvodnja i prerada hemijskih proizvoda na zanatski ili industrijski način, pružanje usluga upotrebom hemikalija, upotreba pesticida koji sadrže sledeće aktivne supstance: aldikarb, endosulfan, cinkfosfid, HCN, DDT i jedinjenja na bazi žive, zatim garažiranje i servisiranje motornih vozila i mašina sa pogonom na naftu i naftne derivate, gajenje stoke i pernate živine na industrijski način, prerada mesa i životinjskih otpadaka, sahranjivanje i zakopavanje uginulih životinja.

Ukoliko se u užoj zoni zaštite ipak nalaze objekti, oni moraju biti priključeni na gradski kanalizacioni sistem i moraju ugraditi uređaje za prečišćavanje otpadnih i atmosferskih voda.

Šira zona zaštite ima dve podzone: zonu pojačanog nadzora koja se graniči sa užom zonom zaštite i zonom nadzora.

U zoni pojačanog nadzora zabranjuje se proizvodnja nafte i naftnih derivata, proizvodnja i prerada crne metalurgije, proizvodnja lekova, farmaceutskih hemikalija i ostalih hemijskih proizvoda, skladištenje opasnih materijala, izgradnja deponija i odlagališta mulja iz uređaja za prečišćavanje, upuštanje otpadnih voda, izgradnja farmi bez posebnih mjera zaštite i dr.

6.2.3 Kanalizacioni sistem

Na području plana je izgrađena I faza sekundarnog kanalizacionog sistema (do Plagenata). Sekundarni kanalizacioni sistem na području Dobrote čine pumpna stanica Plagenti, dve sabirne komore i cjevovodi.

U obuhvaćenom području nalaze se i naselja koja imaju sopstvene kanalizacione sisteme koji ispuštaju vodu u more. Ova naselja ili grupe stambenih objekata imaju prelivne septičke jame čiji su prelivni vezani za cjevovod. To su naselje Sv. Stasje, Autokamp, Specijalna bolnica za psihijatriju Dobrota, naselje Pionir, naselje Plagenti, Sv Vrača, zgrade 63 i 64, zgrada SP – 90, zgrade Elektrodistribucije, Turist, Primorac, naselje Zlatne njive i naselje Jugooceanije.

Elementi kanalizacionog sistema:

- Pumpna stanica Plagenti opremljena je da sve pumpe koje rade u režimu 1+1 ili 2+0. Pumpe su sledećih karakteristika: $Q=25,7$ l/s $H=15,8$ m i $P=9$ kW. Upravljanje pumpama je digitalno sa telealarmom. Pumpna stanica je opremljena mjeracem protoka i dizel električnim agregatom.
- Sabirna komora zapremine 6 m^3 čije je dno na 3 mm i sabirna komora K1 zapremine 5 m^3 .
- Kanalizaciona mreža sekundarnog sistema se sastoji od: sabirnog cjevovoda nazivnog prečnika DN250 mm izgrađenog od PVC-a koji se nalazi na potezu otvoreni bazen Plagenti, dužine 750m, potisnog cjevovoda prečnika DN200 izgrađenog od tvrdog PVC-a koji se nalazi između pumpne stanice i sabirne komore K1 dužine 200m, sifonskog cjevovoda nazivnog prečnika DN300mm izgrađenog od PVC-a, dužine 950m, koji se nalazi između sabirne komore i komore K1 i cjevovoda nazivnog prečnika DN400mm izgrađenog od PVC-a dužine 525m koji se nalazi od otvorenog bazena do Kapetanije.

Na području opštine Kotor prema poslednjim zvaničnim podacima postoji 36 registrovanih ispusta, mada se pretpostavlja da je sadašnji broj veći. Od 36 ispusta u Kotorskom i Risanskom zalivu koji su u stvari i ispusti za prelivne vode iz septičkih jama većina se završava na relativno malim dubinama. Poseban vid zagađenja priobalne vode specifičan je za ovo područje i dešava se periodično u ljetnjoj turističkoj sezoni zbog neekološkog ponašanja kupača. Ovo dodatno zagađenje dešava se u najnepovoljnijim meteorološkim i ekološkim uslovima čime je njegov značaj i efekat toliko teži.

Stari dio sistema predstavljaju kanalizacioni sistemi pojedinih naselja koji su građeni kada i stambene zgrade, a otpadna voda se ispušta kroz podmorske ispuste u zaliv. Ranije je kao cjevni materijal korištena keramika ili azbest cement, pa je tim cjevovodima praktično istekao radni vijek. Svi ovi sistemi su u lošem stanju uglavnom zbog dotrajalosti cjevovoda, ali i zbog neadekvatnog i nestučnog održavanja. Postoji nekoliko kritičnih tačaka na kojima redovno dolazi do začepjenja pa je neophodno intervenirati i nekoliko puta mjesečno.

Novi dio sistema su glavni gradski sistem (na obali zaliva) i kanalizacioni sistem Kotor – Trašte, koji predstavljaju drugačiji način rješavanja problema otpadnih voda. Da bi se smanjilo zagađenje kotorskog zaliva krajem osamdesetih godina prošlog vijeka započeta je izgradnja kanalizacionog sistema Kotor – Trašte, kojim bi se otpadna voda odvodila u otvoreno more, ali je sistem završen i pušten u rad tek 2001. godine. Dužina kopnenog dijela sistema je preko 11 km, a podmorski ispust je dug 3,6 km. Jednim dijelom ovaj sistem je građen zajedno za Kotor i Tivat. U toku je izgradnja glavnog gradskog sistema za Tivat i njegovo priključenje na primarni sistem Kotor – Trašte.

Generalno gledano, kanalizacioni sistem Kotora je koncipiran tako da se glavnim gradskim sistemom, koji bi se nalazio na samoj obali zaliva, otpadna voda pojedinih naselja (istočnom obalom zaliva do Orahovca i južnom do Stoliva) sakupljala i glavnom pumpnom stanicom „Peluzica“ transportovala do tunela „Vrmac“. Od tunela cjevovod „prati“ saobraćajnicu prema Radovićima, zatim kroz hidro tehničke tunele „Banje“ i „Grude“ do zaliva Trašte gdje se nalazi podmorski ispust. Na ovaj sistem je priključen i kanalizacioni sistem industrijske zone, koji trenutno nije u funkciji.

Što se tiče glavnog gradskog sistema do sada je izgrađen dio od Peluzice do Plagenata, dužine oko 2,5 km i pokriva najgušće naseljeni dio grada. Upravo su započeti radovi na proširenju ovog sistema od Plagenata do Kampa. Treba napomenuti da na ovom području nijesu priključeni svi objekti, nego samo oni koji imaju izgrađenu sekundarnu mrežu. Za priključenje ostalih objekata neophodno je izgraditi sekundarne sisteme (ulične vodove) kojima će se otpadna voda odvesti od objekata do glavnog sistema.

- Novo naselje
- Bolnica
- naselje kod zimskog bazena (stari sistem)
- Rakite (stari sistem)
- sistem Starog grada (novi sistem)
- sistem zgrada u Dobroti kod otvorenog bazena (stari sistem)
- ulica kod Panaonije (novi sistem)
- Sv. Vrača (novi sistem)

Tabela 10. – Koncentrisani kanalizacioni ispusti na području opštine Kotor prema poslednjim zvaničnim podacima

NAZIV ISPUSTA	NAZIV ISPUSTA
Peluzica 2	Markov rt
Studentski dom*	Pansion Rivijera
Ljetnji bazen 1	Veliki mandrač (kp63)
Ljetnji bazen 2	Stoliv N. naselje
Žuta plaža	Odmar. „Ruma“
Zgrada Turist B	Stoliv (kp 80)
Zgrada Turist C	Stoliv (kp 82)
Plagenti 1	Lipci
Plagenti 2	Hotel „Teuta“
Plagenti 3	Zgrad kod h. Teuta
Mala Ponta	Risan- naselje „Stara slanica“
Psihijat. bolnica	Kod pošte
Naselje Kamp*	Bolnica V. Ćuković i Dom starih
Zrenjan. odmaral.	„Ljekobilje“
Sveti Stasije	Novo naselje 1
Orahovac odmar.	Novo naselje 2
Zgrade „Zlatne njive“	Naselje „Čatovića livade“ Risan
Zgrade Bujkovića (treći put), „Jugopetrol“ i „Doboj“ u Dobroti	zgrade „Pionir“

*) nakon završetka sistema Plagenti – Kamp ovi podsystemi će biti priključeni

Evidenciju o rasutim ispustima (jedan ili više objekata) nemamo i takav registar je teško uraditi.

Kanalizacioni sistem Starog grada po mnogim karakteristikama predstavlja posebnu cjelinu. Glavni dio sistema predstavlja betonski kolektor, koji je zajedno sa drugim instalacijama smješten u infrastrukturnom podzemnom prolazu ispod ulica – popularno nazvan „galerija“. Galerija je izgrađena za vrijeme obnove Starog grada nakon zemljotresa i u njoj su smještene, pored kanalizacionog kolektora i instalacije vodovoda, visoko- i niskonaponski kablovi i telefonski kablovi. Skoro čitav sistem Starog grada nalazi se ispod nivoa mora pa je zbog toga bilo neophodno da se izgradi pumpna stanica da bi se otpadna voda prepumpavala u glavni sistem na rivi. Do sada je kanalizacionim sistemom pokriveno oko dvije trećine objekata unutar bedema grada.

Kanalizacioni sistem industrijske zone izgrađen je za vrijeme izgradnje same zone, a bio je povezan na tada završenim dijelom sistema Kotor – Trašte. Ovaj sistem je kratko vrijeme bio u funkciji, ali je došlo do havarije na pumpnoj stanici „Solila“, koja do sada nije sanirana. U posljednjih petnaestak godina na javnim kanalizacionim sistemima nije građen nijedan podmorski ispust (neračunajući individualne ispuste). U okviru radova na novom dijelu sistema od Plagenata do Kampa biće izgrađen i havarni podmorski ispust na budućoj pumpnoj stanici kod crkve Sv. Matija. Što se tiče evidencije starih ispusta, ukidaju se podmorski ispusti svih sistema koji su priključeni na glavni gradski sistem (prethodno navedeni).

Osim grube rešetke i pojedinih taložnika za sada nepostoji nikakav tretman otpadne vode.

6.2.3.1..Planirane aktivnosti

U toku je realizacija projekta proširenja i sanacije kanalizacionog sistema u Dobroti u okviru kojeg će biti izgrađen glavni cjevovod od Plagenata do Kampa i zamijenjena cijev kanalizacionog cjevovoda naselja Plagenti.

Njemačka KfW banka pripremila je projekat proširenja glavnog i sekundarnih kanalizacionih sistema u Kotoru, kao i izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Petogodišnjim planom uređenja gradskog građevinskog zemljišta predviđeno je izrada projektne dokumentacije i izgradnja prve faze glavnog sistema na području Muo – Stoliv, priprema projekta kanalizacionog sistema Risna i Perasta i sistema Orahovca i Morinja.

6.2.4. Bujični kanali

- Bujični kanal „Tabačina I“, dužine cca 156 ml, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal „Petani“, dužine cca 180 ml, sa uređenim koritom u donjem toku, i neuređenim u gornjem toku;
- Bujični kanal kod Studenskog doma, dužine cca 480 ml, sa uređenim koritom od mora do magistrale;
- Bujični kanal kod „Sente“, dužine cca 220 ml, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal „Turist C“, dužine cca 220 ml, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal „Amigo“, dužine cca 220 ml, sa uređenim koritom od mora do magistrale;
- Bujični kanal „Pionir I i II“, dužine cca 320 ml, sa uređenim koritom u donjem toku;
- Bujični kanal kod Fakulteta za pomorstvo, dužine cca 170 ml, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal „Kamp I“, dužine cca 75 ml, sa uređenim koritom, bez erozivnih oštećenja;
- Bujični kanal „Kamp II“ dužine cca 75 ml, sa uređenim koritom, bez oštećenja.

6.2.5. Odlaganje otpada

JKP Kotor je lokalno preduzeće koje je zaduženo za održavanje čistoće i uređenje zelenih površina na teritoriji Opštine Kotor. Osim ovog preduzeća Komunalna policija je opštinska služba koja je zadužena za vršenje nadzora radi obezbjeđenja komunalnog reda u oblasti komunalnih djelatnosti i komunalne infrastrukture kao i drugih poslova inspeksijskog nadzora u skladu sa posebnim propisima.

Odlaganje i tretman čvrstog komunalnog otpada je veliki problem na čitavom Crnogorskom primorju, jer ne postoje sanitarne deponije, a direktno ili indirektno utiču na kvalitet života stanovništva. Otpad se odlaže na prirodnom terenu u blizini naselja, pored saobraćajnica. Koncentrisana gradska smetlišta su nezaštićena, nekontrolisana, ne zadovoljavaju sanitarne i ekološke uslove i predstavljaju veliki ekološki i zdravstveni problem. Uz saobraćajnice niču manja improvizovana odlagališta, najčešće šteta, ali i drugog otpadnog materijala. Procjenjena ukupna količina komunalnog čvrstog otpada za Crnogorsko primorje, od stanovništva iznosi 47. 910 t/god., a od turista 10. 776 t/god.

Upravljanje komunalnim otpadom u Kotoru obavlja Javno komunalno preduzeće „Kotor“.

JKP „Kotor“ kao komunalni otpad tretira: čvrst otpad koji se stvara u okviru opštinske infrastrukture, 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. Generalno komunalni otpad u opštini sastoji se od sledećih frakcija: organski otpad (otpad iz dvorišta, zelena trava, listovi, odsječene grane, otpad od hrane, drveće); papir i karton (novine, knjige, časopisi, komercijalna štampa, kancelarijski papir, papir za pakovanje, toaletni papir, papir za čišćenje.); plastika (ambalažni materijal, limenke, flaše, plastične kese, folije); metal (bakarna i aluminijska žica, olupine automobila); tekstil i koža (u manjim količinama); ostalo (prljavština, pepeo, pometeno ulično smeće, prašina, neidentifikovani materijal).

Za sada na osnovu raspoloživih podataka kompletan komunalni otpad, nakon zatvaranja »Lovanje«, završava na deponiji »Livade« u Podgorici.

Sakupljanje otpada u Dobroti obavlja se po ustaljenoj frekvenciji jednom dnevno. Oprema za sakupljanje komunalnog otpada sastoji se od kontejnera; metalnih koševa – kontejnera; kanti za smeće.

Specijalnog industrijskog otpada na području Dobrote nema.

Medicinski otpad predstavlja specifičan otpad koji na području Dobrote proizvodi: Specijalna bolnica za psihijatriju i Dom zdravlja u Dobroti. Shodno važećim propisima ovaj otpad izuzev ljudskih tkiva koja moraju biti odložena na groblju, mora se prethodno na izvoru tretirati, a nakon toga deponovati u Centralnu spalionicu. Spalionica još nije u funkciji, pa se djelimični tretman spaljivanja vrši na izvoru- mjestu proizvodnje, nakon čega u kesama od folije zajedno sa komunalnim otpadom završava na deponiji »Livade“.

Zadnjih par godina obilježila je ekspanzija gradnje i to kako novih tako i obnove i rekonstrukcije postojećih objekata na području Dobrote. Ovo je neminovno dovelo do ogromne količine građevinskog šteta i otpada koji se nelegalno deponuje.

Napomjena: zbog trenutnog stanja po pitanju čvrstog otpada, jer je u toku iznalaženje lokacije za deponiju od strane Ministarstva za turizam i zaštitu životne sredine, kao i izrada akcionog plana za upravljanje čvrstim otpadom od strane lokalne uprave, plansko rješenje nije razmatralo ovo pitanje.

6.2.6. Elektroenergetska mreža

Kroz područje kotorske opštine prolazi dalekovod Budva-Tivat-Herceg Novi-Trebinje. Na tom području ne postoji transformacija 110/xkV, već se konzum napaja iz TS110/35kV Mrčevac koja uobičajeno radi sa jednim transformatorom za konzum ED Tivat a drugim za ED Kotor.

Napajanje područja Dobrote električnom energijom vrši se iz TS35/10kV „Energio Invest“ i TS 10/0,4kV, snage 250-1000kVA.

TS-ce 10/0,4kV napojene su 10kV-nim kablovima.

Postojeće trafo-stanice 10/0,4kV su tipske sa mogućnošću ugradnje transformatora do 1000kVA što će u prelaznom roku, do izgradnje novih TS, poslužiti za obezbjeđivanje energije postojećim potrošačima.

6.2.7. Telekomunikaciona infrastruktura

Telekomunikaciona mreža ovog područja je savremena. Kapaciteta je 3200 pari, tipova kabla TK59GM, TK10, TK00V i čitava mreža je podzemna (ne postoji vazdušne mreže). Raspoloživi kapaciteti su takvi da za sada dosta uspješno zadovoljavaju zahtjeve za dodatnim telefonskim priključcima.

Sadašnja organizacija telekomunikacione mreže je takva da fiksne telekomunikacije cijelog područja, koje pripadaju „Crnogorskom Telekomu“, organizaciono pripadaju glavnoj telefonskoj centrali Kotor.

U Kotoru je instalirana automatska digitalna telefonska centrala sa kojom su pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezani udaljeni pretplatnički stepeni, koji su locirani u gradskom jezgru ili u naseljima na području opštine Kotor. Telekomunikaciona mreža ovog područja pripada glavnoj centrali Kotor.

Na području Plana rade tri operatora mobilne telefonije: „T-Mobile“, „Promonte“ i „M-tel“. Dodjeljene su i licence za treću generaciju mobilnih telekomunikacija, čime će biti omogućene velike brzine prenosa podataka u mobilnoj telefoniji. Pokrivenost prostora, naročito uz morsku obalu, je dobra, a izgradnjom novih baznih stanica povećava se kapacitet i pokrivenost mreže.

Predmetno područje pokrivaju udaljeni pretplatnički stepeni „Plagenti“, „Sv. Stasije“ i „Sveta Vrača“.

Najveći trend razvoja ima pristup globalnoj mreži – Internetu.

Najviše se očekuje od razvoja televizijskih kablovskih sistema. Crnogorski Telekom je razvio sistem IP televizije, koji implementira preko postojećih bakarnih kablova za rezidencijalne korisnike i preko optičkog kabla za velike hotelske i druge korisnike, a u najskorije vrijeme i FTTx tehnologije. Provajeri Total TV i BBM nude usluge bežičnog prenosa televizijskog signala.

6.2.8. Saobraćaj

Na teritoriji zahvata Izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Dobrote, jedina veće saobraćajnica je M-2 Jadranska magistrala, u dužini od oko 7.3 km na relaciji od ušća rijeke Škurde do ušća riječice Ljute. Širina saobraćajnice je 7,0m. Neophodno je proširenje Jadranske magistrale formiranjem još jedne trake na mjestima gdje je to moguće, što je jako otežano blizinom izgrađenih objekata. Cjelom svojom dužinom je jako opterećena. Pored prikupljanja lokalnog saobraćaja iz bočnih ulica, služi i za tranzit teških vozila koja prolaze kroz Kotor u ljetnoj sezoni. Specifičan problem je i nepostojanje regulacionih linija od strane graditelja, koji ne ostavljaju dovoljno prostora između puta i objekata ni za trotoare, što na nekim mjestima ne omogućava separaciju kolskog i pješačkog saobraćaja, što usporava saobraćaj i ugrožava bezbjednost pješaka. Ovaj opis teškoća funkcionisanja Jadranske magistrale važi i za sve interne saobraćajnice.

6.3. SAGLEDAVANJE ASPEKTA ŽIVOTNE SREDINE¹

Bokokotorski zaliv zauzima specifičan položaj u Jadranskom moru. On predstavlja najrazuđeniji dio jugoistočnog dijela Dinarskog primorja. Njegov geografski položaj određen je krajnjim tačkama, i to prema sjeveru 42°31'00", prema jugu 42°23'32", a prema istoku 18°46'32" i prema zapadu 18°30'29". Sastavljen je iz četiri manja zaliva, koja se međusobno nadovezuju jedan na druge (Hercegnovski i Tivatski, koji čine spoljašnji dio, i Risansko-Kotorski, koji čine unutrašnji dio) i dva prodora od kojih prvi povezuje otvoreno more sa Hercegnovskim zalivom, a drugi (Verige) Tivatski sa Risanskim i Kotorskim zalivom.

U krajnjem dijelu Kotorskog zaliva smješten je grad Kotor, koji se prostire na površini od 335km². Teritorija Opštine Kotor obuhvata pojas otvorenog mora u dužini od 18,1 km, a unutrašnjost Kotorskog zaliva (dužina obale 37 km) do planinskog dijela Krivošije. Prema zadnjem popisu na teritoriji Opštine Kotor živi oko 23.000 stanovnika.

Centar regiona, grad Kotor, prvi put se pominje u II vijeku nove ere kao stanište Ilira, predaka, stanovnika Balkanskog poluostrva. Kasnije, on postaje grad Grčkih i Rimskih kolonista, koji podjelom Rimskog carstva pripadaju Vizantiji. Na cijelom ovom području su prisutni oblici različitih kultura i njihovih tekovina od vremena Ilira i Rimljana, kroz Srednji vijek i univerzalne umjetničke stilove, sve do savremenog doba. Srednjevjekovni grad Kotor, okružen zidinama, bio je vjekovima kulturni i trgovinski centar zaliva. Još su helenski pomorci ovdje utvrdili trgovinsku luku. Poslije njih su došli Rimljani koji su izgradili utvrđenje za jednu od svojih vojnih jedinica. Kulturni razvoj grada oslikava i i postojanje Gramatičke škole u XIII vijeku, kao i Škole lijepih umjetnosti u XIV vijeku. U periodu Srednjeg vijeka sagrađen je veliki broj kuća, aristokratskih palata i crkvi u Romaneskom i Romanesko-gotskom stilu. Velika katedrala Sv. Tripuna sagrađena je po ugledu na romaneskne bazilike u južnoj Italiji. Specifičnosti ovog regiona su njegova otvorenost za spoljne uticaje. Svojim kulturnim i umjetničkim tekovinama ovo područje je uticalo na razvoj arhitekture, slikarstva i vajarstva u širem pojasu kontinentalne zone.

Zbog svojih izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti Kotor je od 1979.godine Odlukom međunarodnog Komiteta za svjetsku baštinu - UNESCO upisan na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine. Potpisivanjem Alborg Povelje postaje član Asocijacija gradova održivog razvoja Evrope, a od 2000. godine član je Kluba najljepših zaliva svijeta.

6.3.1. Prirodne karakteristike

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuju složenom geološkom građom i tektonskim sklopom.

¹ U ovom kontekstu pojam „životna sredina“ podrazumijeva prostor u kome živi čovek (urbana sredina) što podrazumijeva kompleks fizičkih, bioloških i kulturnih komponenti koje utiču na život ljudske populacije, ali i prostor u kome egzistiraju ostale vrste živih organizama u sprezi sa fizičkim faktorima sredine, što zajedno čini jedan složen i dinamičan sistem recipročnih uticaja i reakcija.

Područje Kotora pripada geotektonskoj jedinici „Visoki krš“ koja učestvuje u građi terena planinskog zaljeđa na potezu od Morinjskog, prema Risanskom i Kotorskom zalivu, mada ima znatno veći regionalni značaj i rasprostiranje. U njenoj geološkoj građi učestvuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednjeeocenske starosti.

Jurske tvorevine su predstavljene karbonatnim sedimentima srednje i gornjajurske starosti. Sedimenti srednjajurske starosti, u litoškom pogledu vrlo slični sa gornjajurskim, okudni su u pogledu sadržaja fosila, što otežava njihovo izdvajanje. Ovi krečnjaci su masivni, a sadrže korale, briozoe, krinoide i spogije. Među koralima su, između ostalog, određene vrste: *Montlivaltia cf. greppini*, *M. dilatata*, *M. cf. subcompressa*, *Stilosmilia aff. corallina* i dr.

Kredni sedimenti, otkriveni na potezu od Morinjskog do Risanskog zaliva, predstavljani su sedimentima donje i gornje krede. Sedimenti donje krede predstavljani su žučkastim, sivim i bijelim bankovitim, ponekad slaboslojevitim i masivnim krečnjacima i dolomitima, koji su najčešće oskudni u pogledu sadržaja fosilnih ostataka. U najnižim horizontima donje krede javljaju se tintinine (*Campbelliella miles*), miliolide i dr, zatim nerinee (*Ptygmatis bruntrutana*, *Ptyg. carpatica*, *Nerinea lobata*), a u gornjem dijelu serije i pahiodontne školjke – rekvienije. Sedimenti gornje krede su plitkovodne tvorevine predstavljene krečnjacima, dolomitima i njihovim brečama. Ove tvorevine su cenomanske, turonske i senonske starosti. Sedimenti cenomana predstavljani su sivim i žučkastosivim slojevitim i bankovitim krečnjacima sa miliolidama *Nummoloculina heimi*, gastropodima i rekvienidama ili često bez jasnih tragova faune, kao i žučkastim pseudoolitičnim krečnjacima sa obiljem miliolida, orbitolonida, psudohrizalidina i raznih algi, rjeđe smjenom dolomita i krečnjaka u gornjem dijelu cenomanske serije. Sedimenti donjeg turona zastupljeni su smjenom dolomita i slojevitih krečnjaka, a u višim djelovima slojevitim krečnjacima sa obiljem hondrodonti, rudista i rekvienidama. Srednji turon izgrađuju bankoviti i masivni sprudni bjeličasti krečnjaci, koji sadrže rekvienide i sitne gastropode, rijetke miliolide, zatim kaprinide, radiolitide i ehinodermate. Preko masivnih krečnjaka srednjeg turona nalaze se uslojeni krečnjaci mrke do žučkaste boje sa asocijacijom rudista: *Hippurites resectus*, *H. libanus*, *Biradiolites angulosus* i dr. Senonski sedimenti, razvijeni u području Risanskog zaliva, predstavljani su isključivo krečnjacima. Prema nađenoj fauni u ovim krečnjacima nedostaju viši djelovi mastrihta, upravo onaj dio koji bi odgovarao smjeni dolomita i krečnjaka, na drugim profilima. Iznad ovih sedimenata nalazi se transgresivni fliš srednjeg eocena.

Paleogeni sedimenti na ovom području predstavljani su orahovačkim brečama i flišnim sedimentima srednjeg eocena. U sastav orahovačkih breča, zastupljenih su na prostoru od Risanskog do Kotorskog zaliva, ulaze raznovrsni krečnjaci jurske i kredne starosti. Veoma često to su pretaloženi blokovi znatnih dimenzija. U bazaltnom dijelu ovih breča nalaze se uslojeni krečnjaci sa brojnim rotalidama, zatim globigerinama i globotruncanama dansko-paleocenske starosti. U cementu breča konstatovane su paleocensko-eocenske globorotalide, a u najvišem dijelu breča numuliti vjerovatno srednjeeocenske starosti. Srednji eocen, razvijen u flišnoj faciji koju izgrađuju konglomerati, mikrokonglomerati, gravvake, pjeskoviti laporci i glinci, ima neznatnu zastupljenost u području Risna. U najnižim djelovima horizonta grubih klastita, koji se nalaze preko breča mastrihtske starosti, određeni su srednjeeocenski foraminiferi: *Nummulites laevigatus*, *N. partchi*, *Assilina granulosa*, *Discocyclus sp.*, *Alveolina sp.* i dr.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovima plaža.

Za prostor Crnogorskog primorja karakteristična je izražena seizmička aktivnost. Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaledja, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

Kotorsko područje odražava fluvioakumulacioni tip reljefa, karakterističan za padine sa nagibom od oko 30° ili većim, formiran je na vodonepropusnim stijenama kredno-paleogenog i paleogenog fliša geotektonske jedinice zona Budva. Predstavljen strmim odsjecima, eskarpmanima, rječnim dolinama oblika "V", uskim ostrim ili zaobljenim grebenima, brojnim jarugama i vododerinama, izdvojen je u okviru posebnih pojaseva od Igala, preko Boke Kotorske, Budve i Bara, pa sve do Ulcinja. Jaki denudacioni i erozioni procesi u ovom genetskom tipu reljefa, potencirani i seizmotektonskim događanjima, imaju za posledicu brojne oblike kretanja masa (klizišta, odroni, sipari), pojave piraterije i laktasto skretanje vodenih tokova.

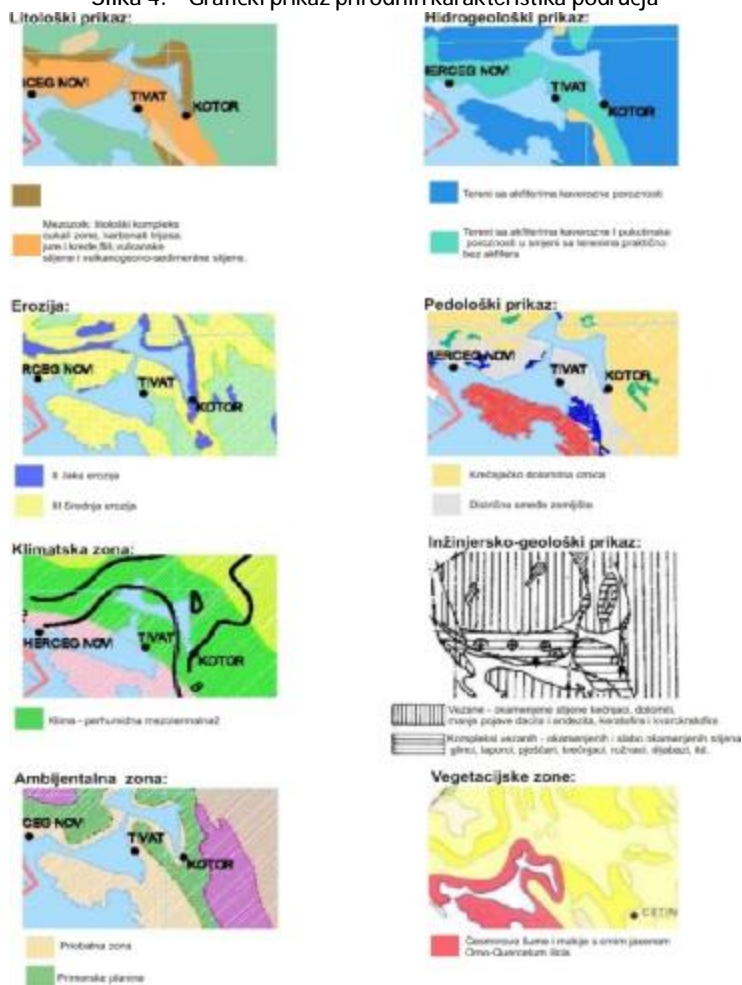
Crnogorsko primorje karakteriše visoka količina padavina, ali i nepovoljne sezonske oscilacije. Radi relativno brzog oticanja kroz tlo, bilans voda nije povoljan, pa se u kritičnim periodima (vegetacioni period i period turističke sezone) javlja nedostatak vode. Najveća količina voda otiče u more kroz krašku podlogu podzemnim putevima, koji su vrlo složeni i još nedovoljno istraženi, a veliki dio se uliva ispod površine mora (vrulje). Rezultat ovakvog oticanja voda je relativno siromaštvo Primorja površinskim - tekućim i stajaćim vodama. Osim pogranične Bojane, sve rijeke u Primorju su brzog i kratkog toka, sa velikim oscilacijama protoka, a od stajaćih voda na ovom prostoru postoji samo

malo Šasko jezero. Nasuprot tome, javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka čitavom dužinom Primorja, a dio njegovog prostora je ugrožen poplavama.

Pedološki pokrivač u granicama obuhvata Plana i šireg zaleđa odlikuje se:

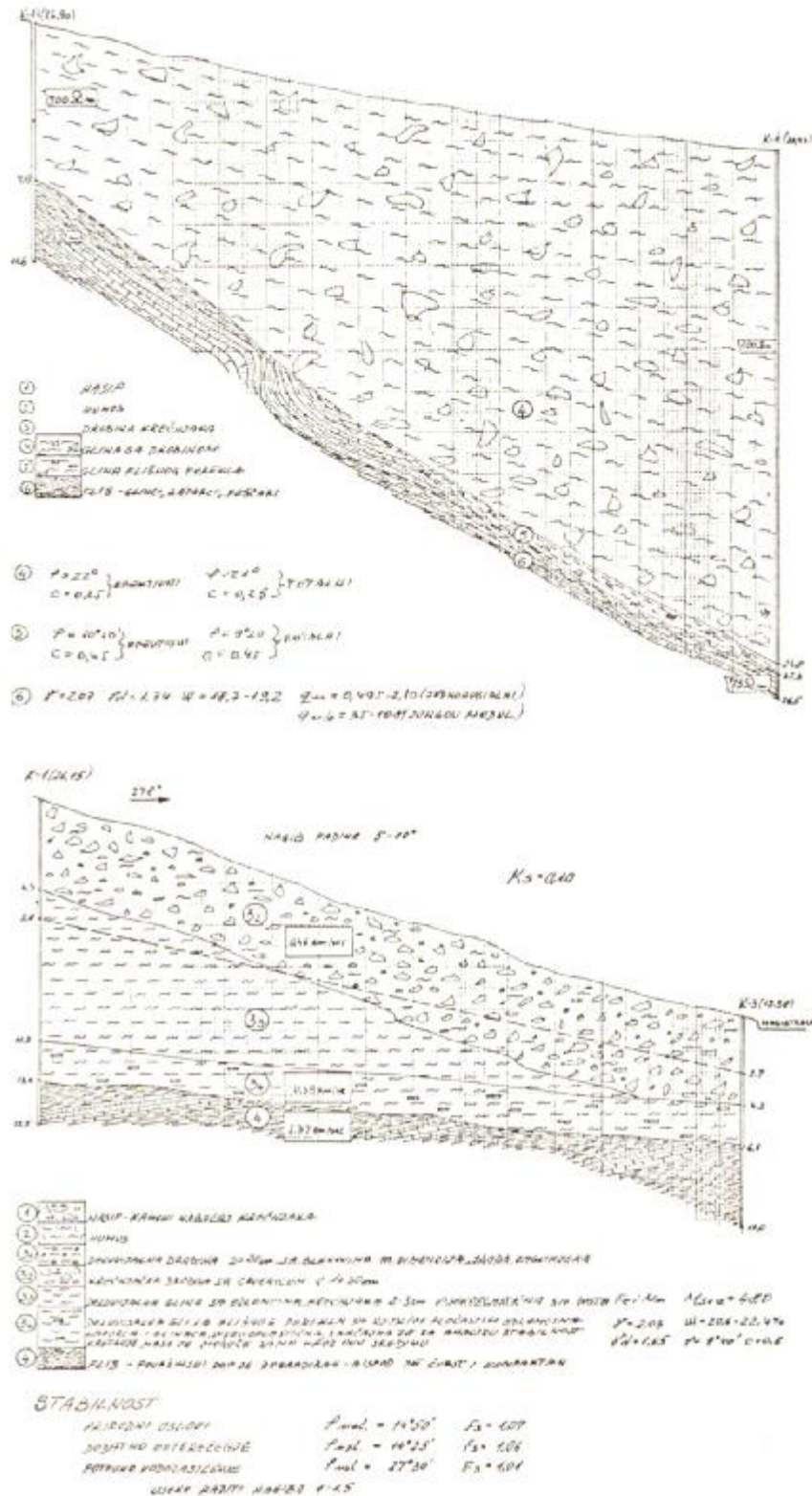
- Smeđe zemljište je zastupljeno na blažim i umjereno strmim djelovima obale, odnosno terenima koje izgrađuju fliš i miješane silikatno-karbonatne stijene, a rjeđe eruptivne stijene i krečnjaci. Strmiji teren flišnih bregova obično je jače erodiran i obrastao rijetkim rastinjem, dok su blaže padine vremenom teresirane i pretvorene u obradivo zemljište. Umjereno strme padine su najčešće pod šikarom i šumom, ali se i tu sporadično mogu sresti terase sa poljoprivrednim kulturama. Smeđe zemljište je heterogenih osobina. Njegova dubina je različita, zavisno od mjesta nalaženja, izraženosti nagiba, erozije, podloge na kojoj se obrazuje i drugih uslova. Na flišnoj podlozi je glinovitije nego na rožnacima i eruptivima, a generalno se odlikuje većim prisustvom skeleta. Osobito visok udio skeleta je na terenima sa jako izraženom erozijom, kao što su ogoljeli flišni bregovi, sa prorijeđenim vegetacionim pokrivačem, kao i grebeni i strme strane izgrađeni od mješavine krečnjaka, rožnaca i drugih silikatnih sastojaka, gdje je vegetacija kržljava, a bliže naseljima devastirana sječom i požarima.
- Krečnjačko-dolomitna crnica, poznata i pod narodnim nazivom buavica, je zemljište koje se obrazuje na čistim krečnjacima, ali u uslovima hladnije klime. Ovo zemljište javlja se na strmom terenu od Morinja do Risna, iznad Perasta i Dobrote. Strme krečnjačke litice ovog dijela Primorja, izloženi su jakoj eroziji uslijed obilja padavina, pa se spiranjem zemljište stalno obnavlja i ostaje u tkz. početnom stadijumu razvoja. Buavica je vrlo plitko zemljište, osim u vrtačama i uvalama koje se sporadično javljaju. Zemljište se odlikuje visokim procentom stjenovitosti (30 – 90 %) i kamenitosti, kao i veoma kržljivom vegetacijom. Na strmom i jako strmom terenu, kao što su krečnjačke litice, grebeni i visovi od Morinja do Kotora, vegetacije praktično nema, te takav teren predstavlja tipični kamenjar.

Slika 4. – Grafički prikaz prirodnih karakteristika područja

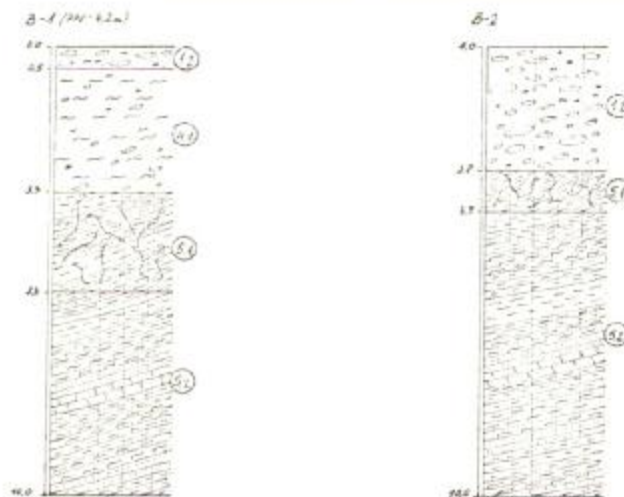
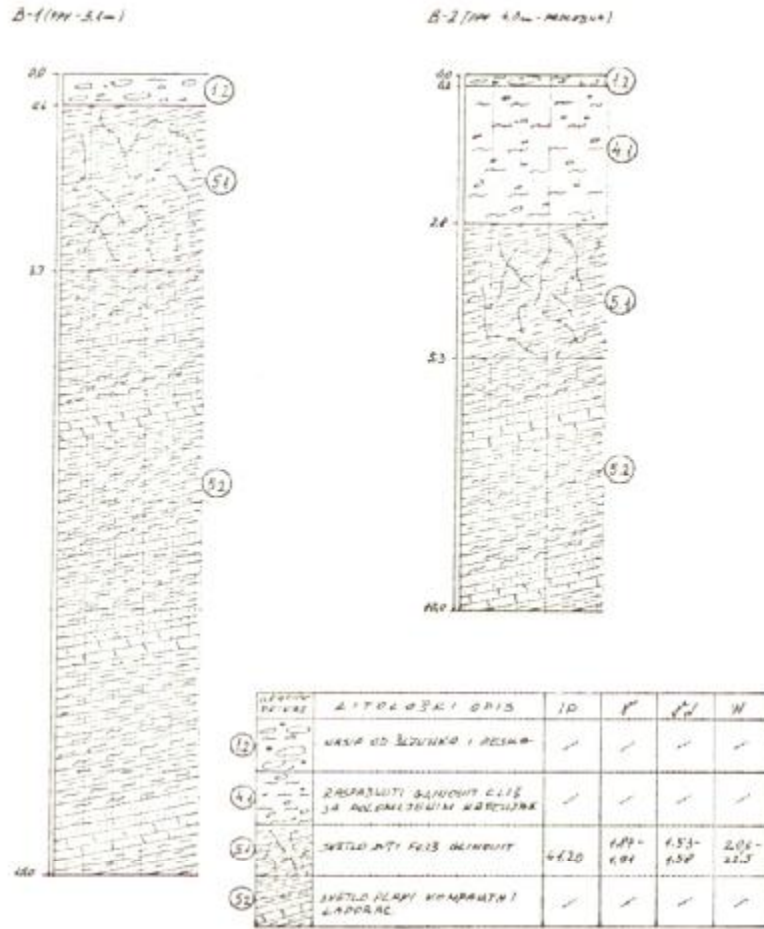


U daljem tekstu na slikama 5 i 6 dat je kratak prikaz geotehničkih istraživanja terena sa seizmičkom mikrojeonizacijom, kao i izvještaj o geomehničkim ispitivanjima nosivosti tla, u naselju Dobrota.

Slika 5. – Geotehnička istraživanja terena sa seizmičkom mikrojeonizacijom u naselju Dobrota II i Dobrota I



Slika 6. – Izveštaj o geomehničkim ispitivanjima nosivosti tla za dve lokacije u Dobroti.



OPIS	LIT. OZNAČENJE	ID	f	f _d	W	p	c
1.2	NASTR NASTRUDU OD ŽUVUNKA I PEŠAK	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.1	ŠTILJANI SA ŽARJENIM GLINČIT I LIŠ SA NEKVALITETNIM VODENIK	24.00	2.05	1.15	15.00	14.70	4.00
5.1	TANUSI SVI KVALITETNI FOLIS-GLEČNIT	32.00	2.00	1.17	16.00		
5.2	ŠTILJANI KOMPACTNI I LAPARAC	✓	✓	✓	✓	✓	✓

6.3.2. Klimatske promjene

Klima Kotora ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Za klimatske prilike ovog kraja, pored uticaja mora, od posebnog je značaja i brdsko - planinsko zaljeđe, što se odražava prije svega na temperaturu, padavine i vjetrove. Srednje mjesečne temperature u svim mjesecima u godini imaju pozitivne vrijednosti.

Tabela 11. – Prosječne mjesečne sume padavina i standardna devijacija - period: 1977-2005. godina.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	God sum
srv	175.3	168.8	149.7	142.1	117.8	72.0	37.4	85.1	144.9	161.4	242.3	220.6	1744.6
max	409.7	463.2	323.9	344.6	289.8	159.9	123.1	291.3	420.1	350.3	506.9	423.6	506.9
min	0.8	5.2	13.8	2.3	11.0	13.6	0.2	1.4	7.0	10.4	63.1	32.3	0.2
std	116.9	103.1	85.7	76.3	75.0	45.1	35.5	85.2	107.6	88.9	104.9	98.0	322.1

Tabela 12. – Broj dana sa količinom padavina > 0.1 lit/m² - period: 1977-2005. godina.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	God sum
srv	12.2	11.9	10.8	13.1	11.5	8.0	5.4	6.7	8.7	11.0	13.1	13.9	126.3
max	20	22	21	21	22	15	12	14	18	26	21	23	155
min	2	4	4	1	4	3	1	1	2	1	5	7	57
std	5.75	4.52	4.56	4.12	4.56	2.80	2.92	3.81	4.42	4.80	4.84	4.67	21.06

Tabela 13. – Broj dana sa količinom padavina > 1 lit/m² - period: 1977-2005. godina

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	God sum
srv	10.7	9.8	9.4	10.6	9.0	5.9	4.1	5.3	7.0	9.5	11.4	12.3	104.8
max	19	18	19	16	18	15	10	13	14	22	19	19	129
min	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	4	4	44
std	5.34	4.07	4.39	3.46	4.40	2.73	2.46	3.46	3.72	4.01	4.23	4.67	18.57

Tabela 14. – Broj dana sa količinom padavina > 10.0 lit/m² - period: 1961-1990.godina.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	God sum
srv	5.7	5.6	4.5	5.0	4.0	2.6	2.1	2.4	4.1	4.8	6.7	6.5	53.9
max	10	14	9	9	9	7	5	6	10	12	12	12	69
min	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20
std	3.19	2.94	2.26	2.31	2.39	1.67	1.39	1.71	2.64	2.55	2.52	3.04	12.09

Najtopliji mjesec je jul sa temperaturom vazduha 23.4-25.6 °C, a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom vazduha 4.6 °C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 3 °C.

Tabela 15. – Srednja mjesečna temperatura vazduha (°C) - period: 1977-2005. godina.

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	God sum
srv	7.8	8.4	10.7	13.3	17.9	21.8	24.7	24.6	20.6	16.5	12.1	9.0	15.6
max	9.7	10.8	13.4	15.0	20.7	26.2	27.0	27.3	23.5	18.2	14.1	11.0	27.3
min	5.7	6.0	6.9	10.3	15.1	19.6	22.7	22.2	17.8	14.1	9.3	5.7	5.7
std	1.10	1.40	1.49	0.97	1.54	1.52	1.19	1.53	1.48	1.00	1.27	1.36	0.56

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom $T_{max} \geq 30$ °C je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom $T_{min} < 0$ °C je 1 u januaru, a 5 u toku godine. Najveći broj tmurnih dana (srednja dnevna oblačnost > 8/10) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost < 2/10) 18, a najmanji u februaru i decembru 1.

Tabela 16. – Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006 g.

	Stanica					PARAMETRI					
	pH	Ep μS/cm	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikarbonati	Amonijum	Natrijum	Kalijum	Kalcijum	Magnezijum
Kotor	6.54	66	7.94	3.38	6.98	15.92	1.51	4.13	0.54	2.82	1.46
Br.	95	95	94	94	78	66	94	95	94	59	58

Tabela 17. – Ponderisane vrijednosti za izabrane periode

Parametar	SEZONA	
	01. 01.-31.12.2006.	01. 04.-31.10.2006.
Sulfati	4.89	5.43
Nitrati	1.88	2.08
Hloridi	4.73	5.51
Bikarbonati	8.97	13.04
Natrijum	3.43	3.17
Kalijum	0.37	0.43
Kalcijum	1.39	1.42
Magnezijum	0.79	0.65
Amonijak	0.93	1.13

Tabela 18. – Sadržaj teških metala u padavinama - srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije.

Lokacija	Olovo		Kadmijum		Cink		Niki		Bakar	
	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.
	mg/l									
Kotor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MDK	0.05		0.005		5.0		0.01		0.10	

6.3.3. Kvalitet vazduha

Stacionarna stanica za mjerenje imisije osnovnih i specifičnih zagađujućih materija u vazduhu nalazi se u prostorijama robne kuće „Kamelija“ u Kotoru, neposredno pored glavne saobraćajnice na putu za Dobrotu. Mjerenja vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja iz Podgorice. Rezultati svih mjerenja sumpor dioksida i ukupnih azotnih oksida bili su ispod GVZd. Koncentracija prizemnog ozona u martu i julu kao C max. prelazi GVZd. Koncentracija dima i čađi u februaru mjesecu kao Cmax. prelazi GVZd. Vrijednosti lebdećih čestica prelaze zakonom propisane norme kao Cmax. na lokaciji u Kotoru.

Rezultati svih mjerenja taložnih materija na ovoj lokaciji bili su ispod GVZd. Sadržaj teških metala u lebdećim česticama i taložnim materijama u toku svih ispitivanja je bio znatno ispod zakonom propisanih normi. Sadržaj PAH-s u lebdećim česticama i kao Csr. i Cmax. prelazi GVZd. Koncentracije specifičnih zagađujućih materija: vodonik sulfida, amonijaka i formaldehida u svim ispitivanjima tokom 2006.god. su bile ispod GVZd.

Tabela 19. - Sistematsko mjerenje imisije osnovnih zagađujućih materija u Kotoru - srednje i maksimalno izmjerene mjesečne koncentracije.

Kotor	Csr. SO ₂	Cmax. SO ₂	Csr. NO _x	Cmax. NO _x	Csr. O ₃	Cmax. O ₃	Csr. Dim i čađ	Cmax. Dim i čađ
RK „Kamelija“	μg/m ³							
Januar	2.92	3.31	1.92	3.31	90.25	111.62	30.58	48.22
Februar	1.95	4.97	3.40	7.66	63.26	99.96	27.28	70.27*
Mart	0.63	2.36	5.69	13.39	46.23	119.07	27.56	48.22
April	0.42	1.37	4.23	7.87	40.24	122.37	17.15	38.84
Maj	0.76	2.36	4.78	7.20	20.78	105.22	9.07	18.44
Jun	0.59	2.32	5.30	7.05	27.00	78.40	16.56	27.30
Jul	3.11	5.36	7.50	9.66	16.98	44.42	15.91	27.35
Avgust	1.41	3.60	5.76	11.04	34.15	46.65	37.00	44.84
Septembar	1.72	3.72	4.48	11.73	26.62	59.82	29.47	38.42
Oktoobar	1.40	4.24	6.08	9.85	14.77	28.66	46.26	58.42
Novembar	1.60	3.69	6.54	9.17	25.49	41.66	27.03	44.10
Decembar	2.90	4.58	2.07	3.65	25.22	38.08	14.30	19.33
GVZd	110		150**		125		60	

Tabela 20. - Srednje godišnje vrijednosti imisijskih koncentracija osnovnih zagađujućih materija u Kotoru

Kotor	Csr. SO ₂	Cmax. SO ₂	C 95 SO ₂	Csr. NO _x	Cmax. NO _x	C 95 NO _x	Csr. O ₃	Cmax. O ₃	C 95 O ₃
RK „Kamelija“	μg/m ³								
	1.40	5.36	1.22	4.92	13.39	4.59	36.72	122.37	32.66
GVZd	110			150**			125		

Tabela 21. - Srednje godišnje vrijednosti imisijskih koncentracija osnovnih zagađujućih materija u Kotoru

Kotor	Csr. Dim i čađ	Cmax. Dim i čađ	C 95 Dim i čađ	Csr. Lebdeće čestice	Cmax. Lebdeće čestice	Csr. Taložne materije	Cmax. Taložne materije
RK „Kamelija“	μg/m ³					mg/m ² dan	
	24.69	70.27*	23.04	102.72	341.64*	139.03	292.39
GVZd	60			110		350	

*-vrijednosti koncentracija koje prelaze zakonom dozvoljene granice(GVZd)

Tabela 22. - Sistematsko mjerenje imisije specifičnih zagađujućih materija u Kotoru - srednje i maksimalno izmjerene mjesečne koncentracije.

Kotor	Csr. H ₂ S	Cmax.H ₂ S	Csr.NH ₃	Cmax.H ₂ CO	Csr.H ₂ CO	Cmax.H ₂ CO
RK „Kamelija“	μg/m ³					
Januar	0.00	0.00	1.08	1.68	0.53	0.82
Februar	0.13	0.46	1.78	2.86	0.60	1.65
Mart	0.93	1.73	1.72	2.90	0.76	1.95
April	0.03	0.24	1.78	3.17	1.47	3.30
Maj	0.40	1.43	3.77	13.30	0.77	3.50
Jun	0.37	0.47	4.00	7.00	0.33	1.37
Jul	0.45	0.59	2.80	4.80	2.88	5.38
Avgust	0.83	1.46	5.54	7.35	0.30	1.13
Septembar	0.35	1.04	1.97	4.55	1.47	4.24
Oktoibar	0.07	0.22	1.23	1.59	1.89	7.05
Novembar	0.00	0.00	0.80	1.23	0.94	2.65
Decembar	0.36	0.73	6.08	11.67	0.00	0.00
GVZd	8	200	12			

Tabela 23. - Sadržaj teških metala (olova i kadmijuma) i PAH-ova u lebdećim česticama - srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije.

Lokacija	Csr.Olovo	Cmax.Olovo	Csr.Kadmijum	Cmax.Kadmijum	CsrPAH	CmaxPAH
	μg/m ³				ng/m ³	
Kotor	0.03	0.10	0.00	0.00	0.67*	1.33*
GVZd	2.0; 1.0**		0.04; 0.01**		0.1	

*-vrijednosti koje prelaze zakonom dozvoljene granice (GVZd)

**-vrijednosti zagađenosti vazduha preuzete iz Pravilnika republike Srbije

Tabela 24. - Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u lebdećim česticama - srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije.

Lokacija	Arsen		Živa		Nikal		Bakar		Cink		Mangan	
	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax
	μg/m ³											
Kotor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.37	0.03	0.05
GVZd	2.5		1.0		2.5						1.0	

*-vrijednosti zagađenosti vazduha koje prelaze zakonom dozvoljene granice (GVZd)

Tabela 25. - Sadržaj teških metala (olova i kadmijuma) u taložnim materijama - srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije.

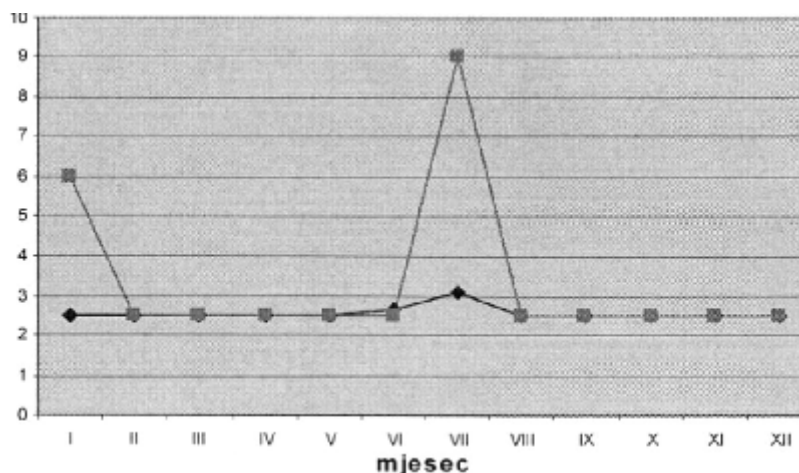
Lokacija	Crs Kadmijum	Cmax. Kadmijum	Csr.Olovo	Cmax.Olovo
$\mu\text{g}/\text{m}^2\text{dan}$				
Kotor	0.00	0.00	1.52	12.16
GVZd	7.500		500.00	

*-vrijednosti zagađenosti vazduha koje prelaze zakonom dozvoljene granice (GVZd)

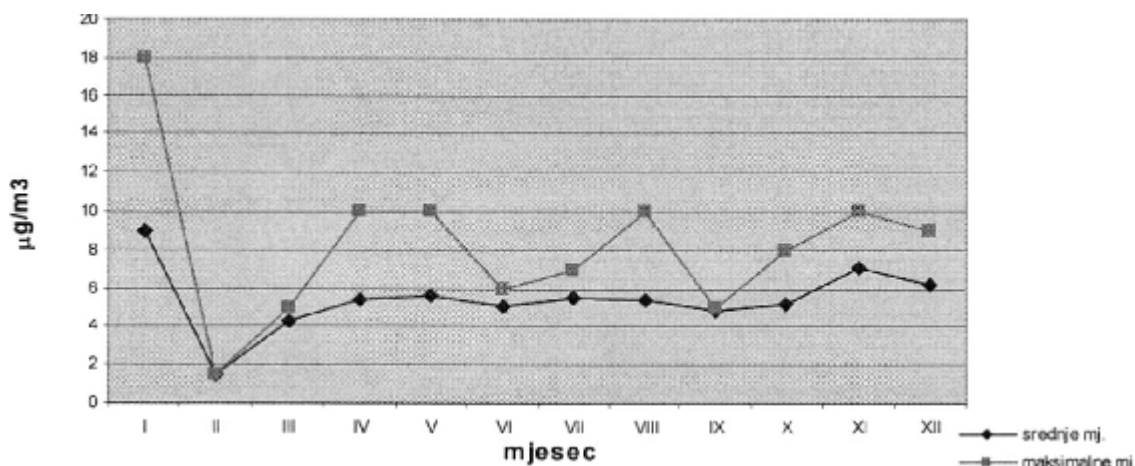
Tabela 26. - Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u taložnim materijama - srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije.

Lokacija	Arsen		Živa		Nikal		Bakar		Cink		Mangan	
	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax
$\mu\text{g}/\text{m}^2\text{dan}$												
Kotor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.42	0.00	3.57	19.38	1.08	6.46
GVZd	-		-		-		-		-		-	

Imajući u vidu da se kvalitet vazduha ocjenjuje na osnovu osnovnih i specifičnih zagađujućih materija može da se zaključi da je kvalitet vazduha u Kotoru zadovoljavajući jer, osim lebdeće prašine i gasova koji su posledica nepotpunog sagorevanja izduvnih gasova i energenata, kao što je PAH-s i povećane koncentracije dima i čađi koje prelaze dozvoljene granice jedino tokom zime u sezoni grijanja, u vazduhu nijesu pronađene povećane koncentracije teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana), kao ni sadržaji teških metala u padavinama.

Slika 7. – Srednje mjesečne vrijednosti sadržaja SO_2 – kotor

Slika 8. – Srednje i maksimalne mjesečne vrijednosti sadržaja dima – Kotor



6.3.4. Kvalitet morske vode

U cilju očuvanja kvaliteta morske vode i biodiverziteta vrše se analize morske vode na 16 lokaliteta na području opštine Kotor.

Tabela 27. – Mjerodavne vrijednosti kvaliteta vode u 2006. godini

Mjerni Profil	Datum	T vode [°C]	T vazduha [°C]	pH	Elektropro v. [mS/cm]	Rast O ₂	BPK5	Hloridi [mg/l]
RISAN	3.06-17.09	18,0-25,7	17,8-30,0	8,4	50,65	6,9	2,4	20675
PERAST	3.06-17.09	19,2-23,8	17,0-31,0	8,4	50,4	7,7	1,9	20855
DOBROTA	3.06-17.09	20,5-25,7	17,8-31,5	8,4	51,5	6,8	1,7	20980
KOTOR	3.06-17.09	19,1-24,7	17,9-29,5	8,4	49,0	7,2	2,0	20125

Tabela 28. – Mjerodavne vrijednosti kvaliteta morske vode na lokacijama opštini Kotor u periodu od 2003- 2006. godine

Lokaliteti uzorkovanja morske vode na području opštine Kotor	Klasa vode prema Uredbi o klasifikaciji vode (SL. RCG 14/96) za 2003. godinu	Klasa vode prema Uredbi o klasifikaciji vode (SL. RCG 14/96) za 2004. godinu	Klasa vode prema Uredbi o klasifikaciji vode (SL. RCG 14/96) za 2005. godinu	Klasa vode prema Uredbi o klasifikaciji vode (SL. RCG 14/96) za 2006. godinu
Bigovo	II klasa	II klasa	II klasa	
Stoliv	II klasa	II klasa	II klasa	II klasa
Markov rt	II klasa	II klasa	II klasa	II klasa
Prčanj	iznad II klase	iznad II klase	II klasa	II klasa
Hotel „Fjord“	iznad II klase	iznad II klase	II klasa	II klasa
Dobrota (Malibu)	iznad II klase	iznad II klase	II klasa	II klasa
Sveti Matija	II klasa	II klasa	II klasa	II klasa
Sveti Stasija	II klasa	II klasa	II klasa	II klasa
Orahovac (dub)	II klasa	II klasa	II klasa	II klasa
Orahovac (odmar.)	II klasa	II klasa	II klasa	
Perast I	II klasa	II klasa	I klasa	II klasa
Perast II	II klasa	II klasa	II klasa	II klasa
Risan (Kup. Banja)	II klasa	II klasa	II klasa	
Risan Carine	I klasa	II klasa	II klasa	II klasa
Kostanjica	II klasa	II klasa	II klasa	
Morinj	II klasa	iznad II klase	II klasa	II klasa

Postoje lokacije na području Kotorsko-Risanskog zaliva sa dobrim i izuzetnim kvalitetom morske vode, posebno na potezu od Orahovca do Perasta i u nenaseljenim djelovima, međutim, u svim urbanizovanim mjestima primjetan je opadajući trend kvaliteta morske vode, što govori o konstantnom uvećanju priliva otpadnih voda. Rješavanjem problema ispuštanja kanalizacionih voda u zaliv, poboljšao bi se kvalitet mora za kupanje, a opština Kotor bi dobila i plaže sa Plavom zastavicom (zahtjevano 80% uzoraka I klase), čime bi se značajno unaprijedila upotrebna vrijednost ovog područja.

6.3.4.1. Kontrola toksičnih parametara u morskoj vodi

Radi detaljnijeg ispitivanja stanja priobalnog mora i praćenja zagađenja, JPMDCG je u periodu od 1997. do 2003. godine sprovodilo kontrolu toksičnih parametara morske vode na lokacijama na kojima postoji mogućnost zagađivanja toksičnim supstancama. Ove analize je obavljala ekipa JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore iz Podgorice. Na području opštine Kotor to su bile lokacije kod Hotela Fjord, Lipci, Luka Risan i Luka Kotor.

Analiza morske vode na pomenutim lokalitetima, shodno Uredbi o klasifikaciji voda, obavljena je za sledeće fizičko-hemijske parametre: temperatura, el. provodljivost, mutnoća vode, salinitet, rastvoreni kiseonik, koncentracija vodonikovih jona, boja, mineralna ulja, površinske aktivne supstance, fenoli, providnost, zasićenost kiseonikom, plivajuće otpadne materije i amonijak; i sledeće toksične parametre: živa, kadmijum, arsen, olovo, hrom, cijanidi, nitrati, fosfati, pesticidi, druge kancerogene, teratogene i mutagene supstance, vidljiva masnoća i nitriti.

Rezultati ovih analiza pokazali su da na lokalitetu kod Hotela "Fjord" postoji zagađenje mora i to u smislu višestruko povećanih koncentracija amonijaka, žive, fenola i policikličnih aromatičnih ugljovodonika. Osim ovog zagađenja, svi ostali indikatori su bili u granicama normalne koncentracije.

Rezultati analiza na područjima Lipci, Luka Risan i Luka Kotor nisu pokazivali povećane koncentracije indikatora hemijskog ili toksičnog zagađenja.

6.3.4.2. Stepent eutrofikacije

Proces antropogene eutrofikacije (obogaćivanje mora hranjivim solima djelovanjem čovjekovih aktivnosti sa kopna) je danas jedan od najčešćih zagađivanja priobalnog mora. Posljedica antropogene eutrofikacije su povećanje organske produkcije promjene u sastavu i odnosima među vrstama i u planktonu i u bentosu, smanjenje providnosti, izmjenjena boja mora, trend opadanja kiseonika u slojevima pri dnu uz istovremeno povećanje kiseonika na dubinama kao i pojava učestalih cvjetanja fitoplanktona. Bokokotorski zaliv je veoma osjetljivo područje sa aspekta očuvanja životne sredine, a naročito je ugrožen najplići i u kopno najuvučeniji dio, Kotorski zaliv. To je posebno vidljivo u ljetnjim mjesecima kada je izmjena vodenih masa unutrašnjeg i spoljašnjeg dijela Bokokotorskog zaliva slabo izražena.

Kako bi se odredio stepent eutrofikacije Bokokotorskog zaliva, na osnovu međunarodne klasifikacije stepena eutrofikacije, vršena su sledeća mjerenja: providnost, boja mora, zasićenje kiseonikom, količina fosfata i nitrata, praćen je sastav i biomasa fitoplanktona, zooplanktona i bakterija.

Na osnovu rezultata praćenja i analize ovih parametara pokazalo se da se u Kotorskom zalivu javljaju karakteristike eutrofnih područja i to: niska providnost mora (3 do 6 m); promjena uobičajene boje do zelene, žute i žuto smeđe; visoka zasićenost kiseonikom na površini (preko 160%); visoka koncentracija mikrofitoplanktona (10^3 do 10^6 dm^3); porast ukupne biomase zooplanktona, a i uobičajenog ritma sezonskih oscilacija sa maksimumom kroz ljeto umjesto u proleće i jesen i visoke koncentracije bakterija ($>10^4$ dm^3).

Izvori zagađivanja morske vode su: komunalno zagađivanje, industrijsko zagađivanje mora i zagađivanje mora vodenim saobraćajem.

6.3.4.3. Zagađivanje mora kanalizacijom

Dominantan oblik zagađenja potiče od komunalnih (fekalnih i atmosferskih) otpadnih voda koje sve otiču direktno u zaliv bez ikakvih tretmana prečišćavanja. Kanalizacioni ispusti su veoma brojni, što koncentrisani, što pojedinačni, a ni jedan od kanalizacionih ispusta nije postavljen na adekvatnoj dubini ili ako jeste danas je u veoma oštećenom stanju, te se otpadne vode izlivaju plitko u priobalnom dijelu. U nepovoljnim hidrometeorološkim uslovima ovo zagađenje dostiže takvu mjeru da voda mijenja izgled i boju, javlja se pjena po površini vode i osjeća karakterističan jak neprijatan miris u blizini.

6.3.5. Rezultati ispitivanja opasnih i štetnih materija u zemljištu

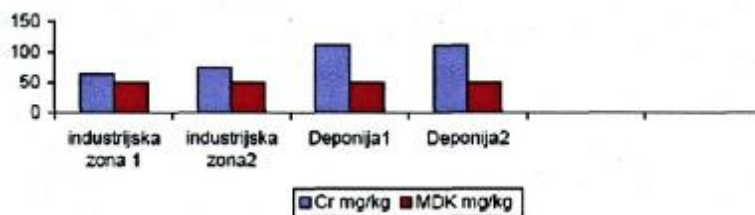
U skladu sa Programom ispitivanja štetnih materija u zemljištu R. Crne Gore u 2006. godini, koncipiranom na osnovu Pravilnika o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njegovo ispitivanje (Sl. list RCG 18/97) Javna ustanova Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore realizovala je Program ispitivanja štetnih materija u zemljištu Crne Gore.

Programom je obuhvaćeno i obradivo i neobradivo zemljište u blizini postojećih gradskih i industrijskih deponija i u okolini saobraćajnica na prilazu gradskim naseljima. U ovim uzorcima je izvršena analiza na moguće prisustvo opasnih i štetnih neorganskih materija (kadmijum, olovo, živa, arsen, hrom, nikal, fluor, bakar, cink, kobalt i molibden) i opasnih i štetnih organskih materija (policiklični aromatični ugljovodonici, polihlorovani bifenili i trifenili, kongeneri PCBa, organokalajna jedinjenja i pesticidi). Uzorci zemljišta u blizini trafostanica ispitivani su na mogući sadržaj polihlorovanih bifenola. Plan uzorkovanja urađen je tako da se sa svakog mjesta uzorkovanja uzme uzorak sa najmanje pet mikrolokaliteta i formira kompozitni uzorak na kome se vršilo ispitivanje. Kao kontrolni je uzrokovano zemljište sa parcela za koje se pretpostavlja da su van domašaja zagađujućih materija i saobraćajnica.

Na području opštine Kotor uzorkovanje je izvršeno 07.11.2006 godine na sledećim lokacijama:

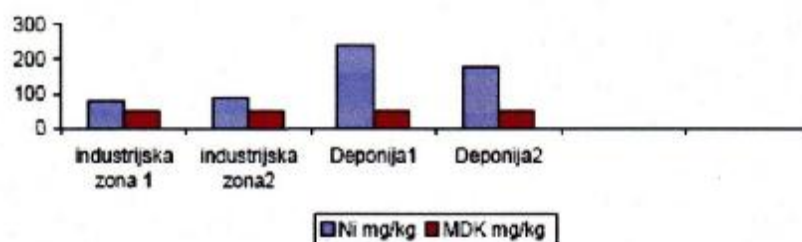
- uzorak 1, (Kotor. gradska deponija 1). uzet je na početku deponije, uz saobraćajnicu;
- uzorak 2, (Kotor. gradvka deponija 2), preko puta deponije-obradiva zemlja;
- uzorak 3, (Kotor. industrijska zona 1) uzet je unutar zone fabrike Henkel - Rvijera;
- uzorak 4. (Kotor, Industrijska zona 2) uzet je iz oko 300m van ind. zone- obradiva zemlja.

Slika 9. – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006.god



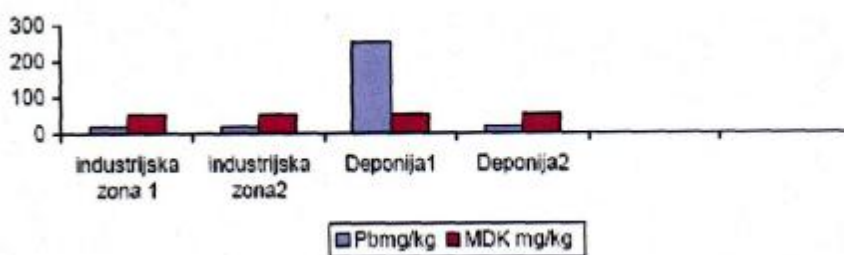
Koncentracija hroma prevazilazi maksimalnu dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 10. – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006 god



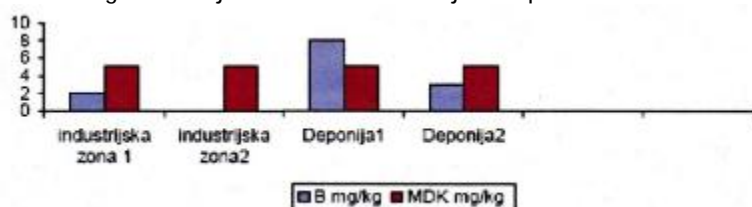
Koncentracija nikla prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 11. – Pregled sadržaja olova u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006 god



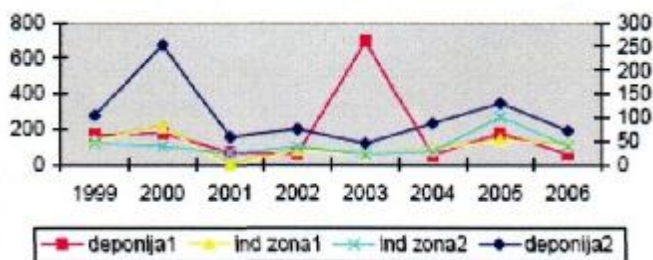
Koncentracija olova prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja 1.

Slika 12. – Pregled sadržaja bora u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006 god



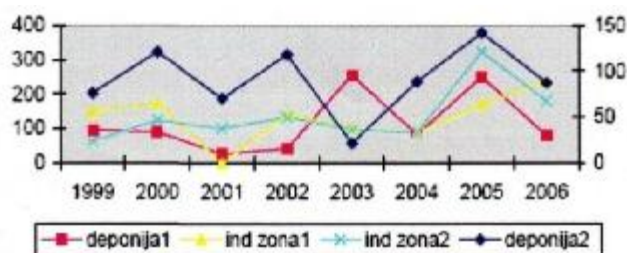
Koncentracija bora prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (5mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja

Slika 13. – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu 1999- 2006. god.



Sadržaj kadmijuma je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

Slika 14. – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemjišta u opštini Kotor u periodu 1999- 2006. god.



Sadržaj nikla je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

6.3.5.1. Rezultati ispitivanja toksičnih metala u zemljištu

Na lokaciji Deponija Lovanja 1 u opštini Tivat utvrđen je povećan sadržaj olova, hroma, nikla i bora. Sadržaj ostalih neorganskih materija je ispod MDK. Prisustvo organskih polutanata nije identifikovano. Sadržaj hroma i nikla povećan je i na lokaciji Deponija Lovanja 2 kao i lokacijama Industrijska zona 1 i Industrijska zona 2. Na lokaciji Industrijska zona 2 je utvrđeno i prisustvo polihlorovanih bifenila.

6.4. POTENCIJALI I OGRANIČENJA TERENA

6.4.1. Potencijali

Morfološki atraktivan teren

Razvijenost terena se pretežno ocjenjuje kao ograničavajuću faktor. Međutim, morfološke odlike reljefa Primorja su veoma atraktivne, posebno u funkciji proširenja turističke ponude. Sa ovog aspekta najznačajniji je prostor zapadnih padina, koji međutim treba pažljivo planirati zbog izuzetnih vizura prema zalivu.

Klimatske karakteristike

Mediterranska klima, blago izmjenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanja iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčevih dana, mali broj oblačnih i dana sa jačim vjetrovom čine ovaj prostor turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

6.4.2. Ograničenja

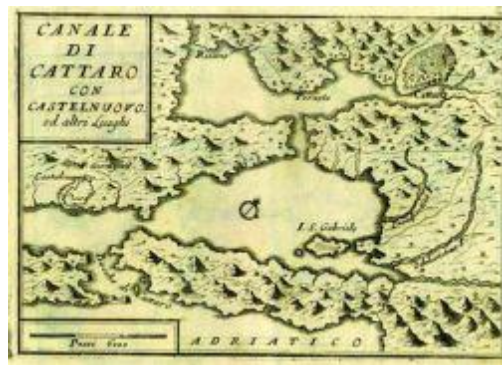
Seizmika tla

Najveće ograničenje ovog prostora je izražena seizmička aktivnost. U tom smislu organizaciji prostora, a posebno izgradnji infrastrukturnih i drugih objekata treba posvetiti posebnu pažnju, uključujući izrade posebnih studija mikrosezmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

Nedostatak vode

Karstni prostori su tradicionalno bezvodni, jer iako se izlučuju relativno visoke količine vodenog taloga, on brzo ponire kroz porozno tlo, pa je stoga teško zahvatati potrebne količine vode. Sa druge strane, razvijen reljef uzrokuje formiranje bujičnih tokova koji predstavljaju opasnost za objekte infra- i suprastrukture, te odrone tla i pojavu klizišta.

6.5. ISTORIJSKO-URBANISTIČKI PRIKAZ PODRUČJA



Istorija

Za postanak Kotora vezuju se mnoge legende. Istorija grada datira od sredine trećeg vijeka stare ere pod kraljem Argonom i kraljicom Teutom, da bi grad srušili i zauzeli Rimljani, sprovodeći u narednim vjekovima ubranu romanizaciju. Rimska naselja (današnji Risan), stradala su u provalama varvara koji su oborili rimsko carstvo, ali su preživjeli našli utočište na kraju kotorskog zaliva, gdje su formirali rano-srednjovjekovni Kotor. Njegovo ime potiče od riječi DEKATERA (od starogrčkog KATAREO - vreća). Nakon Rimljana, Kotor je do 1185. godine bio pod vlašću Vizantije. Umjesto Akruvijuma, kako se Kotor prvobitno zvao, pod vizantijskom vlašću Kotor dobija naziv DEKADERON. Period od 1185. do 1371. godine Kotor provodi kao jedan od primorskih gradova u sastavu srednjovjekovne srpske države, pod upravom Nemanjića. Dinastija Nemanjić daje gradu ime Kotor, praveći od njega glavnu pomorsku luku, preko koje su održavali veze sa zapadom. Početkom 9. vijeka donesene su iz Carigrada mošti mučenika Sv. Tripuna i sagrađena je prva crkva tipa martirija. Grad se u narednim vjekovima ubrano razvija, preživjevši najezdu Saracena sredinom 9. vijeka i napad makedonskog cara Samuila krajem 10. vijeka. U 12. vijeku nastavljena je gradnja velike katedrale, po uzoru na romaničke bazilike, u koju se prenose mošti i kult gradskog zaštitnika Sv. Tripuna.

Krajem 12. vijeka Kotor ulazi u sastav države Raške pod dinastijom Nemanjića i tokom naredna dva vijeka doživljava najveći ekonomski i kulturni procvat. Tako je 1195. godine sagrađena živopisna crkva Sv. Luke, jednobrodna građevina sa kupolom, mješavina romaničkog i vizantijskog stila. Godine 1221, na temeljima starohrišćanske bazilike, sagrađena je nova crkva Sv. Marije od rijeke, sa krovom i kupolom od kamenih ploča, u kojoj su nađene freske zadivljujuće ljepote. Tada je građena i crkva Sv. Martina (danas Sv. Ane). U 14. vijeku su bile oslikane freskama i crkve Sv. Nikole, koja je pripadala bratovštini mornara, čiji su ostaci uklopljeni u zid jedne obične kuće i crkve Sv. Jakova kod gradske Lođe, čiji su temelji označeni u pločniku glavnog gradskog trga. Nakon raspada srpskog carstva pred prodorom Turaka, za Kotor počinje nemiran period ispunjen traženjem moćnog zaštitnika, i to najprije ugarskog kralja Ludovika, pa bosanskog Tvrtka I, koji je 1382. godine osnovao grad Sveti Stjepan (današnji Herceg Novi). Izložen stalnim napadima Balšića, Crnojevića, te Sandalja Hranića, Kotor biva prinuđen da se prikloni Veneciji 1420. godine. Mletačka vlast polako ukida privilegije koje je Kotor uživao, a Turci zauzimaju okolne teritorije što je uslovalo jačanje bedema oko urbanog jezgra i na brdu Sv. Ivan. Kotor su kroz istoriju nekoliko puta pogađali katastrofalni zemljotresi i to: 1539, 1564. i 1582. U kataklizmi 1667. godine srušene su dvije trećine graditeljskog fonda. Tada se težište pomorstva prebacuje u Perast, smješten nasuprot tjesnaca Verige. U novijoj istoriji, ostaće upamćen 15. april 1979. god. Kada je Kotor doživio još jedan razoran zemljotres.

Od 1797. do 1805. godine, Kotor se nalazi u sastavu Austrijske carevine. Godine 1806. u Kotor dolaze Rusi, koji gradom gospodare tek godinu dana do 1807. Kotoru ubrzo prijete i Francuzi. Kako je rusku vojsku porazila Francuska, u bici kod Fridlanda, Rusi tajnim ugovorom Kotor predaju u ruke Francuskoj, koja Kotorom upravlja od 1807. do 1813. Crnogorski vladar Petar I Petrović, priskače u pomoć Kotoranima, u septembru 1813. Tada se Crnogorci i Bokelji zajedno bore protiv Francuske monarhije, te dolazi do stvaranja izvjesnog ujedinjenja Boke i ondašnje države Crne Gore. Međutim, to ujedinjenje traje svega devet mjeseci jer Pariski mirovni kongres, održan 1814. godine, ujedinjenje ne priznaje, te se nakon te sjednice Boka (Kotor sa okolinom) daje na upravljanje Austriji (1814 - 1918). U drugoj polovini XIX vijeka postignut je izvjestan napredak u pomorstvu. U periodu od 1852-1902 Bokelji su bili vlasnici ili suvlasnici oko 300 jedrenjaka duge plovidbe, sa preko 100.000 tona. Ali u tom periodu svi ti brodovi propadaju, bilo da se prodaju, tonu, sekvstriraju za dugove i sl. Godine 1902. i posljednji bokeljski jedrenjak "Nemirna", vlasništvo čuvene kapetanske porodice Milošević, tone u Biskaju.

Karakteristike

Boka Kotorska je jedinstven zaliv Mediterana – izuzetan kulturni pejzaž koji čini harmonična simbioza prirodnih fenomena i graditeljskog nasljeđa. Kotor je grad smješten u dubini ovog fjorda, ispod obronaka brda Pestingrada sa jedne i Vrmca sa druge strane zaliva. Izuzetno povoljni i specifični prirodni i klimatski uslovi Zaliva bili su presudni za nastanjivanje ovog područja još od najranijih vremena i izgradnju gradova i naselja na svojstven način, čime je došlo do jedinstvenog sklada tvorevina prirode i ljudskog duha.

Morfološki, geološki i hidrološki fenomeni učinili su ovo područje izuzetnom tvorevinom prirode visokih kvaliteta na području Mediterana, a sa svojom sveukupnošću i antropogenom komponentom i u svijetu. Područje zaliva okružuju vertikale dinarsko-primorskog krečnjaka, dostižući najveću visinu od 1895 m (Orjen) i dubinu u zalivu (52 m), čime područje pripada rijetkim oblastima holokarsta u svijetu, sa osobito izraženom kraškom morfologijom i hidrologijom.

Gradovi, kao i veća i manja naselja na području Zaliva predstavljaju raznovrsne karakteristične cjeline, koje se nadovezuju u skoro neprekinutom nizu. Svako naselje stiče sopstvene urbane i kulturne karakteristike postižući jedinstvo i kontinuitet kulturne baštine ukupnog područja. U naseljima se razvija sakralna arhitektura sa prožimanjem različitih stilova, posebno romanike i baroka, dok profana stvara oblike bokeške kuće transponujući kroz narodno graditeljstvo uticaje Mediterana, Zapada i Istoka. Elitna profana arhitektura palata zauzima značajno mjesto. Pored toga, u Boki se nalaze bogati fondovi i riznice pokretnog kulturnog blaga.

Boka Kotorska se nalazi na listi Kluba najljepših zaliva svijeta. Zbog svojih izuzetnih univerzalnih kulturnih i prirodnih vrijednosti dio Zaliva, područje Kotora koje obuhvata kotorski i risanski dio zaliva, nalazi se od 1979. godine na UNESCO-voj Listi svjetskog naljeđa.

Dobrota je najbrojnije naselje u opštini Kotor. Proteže se od Kotora, sa kojim je srasla na jugu, do rijeke Ljute na sjeveru, gdje se nalazi i sjeverna granica gradskog područja Kotora, u dužini od oko 8 kilometara. Naselje se prvi put spominje u spisima kotorskog arhiva 1260. godine, kao Dabrathum, zatim Dobrotha, iz čega se izvodi današnji naziv. I u Dobroti kao i na drugim područjima Boke živjelo je nekad predslavensko stanovništvo o čemu su se do danas sačuvali grčki, ilirski i rimski tragovi. Vezani kao kmetovi kotorskog patricijata i crkve čiju su zemlju obrađivali na cijelom području Dobrote i na Ljutoj, Dobročani su gradili svoje kuće bliže brdu, gdje su podigli i dvije crkve: Sv. Kuzme i Damjana (u narodu Sv. Vrača) i Sv. Ivan. Oko tih crkava nalazila su se stara pomorska bratstva Dobrote. Kada je prestala opasnost od piratskih upada u Zaliv i kada su ekonomski ojačali, Dobročani su u drugoj polovini XVII i naročito u u XVIII vijeku gradili svoje kuće i palace uz obalu. Tako je svako bratstvo gradilo svoj skup kuća odvojeno od drugih bratstava, pa su se po njima i formirali toponimi. Stara Dobrota bila je podijeljena na četiri područja. Počev od Kotora prvo se područje protezalo od rijeke Škurde do Plagenata i zvalo se Vrtovi (Horti), jer su na tom terenu još u srednjem vijeku bili vinogradi kotorskog patricijata i crkve. Danas se ovaj naziv zadržao na lokalitetu „Vrtline“ iznad Fakulteta za pomorstvo i crkva u Tabačini svojim nazivom „Gospa od Vrta“ podsjeća na ovaj naziv. Drugi rejon je zahvatao područje od Plagenata do crkve Sv. Mateja i još se i danas naziva Ilijaševići. Treći rejon je područje od crkve Sv. Mateja do Raškovog brijega bez nekog posebnog naziva ili obično Dobrota i posljednji četvrti rejon je Ljuta - od Raškovog brijega do Rijeke Ljute po kojoj je ovaj dio Dobrote i dobio ime.

Među spomenicima kulture, osim sačuvanih toponima ilirskog porijekla i materijalnih ostataka iz doba Rimljana, treba spomenuti crkvu Sv. Ilije iz XII vijeka, u neposrednoj blizini zgrade Zavoda za biologiju mora.

U Dobroti se nalazi i crkva Sv. Mateja, sagrađena 1670. godine na temeljima ranije srednjovjekovne crkve. Izgrađena je u baroknom stilu. U crkvi se čuvaju barokni mermerni oltari, kao i čuvena slika Đovani Belinija „Bogorodica sa djetetom“.

Crkva Sv. Eustahija podignuta je 1773. godine u neposrednoj blizini ranije crkve, sa zvonikom iz prve polovine XIX vijeka. Unutrašnjost crkve je rađena u baroknom stilu, sa oltarima pojedinih dobrotskih porodica. U ovoj crkvi se čuvaju djela Paola Veroveza, Frana Potence, Karla Dalcija i dr. poznatih majstora. Posebno je zanimljiva i zbirka sa 52 komada čuvene dobrotске čipke iz XVII i XVIII vijeka.

Pored ovih, postoji i nekoliko manjih crkava na Ljutoj koje danas nisu aktivne.

Dobrota je doživjela svoj preporod u XVII i XIX vijeku kada je imala najviše brodova u Boki. Status pomorskog naselja dobila je 1717. godine što ne znači da i ranije nije imala pomorsku tradiciju. U to vrijeme podignute su i poznate palate dobrotskih porodica kao što su: Dabinović-Kokot, Tripković, Ivanović, Radoničić, Milošević i dr.

Građene kamenom u reprezentativnom tradicionalnom duhu palate su ukrašene elementima drugostepene arhitekture od korčulanskog kamena: profilisani okviri otvora vrata i prozora, balkoni na profilisanim konzolama sa balusterima, u krovnom rješenju završene belvederom, svaka predstavlja jedinstveno urbanističko arhitektonsko rješenje.

6.6. KULTURNA BAŠTINA PODRUČJA

Kulturni prostor Kotora odlikuje multikulturalnost (na području opštine Kotor registrovano je 63 spomenika kulture) u najširem smislu te riječi.

Na području obuhvaćenom Generalnim Planom nalaze se objekti registrovani kao spomenici kulture II i III kategorije (II - kategorija spomenici od velikog značaja, III - kategorija značajni spomenici). Po kategorizaciji Registra spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor iz 1981. godine, lista spomenika kulture je sledeća:

- Kuća kapetana Luke Miloševića, II kategorija;
- Kokotova Kula (palac Dabinović), III kategorija,
- Kuća Boža Dabinovića (Krivi palac, Radimiri-Dabinović), III kategorija,
- Kuća Bepa Ivanovića (8don Gracije Ivanović), III kategorija,
- Kuća br. 93, III kategorija,
- Crkva sv. Petra u Ljutoj, III kategorija,
- Crkva Gospe od Milosrđa, III kategorija,
- Crkva sv. Matije, II kategorija,
- Crkva sv. Ilije, II kategorija,
- Palata Tripković, II kategorija,
- Crkva sv. Eustahija, II kategorija,
- Palata Avramov (palata Tripković - Dabinović - Avramov), III kategorija,
- Palata Milošević (palata Radoničić - Milošević), III kategorija,
- Palata Radoničić (Zavod za biologiju mora), III kategorija,
- Crkva sv. Mihovila, III kategorija,
- „Crkvine“, III kategorija,
- Crkva sv. Ivana, III kategorija,
- Crkva Svih Svetih (sv. Vrača), III kategorija,
- Palata Ivanović, II kategorija,
- Palata Radimiri (Jabuka), III kategorija,
- Palata Ivanović - Četković, III kategorija,
- Slavljanska čitaonica (Dom kulture), III kategorija,
- Palata Radoničić, III kategorija,
- Palata Vida Lušina (zgrada centralne komisije), III kategorija,
- Kuća Božidara Kamenarovića, III kategorija;

Po brojnosti i rasporedu spomenika kulture na teritoriji Opštine Kotor primjećuju se iste razlike koje postoje u pogledu brojnosti i veličine naselja. Najveći procenat objekata nepokretne kulturne baštine smješten je u Kotorško-Risanskom zalivu (oko 80%), dok se ostatak nalazi u ruralnoj oblasti Grblja.

Naselje Dobrota, koje se prostire u dužini od 8 km u pravcu od Tabačine prema Kotoru do riječice Ljute, je veoma bitan kulturno-istorijski dio područja Kotora sa svojim univerzalnim vrijednostima (veoma starim crkvama, palatama starih kapetanskih porodica i sl.).

Razvoj graditeljske djelatnosti uopšte pa tako i reprezentativnih kuća i palata u Boki usko je povezan sa istorijskim tokovima, društvenim, ekonomskim i kulturnim razvojem ovog područja.

U rimskom periodu u Risnu nastaju prve građevine tipa „villa rustica“. U Kotoru se u periodu srednjeg vijeka, a naročito za vrijeme njegovog najvećeg procvata, podižu „dvorovi“ i palate. U tom periodu, pretežno u tivatskom dijelu zaliva, nastaju i ljetnikovci kotorskih plemićkih porodica. U XVII i XVIII vijeku razvija se karakterističan tip bokeljske barokne palate, prije svega u naseljima Perast, Prčanj, Dobrota, koja u tom periodu stižu statuse pomorskih naselja, ali i u Kotoru u kome se grade gradske plemićke palate. U istom tom periodu, naročito nakon oslobođanja od Turaka, nastaju i reprezentativne kuće i palate u hercegnovskom dijelu zaliva.

Pod specifičnim tipom bokeljske palate podrazumijevaju se, prije svega, barokne palate nastale u periodu XVII i XVIII vijeka.

Bokeljska palata, u pogledu unutrašnje organizacije i načina života, predstavlja proširen tip građanske kuće, sa većim brojem prostorija za reprezentaciju, kao i za individualno stanovanje.

Građanska kuća u Boki Kotorskoj bila je pretežno sa tri etaže i namijenjena jednom domaćinstvu. Prizemlje je služilo određenim privrednim potrebama. Prvi sprat je služio reprezentaciji, drugi užem domaćinstvu. Prijemne prostorije prvog sprata otvarale su se prilikom velikih praznika, krštenja, svadbi i smrtnih slučajeva u kući. Na trećem, tj. posljednjem spratu - u dijelu potkrovlja - bila je smještena, pored ostalih pomoćnih prostorija, prostrana kuhinja kao glavni svakodnevni prostor.

Razlika između palate i građanske kuće u Boki ne ispoljava se toliko u obradi detalja koliko u opštoj koncepciji. Palate, izuzimajući one u Kotoru koje se odlikuju specifičnim gradskim karakterom, nameću se svojom veličinom. One su nekada na tri, a češće na četiri etaže (prizemlje, dva sprata i potkrovlje), sa strogo simetričnim pročeljem. Osa simetrije naglašena je posebno u periodu baroka suženim posljednjim spratom u vidu proširene vidionice - „belvedera“, i obaveznim balkonskim motivom. Vrt je spoljnji nerazdvojni dio bokeljske kuće, i posebno palate.

Tipična organizacija prostora u bokeljskoj palati je do krajnosti uprošćena. Nastala je po ugledu na organizaciju građanske kuće, ali i pod uticajima reprezentativnih palata u Italiji, prevashodno Veneciji. Tipični raspored prostorija u bokeljskoj palati sastoji se od centralne dvorane - salona sa po dvije prostorije s obje strane, i poznat je kao koncept „četiri sobe i salon“ („La casa di un padron, quattrro stanze un salon“). Salon je, u palatama koje se nalaze uz obalu, uvijek okrenut moru. Ovaj tip osnove javlja se na primorju počev od XVI vijeka, iako je proistekao iz sličnog gotičkog koncepta, koji je unaprijeđen proširenjem središnje dvorane, prema funkcionalnim zahtjevima renesansnog i baroknog načina života.

KUĆA KAPETANA LUKE MILOŠEVIĆA

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)



PALATA DABINOVIĆ –KOKOTOVA KULA

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Palata Dabinić, poznata i kao „Kokotova kula“, podignuta je polovinom XVIII vijeka i predstavlja jednu od najljepših baroknih palata u Dobroti. Porodica Dabinić jedna je od značajnijih dobrotskih porodica. Đuro Dabinić (1661-1731) imao je nadimak Kokot. On i njegovi sinovi pominju se kao trgovci iz „Kokotove kule“. Pretpostavlja se da je Đuro podigao ovu palatu u vrijeme svoje najveće aktivnosti.

Projekat za palatu Dabinić vjerovatno je uradio arhitekta iz Venecije, sa kojom je Dobrota imala političke, trgovačke i umjetničke veze. Koliko je poznato, jedino za ovu palatu u Boki postojao je i drveni model-maketa, koji nije sačuvan.

Palata je sagrađena uz samu morskobalu i nema ograđeno dvorište. Ponta i mandrač nekada su pripadali palati, ali su, izgradnjom obalskog puta početkom XX vijeka od nje odvojeni. Vrt se nalazio sa strane i iza palate, gdje se terasasto pružao. Palata je izgrađena od fino klesanog kamena i ima prizemlje, sprat, i kao treću etažu belveder sa barokno oblikovanim završetkom. Na središnjem dijelu prvog sprata nalazi se balkon sa kamenom baroknom balustradom. Unutrašnji raspored je trodjelan. Stepenište se nalazi u srednjem dijelu. Na spratu, sa prednje strane, nalazi se reprezentativni centralni salon, a bočno četiri sobe. Palata je teško oštećena u zemljotresu 1979. godine i još uvijek je u ruševnom stanju. Iako je „Kokotova kula“ mnogo manja u odnosu na ostale barokne palate Boke, ona je jedna od najljepših, a može se pretpostaviti i da je poslužila kao uzor kasnijim baroknim palatama.

KUĆA BOŽA DABINOVIĆA "KRIVI PALAC"

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



„Krivi palac“ nalazi se u središnjem dijelu Dobrote, na oko 4 km od Kotora. Dobio je naziv „Krivi palac“ po glavnoj fasadi koja ima karakterističan blagi lom u osnovi. „Krivi palac“ dobio je današnji oblik na prelazu XVIII i XIX vijeka, zahvaljujući kapetanu Antonu Božovu Radimiru, koji je u to vrijeme bio jedan od najbogatijih kapetanau Boki. Posjedovao je nekoliko brodova, a za vrijeme francuske vladavine u Boki davao je pozajmice francuskoj upravi za nabavku soli. Palac je kasnije, po ženskoj liniji, prešao u vlasništvo porodice Dabinović, tako da su danas njegovi vlasnici nasljednici brodovlasnika Boža Dabinovića.

Svojim prednjim otvorenim dvorištem „Krivi palac“ je odvojen od obalnog puta. Palac ima prizemlje, dva sprata i potkvlje u kome je, centralno, na spoju dva dijela, postavljena manja vidionica. Lom na fasadi „Krivog palaca“ nije nastao iz estetskih razloga, već kao posljedica potrebe proširenja građevine. U prvoj fazi nastojalo je sadašnje sjeverno krilo palate, dok je južno dograđeno kasnije. Ideja da se dogradnjom postigne utisak jedinstvenog izgleda ostvarena je u potpunosti. Ovo je posebno naglašeno simetričnim postavljanjem otvora i balkona na fasadama, kao i centralnim postavljanjem vidionice. Na drugom spratu, na oba krila, nalazi se po jedan balkon na kamenim konzolama sa ornamentima – akantusovim lišćem. Na prvom spratu nalazi se salon. Tek je proširenjem palaca bilo moguće ostvariti baroknu koncepciju prostora „četiri sobe - jedan salon“. U prizemlju palaca nalazi se konoba sa dva ulaza. U zadnjem dijelu su kuhinja i pomoćne prostorije. Iza palaca nalazi se veliko dvorište ograđeno visokim kamenim zidom, iza koga su se prostirali terasasti vrtovi.

PALATA IVANOVIĆ

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Palata se nalazi na samom kraju Dobrote, sjeverno od crkve Sv. Eustahija. Podignuta je u drugoj polovini XVIII vijeka. U spisku dobrotskih kuća iz 1808. godine postoji podatak da se palata nalazila u vlasništvu Luke Ivanovića. Bratstvo Ivanović bilo je jedno od ekonomski najjačih bratstava u Dobroti. Najveći podvig naših ljudi na moru u XVIII vijeku bila je borba braće Marka i Joza Ivanovića protiv Turaka u luci Pirej 1756. godine. Nakon te bitke Ivanovići su dobili titulu viteza.

U ovoj palati je konte Josif (Jozo) Ivanović 1833. godine ugostio Njegoša, sa pratnjom od 30 osoba, prilikom njegovog putovanja za Petrograd. U znak zahvalnosti, Njegoš je Ivanovićima posvetio spjev „Glas Kamenštaka“ i napisao pjesmu „Srbin Srbima na časti zahvaljuje“ (Pjesme, Prosveta, Beograd, 1981).

KUĆA BR. 93

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)



CRKVA SV. PETRA (LJUTA)

Arhitektonski spomenik, Ljuta-Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : 1780. Godina



Crkva sv. Petra podignuta je 1780. godine u obliku jednobrodne barokne crkve. Gradjena je od pravilnih korčulanskih tesanika, bogato ukrašenih ružom od dvanaest okulusa, dva prozora, visokim kamenim vratima i tri velika kipa na krovnom zabatu. Kratki natpis na vratima svjedoči da je posvećena Petru apostolu. Crkva ima tri barokna oltara sa oltarskim palama od kojih je najvažnija srebrom okovana umjetnička slika „Gospa od zdravlja“ posebno čašćena zbog zavjeta mještana prilikom epidemije kolere 1855. godine.

Crkva je sagrađena zauzimanjem župnika don Adama Dabinovića i priložima vjernika. Kao i ostale crkve u Dobroti i ova prati kroz više vjekova uspon znamenitih dobrotskih bratstava i jačanje njihove pomorske i trgovačke moći, što je čini značajnim spomenikom kulture u lokalnim okvirima.

CRKVA GOSPE OD MILOSRĐA

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka: 1518. god.



Jednobrodna crkva manjih dimenzija sa dva oltara nalazi se u Tabačini (predgrađu Kotora). Arhivski se spominje 1518. Godine, ali po konstrukciji izgleda starija. U narodu je zovu „Gospa od Vrta“ jer su se na tom području nalazili vrtovi kotorskog patricijata i crkve.

KOMPLEKS CRKVE SV. MATIJE

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)
Vrijeme nastanka: XVII-XVIII vijek



Crkva Sv. Matije je od XVIII vijeka matična crkva pomorskog naselja Dobrota. Prve podatke o svakako daleko manjoj, srednjovjekovnog crkvi Sv. Matije iz XIII vijeka crpimo iz jednog sačuvanog kamenog natpisa i iz Statuta Bratovštine Sv. Križa (Bičevalaca) u Kotoru iz 1298. god. Na kamenom latinskom natpisu (sada uzidanom u sakristiji) stoji da je tu ranije crkvu podigao sveštenik Lampdarije iz Vergonda „U čast Sv. Matije apostola i evanđeliste“. Ploča nije datirana, ali po tekstu klesanja gotičkih slova i skraćenica, odgovarala bi XIII vijeku.

Današnji oblik sa tri kapele i dvije kupole crkva dobija poslije velikog zemljotresa 1667. godine, koji je razrušio raniju srednjovjekovnu građevinu. Glavni brod nove crkve podignut je 1670. godine, dok su proširenja sa kapelama nastala poslije 1770. godine.

Među slikama najdragocjenija je svakako „Dobrotska Bogorodica“ Giovannia Bellina, rađena na drvetu u drugoj polovini XV vijeka sa izvanredno uspjesim pejzažom. Dalje treba istaći veliko „platno Sv. Nikole“ Pietra Trantonia Novellia iz druge polovine XVIII vijeka „Skidanje s Križa“ kritsko-mletačke škole iz XVI-XVII vijeka, oltarsku palu „Uznesenja Marijina“ (sa Sv. Matejom i Sv. Matijom), s kraja XVIII vijeka i „Ecce homo“ na ploči škrljca kamena. Među skulpturama najvažnija potpisana je skulptura mletačkog umjetnika Giovannia Bonazza reljef iz XVIII vijeka kao i kipovi Svete Obitelji, te maleni reljef polaganja Krista u grob. Izrađeni su u kararskom mramoru u jednoj mletačkoj radionici 1770. godine.

Predmeti umjetnički izrađeni u srebru naročito su bogato zastupljeni u ovoj crkvi. Posebno treba istaći već spomenuti pozlaćeni relikvijar „Krv Božje“ iz XV-XVI vijeka. Raskošno je izrađen u gotičko-renesansnom stilu, otkupljen iz crkve Dei Frari u Veneciji 1814. godine. Sadrži relikvije sa Golgote, koje su još u vrijeme krstaških ratova oduzete Bratovštini Sv. Teodora u Carigradu. Ostali brojni srebrni križevi, kandila, kadionice, svijećnjaci, srebrni okviri, relikvije, posude i slično većinom su iz XVIII vijeka.

CRKVA SV. ILIJE

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)
Vrijeme nastanka: XIII vijek



Crkva sv. Ilije je jednobrodna malena građevina, ima široku i plitku apsidu i prekrivena je kamenim pločama. Nalazi se na krajnjem dijelu poluostrva „Plagenti“, na 1,5km od Kotora. Veoma je značajna, jer iako građena minijaturno i sasvim rustično od lomljenog kamena, sadrži sve osnovne konstruktivne elemente romaničkog sistema izgradnje XII vijeka. Poluoblíčast svod oslanja se na dva bočna luka za ojačanje koji dijele prostor na tri traveja – za srdenji travej je karakteristično da je širi od ostala dva kao da treba da nosi kupolu. Slijepi luk nose konzole. Ove karakteristike navode na zaključak da se radi o veoma starom spomeniku romaničkog stila, a nije isključeno da bi moglo biti djelo preromanike X-XI vijeka.

PALATA TRIPKOVIĆ

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Palata Tripković nalazi se u neposrednoj blizini palate Ivanović. Građena je krajem XVIII vijeka i predstavlja jednu od najimpozantnijih baroknih kapetanskih palata Boke Kotorske. Palatu Tripković podigao je kapetan Andrija Jozov Tripković, koji je 1813, kao predsjednik Dobrotske opštine, bio jedan od devet Bokelja u Centralnoj komisiji. Tokom XVIII vijeka porodica Tripković odigrala je značajnu ulogu u razvoju trgovine, trgovačke mornarice, građevinske djelatnosti i kulturnog života Dobrote.

Palata je povučena od obale i izdignuta na plato, podzidan ogradnim kamenim zidom sa dugačkom balustradom, na kome se nalazi „đardin“. U ogradnom zidu nalazi se portal sa porodičnim grbom. Ispred palate nalazi se pristanište - punta sa velikim mandračem, koje je pripadalo palati. Iza palate pružaju se terasasti vrtovi.

Palata je izgrađena od fino klesanog korčulanskog kamena. Ima konobu, dva sprata i četvrtu etažu u obliku belvedera, sa zabatom baroknih linija. Na samom vrhu belvedere nalazi se ukras u obliku kule. Fasadom dominira balkon na drugom spratu, čije su potporne konzole ukrašene ornamentima sa motivima akantusovog lišća.

U zemljotresu iz 1979. godine glavni fasadni zid belvedera u potpunosti je srušen, ali je nedavno rekonstruisan. Palata Tripković jedna je od najmonumentalnijih palata u Boki. Toj monumentalnosti doprinosi postament palate, terasa sa baroknom balustradom, jasna barokna koncepcija i bogato obrađeni arhitektonski detalji, kao i „pozadina“ ovog sklopa, koju čine surove i gole dobrotvske strane koje dosežu do 1000 m.

CRKVA SVETOG EUSTAHIJA

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)
Vrijeme nastanka: 1773. Godina



Crkva Sv. Eustahija nalazi se na 4,0km od Kotora. Ispred današnje crkve na samoj obali mora postojala je starija, manja srednjevekovna crkva posvećena istom svecu, koja se arhivski spominje 1332. godine. Ova crkva je porušena u zemljotresu 1667. godine, ali je odmah ponovo podignuta. Bila je to jednobrodna crkva sa tri oltara i četvrtastom apsidom u kojoj se nalazio glavni oltar posvećen „Sv. Križu“ na kojem je bila slika Sv. Eustahija, a ostala dva „Gospi od Rozarija“ i „Silasku Duha Svetoga“.

Obzirom da je stara crkva bila mala, tadašnji župnik je pokrenuo inicijativu za izgradnju nove, veće crkve. Gradnja je povjerena mletačkom arhitekti Bartolu Rivieri koji je izradio nacrt nove crkve.

Crkva je sagrađena 1773. godine. Građena je u baroknom stilu kao jednobrodna građevina, dužine 36 m, širine 16,5 i visine 16,5 metara. Unutrašnjost crkve krase 7 mramornih oltara, od kojih je glavni izgrađen od 7 vrsti mramora, dar svih bratstava. Ostali oltari su također pokloni bratstava koja su učestvovala u gradnji crkve. Najvredniji je i najljepši oltar Gospe od Ružarija izveden u bijelom mramoru. Kiparska ostvarenja u crkvi su djelo Giuseppa Bernadia, a slikarska Josipa Kandelarija, Frana Potence, Emanuela Zane, Karla Dolci-a, Franja Solimana i drugih. Plafon crkve krase dvanaest slika Josipa Kljakovića, nastalih 1932. godine. Tema slika je mučeništvo svetog Eustahija i njegove porodice, žene i dva sina. Centralna slika „Obraćanje sv. Eustahija“ djelo je iz XVIII vijeka i pripisuje se domaćem slikaru Petru Kosoviću.

Prezbiterij crkve od 1990. krase zidni mozaik sa motivom Uzvišenja Svetog Križa, rad poznatog hrvatskog umjetnika Eda Murtića. Mozaik je kompozicija nastala na temu „Hvala Tebi Bože što sam bio na ovome svijetu“, prikazana na 300 metara kvadratnih. Cijeli sakralni kompleks sv. Eustahija u Dobroti predstavlja monumentalnu ali skladnu arhitekturu.

Zvonik crkve započet je 17. septembra 1824. godine. Zaslugom dobrotvora Petra Lukova Tripkovića, završen je 1903.godine. Građen je po projektu inženjera Milana Karlovca. Visina zvonika je 37,5 metara sa piramidom na čijem se vrhu nalazi kip arkandela sv. Mihovila, visine 2 m. Unutrašnja širina zvonika iznosi 2,88 metara. Debljina zidova zvonika pri dnu i sredini iznosi 1,25 m a pri vrhu 0,50 m. Do zvona vode spiralne stepenice kojih ima 97. Zvonik je teško oštećen u katastrofalnom zemljotresu 1979. godine, a nakon toga u tri navrata od udara groma, što je prouzrokovalo i dodatne štete na krovu i dijelu plafona crkve.

Prilaz crkvi, do glavnog ulaza je kameno stepenište sa kamenom balaustom. Predvorje crkve, tamborje, poluokruglog oblika, oivičeno je kamenim zidom sa popločanim sjedištem i naslonom. Dio kamenog stepeništa, kamene balaustre i dio popločanog sjedišta je oštećen i dijelom pokraden. Fondacija za obnovu pokrenula je 2007.godine obnovu ovog kompleksa.

PALATA TRIPKOVIĆ – DABINOVIĆ - AVRAMOV

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka: XIII vijek



Palata Avramov je, kao i brojne barokne palate širom Dobrote, pripadala znamenitim porodicama koje su se tokom XVII – XIX vijeka znatno ekonomski izdigle, tako da su mogle da podižu reprezentativne rezidencije i u arhitektonskom pogledu i u pogledu unutrašnje opremljenosti. Za razliku od većine palata koje su u godinama koje su

slijedile pretrpjele pregradnje čime su umnogome osiromašile prvobitni izgled, palata Avramov je obnovljena uz puno poštovanje konzervatorskih pristupa i sa izuzetnim osjećajem za estetsku mjeru i autentičnost. Time su očuvane kulturno - istorijske vrijednosti od uskog lokalnog značaja.

PALATA MILOŠEVIĆ (VELIKI PALAC)

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: II (druga)
Vrijeme nastanka: XIX vijek



Palata Milošević nalazi se u neposrednoj blizini pristaništa Dobrote, sa južne strane crkve Sv. Matije. Najveća je i najmlađa palata u Dobroti, podignuta u prvoj četvrtini XIX vijeka. Miloševići su bili dvanaesta porodica u Dobroti po bogatstvu, broju pomoraca i pomorskih kapetana koje su dali. Pred kraj XVIII vijeka posjedovali su sedam brodova i šest skromnijih kuća u Dobroti, a u XIX vijeku devet brodova.

Palatu su saziali 1828. godine braća Božan (Natale) i Vido Milošević, pomorski kapetani i brodovlasnici. Palata Milošević, jedna od najvećih palata u Boki, posljednji je svjedok velike ekonomske i kulturne ere bokokotorskog pomorstva, baš kao i jedrenjak „Nemirna“ posljednji bokeljski jedrenjak, takođe vlasništvo ove porodice. Iako je rađena po uzoru na karakteristične barokne palate sa belvederom i sadrži i određene kasnobarokne elemente, palata Milošević, ipak, ima klasicistički karakter. Palata se nalazi uz obalu, uvučena među starije zgrade, i ima prizemlje, dva sprata i široki belveder kao četvrtu etažu. Sagrađena je na uzvišenju, sa dvorištem prema obali koje je na dva nivoa i ograđeno kamenim zidom. U ogradnom zidu nalaze se dva ulazna portala, sa monogramima graditelja NM i VM. S obzirom da je građena za potrebe dva vlasnika, palata Milošević je dvojna, tj. funkcionalno je podijeljena na dvije jednake i simetrične cjeline. Dvorište je podijeljeno na dva dijela. Palata ima dva ulazna portala i dva pergula (mali balkon) sa metalnim balustradama na drugom spratu. Na spratovima se nalaze po dva salona sa ulazima u simetrične prostorije. Stepeništa se nalaze na krajnjim krilima.

Palata je zidana od fino klesanog kamena. Jedina u Dobroti ima dvije reprezentativne fasade, glavnu prema zalivu, urađenu od korčulanskog kamena i drugu prema brdu. Na jugoistočnom uglu palate nalazi se jedna od rijetkih sačuvanih ugaonih kulapuškarnica, koja počiva na kamenim konzolama.

PALATA RADONIČIĆ (ZAVOD ZA BIOLOGIJU MORA)

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Palata Radoničić nalazi se na samom poluostrvu Plagenti. Izgrađena je početkom XIX vijeka. Uz palatu Radoničić, na samom kraju poluostrva, nalazi se romanička crkva Sv. Ilije. To je mala jednobrodna građevina pokrivena kamenim pločama, koja se datuje u XIII vijek, iako nije isključeno da potiče čak iz preromaničkog perioda X-XI vijeka. Crkva Sv. Ilije, zajedno sa poluostrvom Plagenti, pripadala je kotorskoj opštini. Porodica Radoničić kupila je, za 500 talira, cijelo poluostrvo od Opštine 1808. godine, za vrijeme francuske vladavine. U palati je 1847. boravio Petar II Petrović Njegoš kod svog prijatelja, kapetana Krsta Jozovog Radoničića, koji je palatu i sagrađio.

Palata ima karakterističnu baroknu koncepciju sa prizemljem, dva sprata i posljednjom etažom u vidu belvedera. Na drugom spratu sjeverne fasade nalazi se balkon sa kamenom balustradom. Godine 1937. palatu je otkupila „Jadranska straža“ (pomorska organizacija, oformljena 1922. radi očuvanja i zaštite istočne obale Jadrana), za svoje potrebe. Tada je, prilikom adaptacije, uz sjevernu glavnu fasadu, u nivou prizemlja, podignuta velika terasa na 16

stubova, koja je fasadu potpuno presjekla i izmjenila izgled tipične bokeljske palate. Poslije II svjetskog rata palata je služila kao dom Srednje pomorske škole u Kotoru, dok je danas u njoj smješten Institut za biologiju mora.

CRKVA SV. MIHOVILA

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Crkva Sv. Mihovila nalazi se u Dobroti, pored mora, na lokalitetu „Radimiri“ na oko 4km od Kotora. Mala jednobrodna kamena građevina ima skromnu ružu i zvonik na preslicu. Na zidovima su četiri malena niska prozora i dva udubljenja „panjege“. Pod je od đuričkog kamena u šah polju. Po sredini se nalaze tri groba bez natpisa. Na lijepom oltaru od obojenog drveta nalazi se slika arhanđela Mihovila, možda djelo lokalnog slikara Petra Kosovića.

Rimokatolička crkva zidana je sredinom XVIII vijeka kao porodična kapela jakog bratstva pomoraca Radimiri iz Dobrote. Podigao je na svom terenu, vjerovatno, poznati brodovlasnik kapetan Niko Tomov Radimir (1691 – 1771). Od 1758. godine u crkvi su se sahranjivali potomci pomenutog kapetana Nika Tomova.

„CRKVINE“ (NOVA CRKVA SVIH SVETIH)

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka: /

Nalazi se u području zaseoka Ilijaševići. Objekat je dobio ime po staroj crkvi koja se počela graditi krajem XVIII vijeka sa namjerom da se istoimena crkva u brdu zamjeni novom. Medjutim pošto nije bilo sredstava da se dovrši ostala je nedovršena, pa je danas pretvorena u stambeni objekat.

CRKVA SV. IVANA (DONJA)

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka: XIII vijek



Crkva sv. Ivana podignuta je krajem XVIII vijeka. To je velika, jednobrodna kamena crkva sa četvrtastom apsidom da bi se time zamijenila ona manja i daleka u brdu. Građena od fino tesanog vrničkog kamena sa Korčule, ima ružu, prozor i zabat. Uslijed ekonomskih prilika poslije pada Mletačke republike nedostajala su sredstva i crkva je ostala nedovršena.

CRKVA SVI SVETI – SVETA VRAČA

Arhitektonski spomenik; Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka: XVI vijek



Na udaljenosti od oko pola kilometra od matične crkve Sv. Mateja u Dobroti u pravcu istoka (prema brdu) nalazi se stara rimokatolička crkva Svi Sveti (Sv. Vrača), koja je danas teško oštećena. Prvi do sada poznati pomen o ovoj crkvi iz 1503. godine, što bi trebalo da znači da je bila podignuta krajem XV ili na samom početku XVI vijeka. Sadašnja malena crkva je samo ostatak nekada veće crkve. U njoj se služilo do 1840. Godine, kada je napuštena, pa je 1889. god. obnovljena. Služila je kao groblje dobrotskih bratstava .

KUĆA BEPA IVANOVIĆA (DON GRACIJA IVANOVIĆ)

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Kuća Bepa Ivanovića nalazi se južno od crkve Sv. Eustahija u Dobroti. Podignuta je u XVIII vijeku. Pripadala je porodici Ivanović, a danas je u vlasništvu Katoličke crkve. U popisu kuća iz 1808. godine postoji podatak da se palata nalazila u vlasništvu Mata Ivanovića i njegove braće i da je bila procijenjena na 6400 forinti.

Godine 1909, Josip Stadler, sarajevski biskup, kupio je ovu palatu sa željom da se ona preuredi u ljetnje odmaralište za djecu iz sarajevskih sirotišta. Palata je oštećena za vrijeme II svjetskog rata. Poslije rata, kotorski biskup, monsinjor Gracija Ivanović, podsticao je dolazak časnih sestara u Dobrotu, koje su prije toga boravile u samostanu Sv. Antuna u Perastu. Časne sestre prešle su u Dobrotu 1954. godine i same nabavile sredstva za obnovu palate. Obnova je počela 1955. i časne sestre su se uselile u palate 1957. Zemljotres iz 1979. godine ponovo je oštetiio palatu. Nakon obnove, palata je useljena 1989.

Palata Ivanović je tipična barokna palata sa tri etaže i belvederom ili viđenicom. Izdignuta je i povučena u odnosu na obalu, sa ograđenim i podignutim dvorištem. U ogradnom zidu nalazi se portal sa grbom porodice, a sa unutrašnje strane su pomoćne prostorije. U odnosu na drugu palatu Ivanović, ova palata ima mirnije i svedenije rješenje. Belveder ima klasično završenu liniju krova. Centralna osa simetrije palate je naglašena portalima i balkonima na prvom i drugom spratu, koji imaju balustrade od kovanog gvožđa, kao i elipsastim prozorom na viđenici. Svi otvori na fasadi imaju jednostavnu baroknu profilaciju.

PALATA RADIMIRI (JABUKA)

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XIII vijek



Palata Radimiri locirana je u srcu Dobrote. To je barokna palata ranog XVIII vijeka, nedavno renovirana i pretvorena u mali hotel. Prilikom rekonstrukcije pažljivo je sačuvana suština zdanja i ona predstavljaj spoj starog bokeljskog duha i savremene funkcionalnosti.

PALATA IVANOVIĆ- ĆETKOVIĆ

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Svojom baroknom obradom palata Ivanović – Četković svrstava se u niz dobrotskih pomorsko – trgovačkih rezidencija čije kulturno-istorijske vrijednosti imaju uži regionalni značaj.

SLAVJANSKA ČITAONICA

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XIX vijek



Ni u vrijeme najžešće vladavine Austrougarske Dobročani nijesu zaboravljali svoju „slavijansku“ pripadnost, pa su 1862. godine osnovali „Slavjansku čitaonicu“, sa ciljem razvoja pomorstva, trgovine i njegovanja narodnog jezika. Kao što su im crkve bili hramovi vjere, tako im je „Slavjanska čitaonica“ bila hram kulture. U vrijeme osnivanja „Slavjanske čitaonice“, Dobrota je imala oko 150 brodova, najviše u Boki. Deset godina kasnije je brojala 85 kapetana duge plovidbe.

Prvi predsjednik Slavjanske čitaonice je bio kapetan Vido Kamenarović. U pozdravnom govoru između ostalog je kazao: «... Osnivamo ovu čitaonicu prije svega radi našega jezika, ovaj vez bratske ljubavi pravog napretka, ovaj stub budućnosti, jer bez temelja kuća se ne gradi, a temelj narodnosti je naš jezik i temelj nauke materinsko vaspitanje. Sastajmo se u ovoj čitaonici, neka se umovi izoštravaju i razna mišljenja izađu na jedno hladnokrvno bojište tada će se naša otadžbina podići među svojim sestrama i ispoljiti vrline sinova svojih...»

PALATA RADONIČIĆ

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka : XVIII vijek



Treća palata bratstva Radoničić podignuta je krajem XVIII vijeka. Palatu je, vjerovatno, zidao kapetan Božo Ilijin Radoničić (1758-1822). Dio palate danas se nalazi u vlasništvu još jedne značajne dobrotске porodice, porodice Milošević. Palata je pravougaonog, izduženog oblika i ima prizemlje, dva sprata i kao četvrtu etažu, centralno postavljen belveder.

Ono što izdvaja ovu palatu od ostalih baroknih palata sa belvederom u Boki jeste specifična linija krova, koju oblikuju čak tri viđenice – jedna postavljena na samom belvederu i dvije bočne. Palata je zidana od kamena, ali je naknadnim intervencijama prekrivena malterom. Svi otvori na fasadama imaju pragove sa skromnom uobičajenom profilacijom natprozornika.

Palata je funkcionalno podijeljena na dvije cjeline, tako da ima dva ulazna portala. Unutrašnji raspored je promjenama vlasnika i pregradnjama mijenjan, i jedino su u južnom dijelu zgrade sačuvani autentična „konoba“ i oslikani salon na spratu. Ispred palate nalazi se popločano dvorište i vrt, koji su od obalnog puta odvojeni visokim kamenim zidom.

PALATA „VIDA LUŠINA“ (ZGRADA CENTRALNE KOMISIJE)

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor
Kategorija kulturnog dobra: III (treća)
Vrijeme nastanka: /



Kuća „Vida Lušina“ nalazi se u Dobroti, na oko 3 km od Kotora. Ime Centralna komisija dobila je jer su se u njoj odvijali glavni događaji krajem 1813. i početkom 1814. godine. U to vrijeme, pred konačni pad Napoleonove vladavine, dok je Kotor još bio pod vlašću francuskog generala Gotjea, u palati je održana Skupština o ujedinjenju Crne Gore i Boke Kotorske i formirana privremena zajednička vlada, tzv. Centralna komisija. Na čelu Komisije, sastavljene od devet Bokelja i devet crnogorskih glavara, bio je crnogorski vladika Petar I Petrović Njegoš. Kuća je prvobitno pripadala porodici Ivanović, a zatim je prešla u vlasništvo Tripkovića. Prvi put se pominje 1809. godine u popisu kuća kotorskog područja, kada je pripadala kapetanu Vicku Ivanoviću. Već 1839. godine, u katastarskom uredu Splita, vodi se na ime Vida Lukina Tripkovića, po kome se još uvijek u narodu naziva kuća „Vida Lušina“.

Tridesetih godina XX vijeka kuća je ostala bez krova, tako da je bila u ruševnom stanju sve do 1988. godine, kada je restaurirana zahvaljujući sredstvima brodovlasnika Boža Dabinovića. Po njegovoj želji, u obnovljenu palatu smještena je *Pomorska biblioteka Fakulteta za pomorstvo u Kotoru*.

Za razliku od baroknih palata, kuća „Vida Lušina“ ima veoma jednostavnu formu, sa četvorovodnim krovom, prizemljem i dva sprata. Ispred kuće, prema moru, nalazi se popločano dvorište, ograđeno visokim kamenim zidom sa ulaznim portalom, dok se iza, prema brdu, nalazio vrt. Uz ogradni zid prema moru smješten je prizemni pomoćni objekat.

PALATA KAMENAROVIĆ

Arhitektonski spomenik, Dobrota, Kotor

Kategorija kulturnog dobra: III (treća)

Vrijeme nastanka : XVII vijek



Palata Kamenarović nalazi se u sklopu grupacije kuća bratstva Kamenarović, na lokalitetu „Kamenari“, u središnjem dijelu Dobrote. Pretpostavlja se da su palata i dio kuća grupacije sagrađene u drugoj polovini XVII vijeka. Kamenarovići su jedno od najpoznatijih pomorskih bratstava Dobrote, koje je, u periodu od XVIII do XX vijeka dalo 109 pomoraca, od kojih 68 kapetana. Kamenarovići vode porijeklo iz Hercegovine, od poznate porodice Krasojević, koja se spominje još 1480. godine. Do promjene prezimena u Kamenarović došlo je 1560. godine.

Kao prvi poznati Kamenarović pominje se Pavo Đurov (1696-1787), osnivač crkve Sv. Matije. Kapetan Vido Božov Kamenarović (1827-1911) bio je jedan od osnivača i prvi predsjednik „Slavjanske čitaonice“ u Dobroti, a nakon preseljenja u Veneciju, i predsjednik (guardian) Bratovštine bokeljskih pomoraca Sv. Đorđa i Tripuna. Da je ova porodica bila jedna od uticajnijih u Dobroti svjedoči i kompleks kuća koje su im pripadale. Po popisu zgrada iz 1808. godine, Kamenarovići su posjedovali 9 objekata, od kojih je veći dio bio na lokalitetu Kamenari. U grupaciji Kamenarović, pored palate, nalaze se još i vila, smještena sa sjeverne strane i jedna, vjerovatno starija kuća, sa manjom vidionicom sa južne strane.

Palata Kamenarović ima četiri etaže, od kojih je posljednja beveder, vjerovatno dograđen naknadno. Na njemu se nalazi centralno postavljen balkon, kao i otvori sa baroknim karakteristikama i grb porodice Kamenarović. Vila Kamenarović je dvojna kuća, koja ima specifično rješenje sa dva simetrična zasvedena prolaza - „volta“ u prizemlju. Na glavnoj fasadi vile nalaze se dva balkona sa balusterima kasnorenesansnog karaktera. Prozori na vili imaju prošupljene kamene konzole - „auricolae“ (lat. uši) u dijelu natprozornika, koje su, prije pojave drvenih kapaka, služile za zaštitu od sunca – kao nosač za drvenu šipku o koju se kačio zastor.

7.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Građevinsko zemljište jeste zemljište na kojem su izgrađeni objekti i zemljište koje služi redovnoj upotrebi tih objekata, kao i zemljište koje je, u skladu sa Zakonom, odgovarajućim planom predviđeno za izgradnju i redovno korišćenje objekata.

Građevinsko zemljište koristi se prema njegovoj namjeni (namjeni koja je predviđena GUP-om) i na način kojim se obezbjeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa Zakonom.

7.1.1. Korišćenje građevinskog zemljišta

Građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili neizgrađeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namjenjeni za trajnu upotrebu.

Neizgrađeno građevinsko zemljište jeste zemljište:

- na kome nijesu izgrađeni objekti;
- na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu (nelegalni objekti);
- na kome su izgrađeni privremeni objekti;

7.1.2. Vrste građevinskog zemljišta

Građevinsko zemljište može biti:

- javno građevinsko zemljište i
- ostalo građevinsko zemljište.

Javno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti od opšteg interesa i javne površine koje su u državnoj svojini, kao i zemljište koje je planom namjenjeno za izgradnju javnih objekata i površina od opšteg interesa.

U skladu sa načinom korišćenja prostora unutar građevinskog zemljišta, ovim planom su utvrđene površine za javne namjene i površine za ostale namjene (grafički prilog „Planirano javno i ostalo zemljište“).

Javnim površinama u okviru GUP-a pripadaju postojeće i planirane lokacije, kompleksi i prostori: za objekte i aktivnosti od opšteg interesa; za parkove i javno zelenilo (uređeno zelenilo, zaštitno zelenilo); za saobraćaj i saobraćajne površine (saobraćajnice, parking prostori i sl.); za vodene površine i retenzije; pristanište, kao i sve postojeće površine za prethodne namjene koje su evidentirane i uknjižene u skladu sa propisima, a čije su dimenzije isuviše male za prikaz u podlogama i razmjerama generalnog plana.

Skupu javnih površina za objekte i aktivnosti od opšteg interesa pripadaju sledeće namjene prikazane i planirane u priložima generalnog plana:

- komunalne djelatnosti i infrastrukturne površine
- sport, sportski objekti i kompleksi
- groblja
- dječije ustanove
- osnovne škole
- oblast obrazovanja-standardni nivo
- visokoškolske ustanove
- ustanove primarne medicinske zaštite

- specijalizovana zdravstvena zaštita
- specijalizovani centri
- državne ustanove
- kultura

Skupu javnih površina za parkove i javno zelenilo pripadaju sljedeće namjene prikazane i planirane u prilogima generalnog plana:

- parkovi
- skverovi
- zaštitno zelenilo

Skupu javnih površina za saobraćaj pripadaju sledeće namjene prikazane i planirane u prilogima generalnog plana:

- saobraćaj i saobraćajne površine
- pristanište

Skupu javnih površina za vodene površine i retenzije pripadaju sledeće namjene prikazane i planirane u prilogima generalnog plana:

- vodene površine
- retenzija-planirani sistem kanaliziranja atmosferskih i otpadnih voda

Ostalo građevinsko zemljište predstavlja, u okviru građevinskog reiona, kao i u prostorima van građevinskog reona, a u području GUP-a, zemljište koje nije planirano za javne površine opisane u prethodnom dijelu teksta i dato na grafičkim prilogima ovog plana.

Na površinama za ostale namjene uglavnom se zadovoljavaju dve od tri životne funkcije: stanovanje i rad.

U površine za ostale namjene spadaju:

- površine za stanovanje
- radne i poslovne zone

Sve površine za javne i ostale namjene date su u grafičkom prilogu „Planirano javno i ostalo zemljište“.

7.2. PODJELA NA URBANISTIČKO-PROSTORNE CJELINE

Ovim planom preuzeta je podjela na cjeline koja je utvrđena prethodnim GUP-om Kotora.

U području obuhvaćenim ovim GUP-om ukupne površine 261,82ha definisano je šest prostornih cjelina:

- Zona Ljute (1)
- Zona Svetog Stasija (2)
- Zona Radimiri (3)
- Zona Daošina (4)
- Zona Plagenti (5)
- Zona Škurde (6)

Zona Ljute - naselje je formirano kao posebna prostorna cjelina sa primorskim karakterom.

Zona Sv. Stasije - naselje visoke koncentracije stanovanja sa nizom centralnih, pratećih i javnih sadržaja.

Zona Radimiri - zona manjeg urbaniteta sa prodorima prirode do obale mora.

Zona Daošina - zona manje koncentracije stanovanja, naselje razvijeno oko starog sekundarnog centra uz crkvu Sv. Matije. U okviru ove zone nalazi se niz javnih sadržaja kao što su: Dom zdravlja, Srednjoškolski centar, Osnovna škola, Kombinovana dječija ustanova, Studentsko-đački Dom itd.

Zona Plagenti - zona kolektivne stambene gradnje sa pratećim centralnim funkcijama, kao i obrazovne i naučne institucije: Institut za biologiju mora i Fakultet za pomorstvo.

Zona Škurde - atraktivni dio grada u kontaktu sa gradskim jezgrom. U ovoj zoni locirano je mnogo centralnih sadržaja kao što su trgovine, administracija i ugostiteljstvo. Infrastrukturno, to je najbolje opremljena cjelina.

7.3. FUNKCIONALNA PODJELA PROSTORA

Prostorni razvoj urbane strukture ograničen je specifičnom prirodom na ovom prostoru. Stvarna mogućnost širenja grada ograničena je na građevinsko područje grada isključujući zone nepovoljnog reljefa i seizmički nepovoljna područja.

Prostor van građevinskog područja veoma je bitan jer omogućuje bioekološki okvir urbanog organizma.

Prihvatajući u načelu metod planiranja namjena površina GUP-a iz 1987. godine u okviru građevinskog područja utvrđene su sledeće kategorije površina: izgradive, saobraćajne i neizgradive površine.

7.3.1. Izgradive površine

Stanovanje koncipirano kao zona djelimično mješovite namjene u kojoj se može naći i niz pratećih sadržaja koji ne predstavljaju smetnju stanovanju (sportsko-rekreativni, javni i centralni sadržaji, komunalni objekti, manji proizvodni pogoni, poslovne zgrade, turističko-ugostiteljski objekti i manje zelene površine);

Zone centralnih djelatnosti u kojima je dominantan princip mješanja raznorodnih funkcija koje su od opšteg interesa (banke, pošte, sadržaji namjenjeni masovoj zabavi- bioskop, pozorište, sadržaji namjenjeni poslovanju, kulturi i sl.).

Zone objekata javne namjene podijeljene su s obzirom na karakter sadržaja na obrazovne ustanove, zdravstvene ustanove, administraciju i turističko – ugostiteljske kapacitete;

Poslovanje - Radne zone obuhvataju pretežno trgovačku, uslužnu, ugostiteljsku i poslovnu namjenu. Stanovanje je poželjno, ali po pravilu na višim spratovima ovih objekata kako bi se prizemlja oslobodila za sadržaje gradskog centra koji komuniciraju sa pješacima;

Zone specijalne namjene

7.3.2. Saobraćajne površine

- Koridori kolskih saobraćajnica koji su definisani regulacionom linijom i pripadajućim poprečnim profilima.
- Pješačke površine koje su veličinom i značajem važne u urbanom tkivu.

7.3.3. Neizgradive površine

- Parkovno i urbano zelenilo koje uključuje i zelene površine koje su u funkciji ekološkog i zaštitnog okvira.
- Sportsko-rekreativne površine izdvojene iz izgrađenih stambenih zona.
- Groblja kao posebna kategorija komunalnog zelenila.

7.4. POSTOJEĆE STANJE – BILANS NAMJENE POVRŠINA

Ukupna površina zemljišta unutar granice Izmjena i Dopuna GUP-a Kotora za područje Dobrote iznosi 261,84ha. Najzastupljenije su neuređene zelene površine (44%), zatim površine namijenjene stanovanju (35%) i površine saobraćajne infrastrukture (13%). Ostale namjene zastupljene su u manjem procentu.

Tabela 30. – Bilans postojeće namjene površina

Namjena	Prostona cjelina						Ukupno [ha]		
	1 Ljuta	2 Sv. Stasije	3 Radimiri	4 Daošine	5 Plagenti	6 Škurda			
	P [ha]	P [ha]	P [ha]	P [ha]	P [ha]	P [ha]			
1	Površine za stanovanje	5,66	15,63	14,47	36,15	14,92	3,57	90,4	
2	Javni objekti i kompleksi	/	/	/	5,56	0,25	0,39	6,20	
	2.1	Površine za zdravstvo	/	/	/	1,89	/	/	1,89
	2.2	Površine za školstvo	/	/	/	3,67	0,25	0,39	4,31
	2.3	Površine za centralne djelatnosti	/	/	/	/	/	/	/
3	Površine za poslovne djelatnosti	0,20	0,52	0,16	/	0,24	0,75	1,87	
4	Površine za turizam	/	0,02	0,19	/	/	/	0,21	
5	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/	/	/	/	
6	Uređeno zelenilo	0,09	1,35	/	0,41	7,07	0,20	9,12	
7	Neuređene zelene površine	18,18	29,90	26,46	19,41	16,72	3,48	114,15	
8	Površine saobraćajne infrastrukture	3,42	4,7	4,66	9,58	9,29	1,89	33,54	
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	/	0,11	0,04	0,99	1,14	
10	Vodene površine	/	0,05	/	0,26	0,06	0,07	0,44	
11	Područje spomenika kulture	0,39	1,24	1,26	1,35	0,18	0,05	4,47	
12	Zelenilo specijalne namjene	/	/	/	0,30	/	/	0,30	
UKUPNO		27,94	53,41	47,20	73,13	48,77	11,39	261,84	

7.5. STANOVANJE

7.5.1. Postojeće stanje

Stanovanje na području obuhvata Dobrote može se okarakterisati kao izuzetno heterogeno, kako prema svojim morfološkim i tipološkim karakteristikama, tako i prema kvalitetu i neujednačenoj prostornoj distribuciji.

Kvalitet stambenog fonda je izrazito heterogen i diferenciran je po zonama na koje su uticali razni morfološki, ekonomski i planerski faktori.

Na prostoru obuhvaćenom ovim planskim dokumentom postoje svi tipovi stambene gradnje. Plansko rešenje zasnovano je na zadržavanju postojećeg stambenog fonda, a novoplanirane lokacije za stambenu izgradnju prate zatečeni oblik bloka, osim u slučajevima kada nelegalno izgrađen objekat remeti trase planiranih infrastrukturnih koridora, pa se nametnula nužnost njegovog uklanjanja.

Osnovno polazište pri izradi Izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Dobrote bilo je da dio naselja neposredno uz obalu bude uslovno zaštićen, tj. da se svaka nova izgradnja (rekonstrukcija, adaptacija) oslanja na zatečenu arhitekturu i uklopi u opštu sliku ovog dela naselja. Cilj je da se postigne kompaktna cjelina, prepoznatljiva po svojim kulturno-istorijskim vrijednostima, što bi svaka modernizacija fasada trajno ugrozila. Takođe, posebnu pažnju treba obratiti na oblikovanje zelenila i javnih površina u dijelu prostora uz obalu, kako bi se ambijent dodatno obogatio.

U dijelu naselja uz magistralu dominira stanovanje niske gustine gradnje, sa pretežno individualnim stambenim objektima. Planom nije predviđena veća izgradnja u ovom dijelu naselja, izuzev kada se radi o rekonstrukciji i adaptaciji dotrajalih objekata, pri čemu važe slična pravila oblikovanja kao i za priobalni dio.

Stanovanje srednje gustine gradnje zastupljeno je u rubnim zonama naselja gde je prethodnim planovima definisana kolektivna izgradnja. Osnovna karakteristika zatečenih blokova sa kolektivnim stanovanjem je nizak nivo uređenosti slobodnih zelenih površina, nedostatak dečijih igrališta i nizak stepen opremljenosti urbanim mobilijarom, na šta treba, u daljem razvoju naselja, staviti akcenat.

Širenje naselja planirano je uglavnom u ovim zonama, na način da se zaokruži stambeno tkivo i da se podigne nivo urbaniteta ovog dijela Dobrote.

7.5.2. Potencijali za razvoj

Prilikom angažovanja prostora za novu stambenu gradnju pošlo se od postavke da je nova stambena gradnja planirana pretežno interpolacijama, proširenjem stambenih zona u okviru postojećih stambenih naselja.

7.5.3. Ciljevi i zadaci razvoja stanovanja

Primarni zadatak razvoja stanovanja koji ovaj planski dokument treba da afirmiše je obezbjeđenje odgovarajućih prostorno-planskih preduslova za planiranje, projektovanje i izgradnju kvalitetnih stambenih prostora za sve kategorije stanovništva, na cjelokupnoj teritoriji obuhvata Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Kotora za područje Dobrote.

Ovim planom date su smjernice u vidu pravila uređenja i pravila gradnje, što će biti polazna osnova za izradu planskih dokumenata nižeg reda za ostvarenje primarnog cilja razvoja stambene izgradnje.

Pored rješavanja ovog primarnog cilja, planirana stambena izgradnja mora da se odvija tako da se budućim stanovnicima, osim zadovoljenja potreba za elementarnim stambenim prostorom, obezbjedi i odgovarajuće vanstambeno okruženje koje podrazumijeva planiranje primjerenih pratećih vanstambenih sadržaja, kao i odgovarajuću saobraćajnu i komunalnu infrastrukturnu opremljenost ovih gradskih prostora.

Osnovne programske prosječne urbanističke veličine koje kao ciljeve treba ostvariti u stambenoj izgradnji u narednom planskom periodu date su u sljedećoj tabeli.

Tabela 31. – Osnovne programske prosječne urbanističke veličine u narednom planskom periodu

OSNOVNI PARAMETRI		NORMATIVNE VRIJEDNOSTI
1	Veličina domaćinstva (broj članova domaćinstva)	3,0
2	NRGP* po članu domaćinstva	25m ² / članu
3	Odnos NRGPA i BRGPA**	1,25
4	Prosječan stan NRGPA (3,0x 25,0)	75,00m ²
5	Prosječan stan BRGPA (75x1,25)	93,75m ²

*NRGP - neto razvijena građevinska površina

**BRGP - bruto razvijena građevinska površina

Ovim Planom postavljeni su odgovarajući ciljevi u stambenoj izgradnji Dobrote, od kojih su najvažniji sljedeći:

- potpuna urbana obnova kao jedno od bitnih strateških opredjeljenja, što podrazumijeva prihvatanje svake građevinske inicijative koja je u skladu sa ovim Planom;
- promjena namjene površina, koje su u prethodnom GUP-u planirane a nijesu realizovane iz različitih razloga;
- uključivanje zona bespravne gradnje pod uslovom da se ne ometaju glavni saobraćajni i infrastrukturni koridori i buduće površine od javnog interesa, kao i da uslovi stanovanja na takvim površinama zadovoljavaju osnovne standarde po pitanju stabilnosti terena, higijenskih i ekoloških parametara;
- zaokruživanje izgrađenih cjelina u funkcionalnom pogledu na pravcima širenja izgrađenog tkiva;

- omogućavanje razmještaja planiranih djelatnosti u okviru stambenih zona sa ciljem ostvarivanja više namjena, što samo po sebi znači postizanje raznovrsnosti i atraktivnosti stambenog prostora;
- uvažavanje svake građanske intervencije od formiranja čitavih novih naselja ili blokova, do malih adaptacija koje se odnose na poboljšanje kvaliteta grada, kako u pogledu životne sredine, tako i u socijalnom, ekonomskom i estetskom pogledu.

7.5.4. Koncept razvoja stanovanja

Razvoj stanovanja, odnosno stambene izgradnje na lokacijama obuhvaćenim ovim Planom odvijat će se prije svega unapređenjem postojećih vidova stanovanja, a to su porodično i višeporodično stanovanje u svim varijantama. Stanovanje će se razvijati na postojećim i već isplaniranim površinama uz kontrolisano proširenje rubne stambene zone.

Izvesno je da su potrebne nove lokacije, ali ne za masovnu stambenu izgradnju, već da bi se zadovoljile potrebe za stanovanjem stalnog stanovništva. Razvoj novih stambenih područja biće prvenstveno zasnovan na postepenom porastu standarda stanovništva.

Na drugoj strani, kad je u pitanju rekonstrukcija, treba očekivati da će sa stabilizacijom tržišta zemljišta i uvođenjem jasnih urbanističkih pravila postepeno rasti svijest o vrijednosti prostora, pa se očekuje zamjena ruiniranog fonda duž rive i to u duhu starih kapetanskih palata, što bi značajno povećalo ukupan izgled Dobrote.

Dalja izgradnja po obodu naselja biće arhitektonski kontrolisana, što znači da će biti preispitani programski kapaciteti, infrastruktura, parkiranje, zelenilo isl., kako se ne bi narušili prethodno postignuti standardi.

Ograničenja data ovim Planom vezana su za gustinu stanovanja, tj. za indeks zauzetosti (Iz), indeks izgrađenosti (Ii) i dozvoljenu spratnost.

7.6. SISTEM ZELENIH POVRŠINA

Zelena površina predstavlja dio slobodnog prostora na kome su elementi pejzaža (biljke, djelovi reljefa i voda) i građevinski elementi (staze, platoi, stepeništa i dr.) organizovani po određenom sistemu i određenim pravilima koja treba da obezbijede najbolje preduslove da bi ta površina bila kvalitetna, funkcionalna i efikasno djelovala u sanitarnom, ekološkom i estetskom smislu.

Planiranje zelenih površina u velikoj mjeri zavisi od postojećih ekoloških uslova, postojećeg stanja vegetacije, stepena održavanja i negovanja zelenila.

Realizacija konkretnog plana nove ili regeneracija već postojeće zelene površine, u načelu bi trebalo da zadovolji ispunjenje dva osnovna cilja. Prvi je težiti ka prijatnim zelenim površinama, odnosno mjestima za odmor i rekreaciju, što se ostvaruje doslednim poštovanjem estetskih kriterijuma i pravila kao što su harmonija, odnos boja i oblika u prostoru itd. Drugi cilj je stvaranje dugoročne i ekonomične, a prije svega funkcionalne zelene površine. To se postiže pažljivim, objektivnim sagledavanjem, odnosno stvaranje kvantitativnih i kvalitativnih svojstava svih elemenata koji utiču na zelenu površinu. Na prvom mjestu tu su biljke koje čine samu zelenu površinu, pa onda svi drugi elementi od kojih zavisi karakter, oblik i raspored zelenih površina, pa samim tim i funkcionalnost zelenila i građevinsko-tehničkih detalja na čitavom prostoru. Za ispunjenje ovog cilja potrebni su pažljivo utvrđeni fizički, geografski i biološki elementi nove ili postojeće zelene površine, reljef i mikroreljef, klimatske i mikroklimatske karakteristike područja, tip i osobine zemljišta, postojeće ili verovatne biljne zajednice itd.

Za sticanje kvalitetne urbanističke zajednice koju Kotor želi postići, zelenilo ima glavnu ulogu u smanjivanju i ublažavanju negativnih uticaja na životnu sredinu i stvaranju humanijih uslova življenja. Zato je u narednom planskom periodu neophodno raditi na:

- formiranju homogenog sistema zelenila;
- podizanju novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni;
- održavanju, očuvanju i saniranju (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina;
- uvesti odgovarajuće pedagoške mjere i poraditi na svesti preko elektronskih medija i pisane štampe radi širenja ideje o potrebi zelenila u urbanoj sredini i ponašanju prema njoj.

Usljed ubrzanog i djelimično neplanskog urbanog razvoja u posljednjih 20-tak godina došlo je do poremećaja životne sredine, a samim tim i degradacije zelenila, zato je vrlo važno prilikom planiranja i održavanja zelenih površina uzeti u obzir:

- srazmjeru zelenih površina i broja stanovnika;
- određivanje broja stabala u drvoredu, duž saobraćajnica sa zaštitnikom oko drveta;
- potrebne zelene barijere radi apsorpcije buke;
- naći mogućnost za izgradnju novih zelenih površina;
- popis postojećeg zelenila i njegovog stanja;
- na nivou svakog objekta predviđati otvorene prostore (terase, lođe, balkoni) koji bi bili kompenzacija za vrt, uz utvrđivanje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva. U istom cilju mogu da posluže i puzavice po fasadama;
- pri izboru zelenog materijala da se koriste insekticidne i antiseptične biljne vrste, da se koristi drveće koje je izdržljivo u gradskim uslovima, zatim ono koje brže raste, a da ima duži vegetacioni period i ono koje je otpornije prema bolestima;
- namjenom površina u ovom planu su kao zasebne izdvojene samo sledeće kategorije zelenila: parkovi i skverovi, dok su ostale kategorije zelenila u sklopu drugih namjena (npr. blokovsko zelenilo, zaštitno zelenilo, itd.).

Na osnovu režima korišćenja i namjene zelenih površina, buduće zelene površine su svrstane u tri osnovne grupe:

1. zelene površine namijenjene javnom korišćenju;
2. zelene površine ograničenog korišćenja i
3. zelene površine specijalne namjene.

Posebnu kategoriju zelenila predstavljaju zelene površine u sklopu površina za ostale namjene.

7.6.1. Zelene površine namijenjene javnom korišćenju

U zelene površine namijenjene javnom korišćenju svrstavaju se:

- parkovi,
- trgovi i skverovi,
- zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i
- ulično zelenilo.

Zelene površine namijenjene javnom korišćenju su od opšteg značaja za stanovništvo, te kao takve dostupne su svakom pojedincu i teže da zadovolje socijalne i biološke potrebe savremenog društva.

7.6.1.1. Parkovi

Parkovi od svih zelenih površina imaju najveći efekat ostvarenja funkcija poboljšanja mikroklimе, a i organizacije odmora i rekreacije stanovnika u naselju. Zonski parkovi se postižu u sklopu pojedinih urbanističkih zona i više su lokalnog (vezani za zonu-lokaciju) nego opšte-gradskog karaktera. Pošto zonski parkovi učestvuju u homogenizaciji i pravilnom rasporedu zelenila u gradu te po njihovoj funkciji treba da omoguće stanovništvu boravak i rekreaciju u prirodi, tendencija njihovog širenja treba da je prioritarna.

U dijelu prostora obuhvaćenom planom, postoji mali broj uređenih zelenih površina. Jedna je u zoni Škurda, na samoj obali, druga je u zoni Daošine u centralnom djelu bloka sa kolektivnom gradnjom.

Planom treba definisati nove parkovske površine u svakoj zoni, tako što bi se težilo da se svuda gdje prostor to dozvoljava obezbjedi površine pod uređenim zelenilom. Ovo ne treba biti ograničavajući faktor, pogotovo kada je riječ o blokovima sa kolektivnom stambenom izgradnjom, gdje treba težiti da se svaka slobodna površina oblikuje kao parkovska površina.

7.6.1.2. Trgovi i skverovi

Trgovi i skverovi nastali su funkcionalnim rješavanjem saobraćajnih površina, kolskih i pješačkih ulica u sklopu arhitektonsko-kompozicionih i oblikovno-estetskih elemenata koji daju poseban pečat urbanom pejzažu grada. Skverovi su najprometnije zelene površine u gradu, pa samim tim treba da se povede puno računa o njima. Njihov izgled treba da privuče pažnju svakog prolaznika, pa se preporučuje takvo hortikulturno-arhitekturno rješenje koje ima obličje prefinjenog stila. U hortikulturnom pogledu to znači korišćenje jednogodišnjih cvetnica u gustom sklopu, korišćenje stilskih geometrijskih oblika i negovanih travnjaka koji daju podlogu čitavom sklopu.

Poželjno je formiranje novih trgova i skverova u novoplaniranim turističkim kompleksima, organizovanim kao turistička naselja.

7.6.1.3. Zelenilo oko javnih i administrativni objekta

Zelenilo oko javnih objekata Uređenje ovakvih površina trebalo bi biti dekorativno, praćeno novitetima na hortikulturalnom nivou. Ovo uređenje zelenog prostora mora da djeluje ne samo na zdravstveni aspekt zaštite stanovništva, već i da ima i estetske vrijednosti koje će oplemeniti cjeli prostor a posebno ga učiniti privlačnim i u marketinškom pogledu. Ublažavanje negativnih uticaja na grad i stanovništvo može se postići jako naglašenom urednošću zelene površine i primjenom određenog biljnog materijala koji će redukovati zagađenje.

7.6.1.4. Ulično zelenilo

Ulično zelenilo se formira uz saobraćajnice čiji profili dozvoljavaju linijsko formiranje zelenila sa osnovnim ciljem povezivanja zelenila svih kategorija u sistem. Kod primarnih saobraćajnica obavezni su dvostrani drvoredi, a gdje je to moguće, oni bi trebali biti drvoredi sa pratećim zelenilom (travnjaci, šiblje). Sekundarne saobraćajnice, gdje postoje za to mogućnosti, sadržaće obostrane drvorede. Ulično zelenilo čini najmasovniju kategoriju zelenila.

Problematika zelenila pored primarnih saobraćajnica može se posmatrati sa ekološkog gledišta, odnosno problem buke i njen uticaj na stanovništvo. Specifična istraživanja su pokazala da listopadno drveće upija oko 25% zvučne energije, a 75% raspršuje i odbija, dok je šum na ulici bez biljaka 5 puta jači u visini čovjeka. Što su zgrade više i jačina zvuka veća, zeleni pojas mora biti i širi i viši. Relativno dobri rezultati se postižu sadnjom zelenila bliže izvoru buke. Treba koristiti drveće sa gustom krošnjom, duž čitavog debla, a ako nema takvih mogućnosti, koriste se kombinacije drveća i žbunja. Po mogućnosti sadnja treba da je gusta, da bi pojas zelenila bio što kompaktniji.

Plansko rješenje treba predvidjeti širok pojas zaštitnog zelenila duž planirane brze magistrale koja se prostire po obodnom djelu Dobrote, a treba težiti i formiranju drvoreda duž svih saobraćajnica, gdje god to prostorne i tehničke mogućnosti dozvoljavaju.

U sklopu površina namijenjenih stacionarnom saobraćaju neophodan je sadržaj visokog zelenila. Gradska parkirališta sve više rastu i kao takva predstavljaju problem u urbanoj sredini. Problematika se ogleda u tome što su to površine koje su u ljetnjem periodu pretrpane i suviše se zagrevaju, pa po svojoj veličini i funkciji sve više istiskuju zelene površine. Zato ove površine trebe ovičavati i djeliti zelenim rastinjem, kako u dekorativne, tako i u ekološke svrhe. Svakako treba da sadrže visoko drveće koje bi stvaralo hlad.

Pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da sem dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijanje tla, vodni kapacitet zemljišta, prašina, gasovi).

7.6.2. Zelene površine ograničenog korišćenja

U ovu grupu zelenih površina spadaju:

- blokovsko zelenilo;
- zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta);
- zelenilo predškolskih ustanova i škola;
- zelenilo zdravstvenih ustanova;

7.6.2.1. Blokovsko zelenilo

Blokovsko zelenilo se nalazi u okviru zatvorenih i poluzatvorenih blokova, tj. u okviru mješovitog stanovanja. Ove površine uglavnom koriste stanari. Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban, kako estetski, tako i sa biološke strane. U okviru ovih zelenih površina potrebno je osigurati

dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne djelove (plod, list itd.). Podloga bi trebala da je travnata i da nema djelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neotrovan.

Izbor vrsta drveća i grmlja izvršiti u zavisnosti od svake pojedinačne lokacije, vodeći računa o funkciji koju ima ovo zelenilo.

Treba napomenuti da je ova kategorija zelenila najviše podložna uništavanju.

Posebno obratiti pažnju na blokove sa kolektivnim stanovanjem, gde je blokovsko zelenilo dobrim dijelom degradirano, pa je planerska preporuka revitalizacija zelenih površina u smislu njihovog obogaćivanja visokim zelenilom i uređenim travnatim površinama.

7.6.2.2. Zelenilo sportsko-rekreativnih površina

U granicama prostora obuhvaćenim ovim planom, u postojećem gradskom tkivu postoji samo jedna sportsko-rekreativna površina-bazen. Zelene površine u ovom kompleksu su oskudne, a mogućnost njihove realizacije minimalne.

Planskim rješenjem treba predvideti veći broj površina za sport i rekreaciju. Svi sportski tereni treba da su sagrađeni u zelenom prostoru. Na ovim površinama se uglavnom koristi visoko zelenilo. Kod izbora sadnog materijala prvenstveno treba koristiti autohtone vrste. Oko oboda treba podizati gusto zelenilo, kao i što kod podjela sportsko-rekreativnih terena treba da se zasadi zelenilo koje će da stvori tzv. pregrade i isto tako da ga povezuje sa većim zelenim površinama. Prostor treba da je uređen u pejzažnom stilu, što prirodnijeg izgleda, sa upotrebom visokog zelenila i većih travnatih površina.

7.6.2.3. Zelenilo predškolskih ustanova i škola

U okviru kompleksa predškolskog, osnovnog i srednjeg obrazovanja izuzev zatvorenog učioničkog i pratećeg prostora posebna pažnja treba biti poklonjena uređenju dvorišta namjenjenog igri djece u vreme odmora, kao i prostor sa obaveznim sadržajima za fizičko vaspitanje djece. Ove prostorne cjeline unutar kompleksa moraju biti oplemenjene odgovarajućim uređenim zelenim površinama koje zauzimaju min. 40% površine kompleksa.

U postojećem stanju, zelene površine ovih ustanova su dobrim dijelom zanemarene, pogotovo kada je riječ o dječijim ustanovama i osnovnoj školi, pa treba raditi na njihovoj obnovi.

Pri projektovanju objekata predškolskih ustanova treba se pridržavati pravila za uređenje zelenih površina koja su detaljno definisana u Pravilima građenja.

Najčešće se zelene površine ovih kompleksa postavljaju obodno, gdje imaju funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih saobraćajnica i susjeda. Izbor vrsta treba da bude dovoljno raznovrstan da učenike – djecu upozna sa biljnim svijetom, a vrste treba da su bez mesnatih i otrovnih plodova, da nemaju bodlje i da odgovaraju uslovima staništa.

7.6.2.4. Zelenilo zdravstvenih ustanova

U ovu kategoriju spadaju zelene površine u okviru doma zdravlja i specijalne bolnice. Ove površine dostupne su svim bolesnicima i osobama koje su u posjeti. To su veoma značajne površine jer znatno utiču na psihološko stanje bolesnika i njihov brži oporavak. Zelene površine zdravstvenih ustanova moraju biti pejzažno oblikovane sa puno visokog zelenila i cvetnih aranžmana.

Posebno se ističe potreba za živom ogradom koja ima ulogu prigušivača ulične buke, kao i filtera od nečistoća koje izaziva saobraćaj.

Stanje zelenila postojećih zdravstvenih ustanova (Doma zdravlja i Zavoda za psihijatriju) je zadovoljavajuće, ali treba obnoviti zeleni fond na način detaljno opisan u Pravilima građenja.

Od sadnog materijala treba izbjegavati vrste koje izazivaju alergije, zatim vrste jakih mirisa, otrovne i bodljikave vrste. Preporučuje se izrada novog hortikulturnog plana za glavni ulaz objekata za zdravstvenu zaštitu, čiji bi glavni nosioci bili sezonsko cveće i niski dekorativni elementi, eventualno izrada centralnog dijela sa manjom fontanom do kojih bi se prožimale staze obrubljene cvetnim zasadom.

7.6.3. Zelene površine specijalne namjene

Na planskom području postoje dva evidentirana groblja: groblje u dvorištu crkve Sv. Vasilije u Daošinama i groblje iznad crkve Sv. Matija u Daošinama.

Treba planirati povećanje kapaciteta postojećih groblja.

7.6.4. Zelene površine u sklopu površina za ostale namjene

U ovu kategoriju spadaju sledeće zelene površine:

- zelene površine radnih zona i drugih poslovnih kompleksa,
- zelenilo unutar porodičnog (individualnog) stanovanja,
- rasadnici i
- zaštitno zelenilo.

Zelene površine u okviru radnih zona i drugih poslovnih kompleksa treba da čini minimalno 30% ukupne površine kompleksa. Širina obodnog zaštitnog pojasa radnog kompleksa je 50m i u ovom pojasu se mogu planirati tereni za rekreaciju i prateći objekti koji svojom namjenom ne zagađuju okolinu. Preporučuje se izbor biljnih vrsta koje su otporne na različite i teške uslove vegetiranja.

Zelenilo unutar porodičnog (individualnog) stanovanja ima značajnu ulogu u ukupnom zelenom fondu, jer porodično stanovanje zauzima najveću površinu u sklopu građevinskog područja. U sklopu ove namjene treba da zelenilo čini minimalno 30% površine parcele, u zavistosti od gustine stanovanja (dato u Pravilima građenja).

Rasadnici su kategorija zelenila koja se nalazi u sklopu drugih namjena (dijelom u zaštitnom zelenilu, a dijelom u komercijalne svrhe). Danas se svi postojeći rasadnici nalaze u privatnom posjedu, a njihovu proizvodnju rasada diktiraju noviteti na hortikulturalnom polju, tj. kupci. Sve je manja proizvodnja autohtonog sadnog materijala a sve se više proizvodi ukrasni senzibilni materijal. Rasadnici imaju sve manju ulogu u formiranju zaštitnog zelenila zbog procentualno veće kontejnerske proizvodnje biljnog materijala, a sve manjeg procenta proizvodnje na zemlji.

Zaštitno zelenilo služi kao zaštita. Podizanje ovakvih zaštitnih pojaseva uslovljeno je zbog zaštite od vetrova, jakog sunca i poboljšanja mikroklimatskih uslova. Imaju veoma veliki značaj u zaštiti životne sredine. Izbor vrsta za zaštitno zelenilo je određen biljnogeografskim i stanišnim uslovima. Potrebno je izabrati dendrološki materijal otporan na nepovoljne prirodne uslove. Posebno treba raditi na obnovi i formiranju drvoreda duž obale.

Sve zelene površine bi trebalo da oforme jedinstvenu cjelinu i kao takve bi trebalo da daju obilježje čitavom gradu.

Osnovna odlika sistema zelenih površina je da je za njegovo formiranje potreban duži vremenski period. Ideja je da svaka lokacija bude okružena pojasom zelenila, a da se postojeće zelene površine povežu sa zelenilom duž saobraćajnica.

Sistem zelenih površina mora da od podređene dobije ulogu primarne gradske infrastrukture. Cjelokupna koncepcija podizanja zelenih površina treba da se realizuje kroz dalju plansku razradu, detaljnije studije kojima će se izvršiti valorizacija postojećeg zelenila i stanje životne sredine u globalu.

7.7. JAVNE SLUŽBE, OBJEKTI I KOMPLEKSI

Po zakonskoj regulativi, javne službe su ustanove u kojima se obezbjeđuje ostvarivanje prava, odnosno zadovoljenje potreba i interesa građana i organizacija u oblastima obrazovanja, učeničkog i studentskog standarda, nauke, kulture, fizičke kulture, zdravstva i socijalnog obrazovanja, socijalne zaštite, društvene brige o djeci i td.

Površine namjenjene za javne službe (ustanove) obuhvataju obrazovanje, nauku, kulturu i informacije, zdravstvenu zaštitu i društvenu zaštitu djece i omladine i socijalnu zaštitu, objekte državnih organa i lokalne samouprave, udruženja i komore, organizacije i udruženja građana.

Razvojne mogućnosti javnih službi, objekata i kompleksa treba razmotriti sa kvalitativnog i kvantitativnog aspekta, kao i sa aspekta njihovog prostornog razmještaja.

Mreže (prostorni raspored) objekata javnih službi su utvrđene u skladu sa normativima i programima razvoja određenih djelatnosti, institucija, na način kojim se obezbjeđuje ravnomjerna pokrivenost svih djelova obuhvaćenog područja.

U odnosu na utvrđene granice GUP-a, uključujući i planirano proširenje, prema broju stanovnika, radijusu opsluživanja, urbanističkim normativima i standardima za određene djelatnosti, treba planirati nove prostore za potrebe javnih službi u oblasti kulture, obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, sporta i dr.

Dječije ustanove i škole centralno su locirane i ne pokrivaju cijelu teritoriju grada. Kada je riječ o postojećim ustanovama razvoj se planira u domenu kvalitativnog poboljšanja uslova rada i opremljenosti. Planom treba predvidjeti nove dječije ustanove, kako bi pokrivenost svih djelova grada bila ravnomjerna.

Ustanove kulture i informisanja potrebno je razvijati u sva tri domena. Podizanje nivoa obrazovno-kulturno-zabavnog standarda treba postići formiranjem adekvatnog multifunkcionalnog prostora (objekta) u svakom naselju, kao i poboljšanjem uslova rada, osavremenjivanjem opreme i povećanjem raznovrsnosti ponude u slučaju Kulturno-umetničkog centra-Kotor.

Pretpostavlja se da će veći dio primarnih objekata zdravstva i školstva, čija je realizacija bila u nadležnosti države i dalje biti obezbeđivana i uređivana na isti način, s tim da se očekuje da će privatni sektor sve više preuzimati određenu inicijativu i u ovoj oblasti (privatna obdaništa, klinike, specijalističke ambulante, kulturne djelatnosti, bioskopi i sl.) u koordinaciji sa državnim institucijama.

Za ustanove primarne medicinske i socijalne zaštite razmotriti mogućnost proširenja mreže, uz poboljšanje kvaliteta i eventualno proširenje kapaciteta postojećih objekata.

Stanje vjerskih objekata je različito i njihov dalji razvoj uglavnom zavisi od sopstvene inicijative i sredstava, novca namjenjenog ovim objektima iz opštinskog budžeta, raznih investicija, donacija i sl.

Objekte gradske uprave i gradskog servisa treba razvijati u kvalitativnom smislu, tj. poboljšati njihovu funkcionalnost, opremljenost i uređenost, shodno njihovom značaju za sam grad.

Koncept plana odnosi se na:

- fleksibilnost prostorne organizacije, povezanost i bolju pokrivenost svih djelova područja ovim službama;
- unapređenje ukupne strukture funkcija i sadržaja javnih objekata i kompleksa primjereno potrebama njegovih korisnika;
- podizanje nivoa standarda normi i kriterijuma u organizaciji javnih službi;
- afirmaciju i razvoj mehanizama koji će omogućiti učešće korisnika i različitih investitora u budućem razvoju i poboljšanju kvaliteta funkcionisanja javnih službi i objekata;
- poboljšanje nivoa opremljenosti, uređenja, oblikovanja (zelenilo, urbani mobilijar itd.);
- formiranje atraktivnih i kontekstualno prepoznatljivih prostornih cjelina, sa mogućnošću multifunkcionalnog korišćenja prostora.

Imajući u vidu funkcionisanje svih javnih službi u proteklom periodu, kao naslijeđeno stanje sa svom nerešenom problematikom, u narednom periodu se ne očekuje dostizanje potreba, s obzirom da su zastoji u razvoju izuzetno veliki, koji ni veće investicije u ovoj oblasti ne mogu brzo i u potpunosti da promjene u kratkom roku.

U skladu sa prioritetima zemalja Evropske unije i milenijumskim razvojnim ciljevima prilagođenim uslovima Crne Gore i područja Kotora, u domenu rada javnih službi potrebno je ostvariti veći broj opštih ciljeva:

- Razvoj naučnoistraživačkog rada;
- Unapređenje obrazovnog sistema;
- Poboljšanje preventivne zdravstvene zaštite stanovništva;
- Unapređenje socijalne zaštite;
- Podsticanje razvoja kulturnih aktivnosti i
- Podsticanje razvoja fizičke kulture.

Potencijale za razvoj deficitarnih javnih funkcija, osim u angažovanju gradskih i državnih resursa, treba tražiti i u saradnji sa privatnim sektorom.

Pojedini neizgrađeni lokaliteti predstavljaju prostorni potencijal za razvoj funkcija od javnog interesa.

Kvalitet ustanova za osnovnoškolsko obrazovanje se može poboljšati i intervencijama na po-stojećim objektima, u smislu njegove rekonstrukcije, nadogradnje i obezbjeđenja nedostajućih sadržaja.

Postoje značajni potencijali za razvoj sporta i rekreacije uz privlačenje javnih i privatnih ulaganja u otvorene i zatvorene sportske sadržaje. Uz relativno malo ulaganja moguće je obezbjediti sadržaje za rekreativno bavljenje sportom. Treba očekivati da će se dio aktivnosti usmjeriti ka programima koji će biti okrenuti turistima.

Posmatrano po pojedinačnim javnim službama na području izmjena GUP-a, ciljevi su:

- unapređenje kvaliteta objekata namijenjenih predškolskim ustanovama kako u javnom tako i u privatnom sektoru, zbog očekivanog populacionog rasta i perspektivno većeg zapošljavanja žena/majki;
- izgradnja novih škola radi potpunog obuhvata i pristupa djece osnovnoškolskog uzrasta nastavi ujednačenog kvaliteta na celom području.
- unapređenje primarne zdravstvene zaštite i osavremenjivanje opreme zdravstvenih ustanova, kao i dopuna zdravstvenog sistema privatnom ljekarskom praksom kako bi se ostvarila efikasnija zdravstvena zaštita stalnog i povremenog stanovništva;
- prilagođavanje sistema i prakse socijalne zaštite standardima predviđenim evropskim zakonodavstvom, demografskim promjenama, promjenama u životnom standardu, itd. Osnivanje službi za zbrinjavanje i

zaštitu starih lica, socijalno ugroženih, izbjeglica i raseljenih, djece i odraslih sa posebnim potrebama, djece lišene roditeljskog staranja i dr.;

- uz produžetak trajanja turističke sezone, treba dopuniti ponude kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga;
- veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta, a posebno mladih raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture, kao i razvoj sporta i rekreacije u funkciji turizma uz obezbjeđivanje sledećih vrsta prostora: sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima, tereni raznih vrsta i zatvoreni objekti.

Nedostatak adekvatnog prostora u vlasništvu grada predstavlja jedno od većih ograničenja u smislu obezbeđenja javnih funkcija, s obzirom da otkup privatnog zemljišta za ove svrhe značajno povećava investicije.

Zajednički problem sa kojim se suočavaju organizacije u oblasti socijalnog razvoja je nedostatak potrebnog i odgovarajućeg prostora, što je najčešće prepreka privatnim akterima u ovoj oblasti, jer zbog nedovoljne profitabilnosti datih aktivnosti, sredstva koja se ostvaruju tržišnim putem nijesu dovoljna za kupovinu, odnosno dugoročni zakup odgovarajućeg prostora.

Jedno od najvećih ograničenja kod javnih službi su njihova prostorna distribucija i kapacitet, koji bi trebalo da zadovolje potrebe korisnika u dvije ekstremno različite situacije opterećenja: zimski period (samo stalno stanovništvo) i ljetnji period (sa brojem korisnika koji je znatno veći). Tako se kod objekata kulture i zabave, te kod sportskih objekata i terena mora računati sa sezonskim karakterom, ali je prednost što ih je moguće graditi kao otvorene.

7.7.1. Dječije ustanove

Dječije ustanove su objekti organizovanog boravka, vaspitanja, obrazovanja i zdravstvene zaštite djece predškolskog uzrasta.

Objekti dječijih ustanova se mogu transformisati u objekte iste ili slične namjene u kategoriji javnih službi, pod uslovom da se ne umanjuju potrebni standardi dječije zaštite na tom području.

Uslovi i normativi za dječije ustanova dati su u Pravilima građenja, pri čemu treba raditi na usklađivanju normativa sa EU. Sastavni dio funkcije i likovnosti objekta je ozelenjavanje kompleksa. Izuzetak može da bude samo centralna gradska zona, gde treba preispitati navedene normative definisane zakonom, u smislu njihovog smanjivanja – zbog ograničenih prostornih mogućnosti.

Tabela 32. - Step en infrastrukturne opremljenosti objekta

Vodovod	Kanalizacija - fekalna	Kanalizacija - kišna	Elektroenergetika	Telefon	Toplovod
+	+	+	+	+	+

Na prostoru koji je obuhvaćen granicom GUP-a postoje tri dječije ustanove (dve u zoni Škurda, jedna u Plagentima), neravnomjerno locirane u odnosu na celo planom obuhvaćeno područje.

Njihov kapacitet, kao i radijus opsluživanja ne zadovoljava propisane normative.

Obzirom da se radi o objektima koji moraju biti u neposrednoj blizini stambenog bloka koji opslužuju, na planirano proširenja stambene namjene i širenje gradskog područja, kao i na longitudinalni oblik analiziranog gradskog tkiva, javila se potreba za novim površinama koje planom treba predvidjeti za objekte dječijih ustanova.

7.7.2. Osnovne škole

Osnovne škole su vaspitno obrazovne ustanove koje treba da obezbjede potpuni obuhvat mladih od 7 do 15 godina u približno istim uslovima nastave i boravka dece.

Postojeće osnovne škole (O.Š. „Njegoš“ – 16 odeljenja i O.Š. „Savo Ilić“ – 16 odeljenja) nemaju dovoljno specijalizovanih učionica, otvorenih sportskih površina i odgovarajući dvorišni prostor. Objekti su neodržavani dugi niz godina, pa je u narednom planskom periodu potrebno adaptacijom i dogradnjom objekata osavremeniti školski prostor i opremu, a proširivanjem školskih kompleksa (ukoliko je moguće, što će utvrditi Detaljni urbanistički plan), obezbjediti uslove njihovog korišćenja u skladu sa standardima, a u cilju podizanja nivoa obrazovanja i postizanja neophodnih uslova za odvijanje savremenog nastavnog rada u ovim objektima.

Kod lociranja nove osnovne škole treba poći od toga da sve zone obuhvaćene planom trebaju biti ravnomjerno pokrivena ovim ustanovama. Imajući u vidu i širenje naselja, nova osnovna škola treba biti locirana u zoni Radimiri. Opremanje naselja osnovnom školom izvršiti prema maksimalnim vrijednostima normativa.

Uslovi i normativi za osnovne škole dati su u Pravilima građenja.

7.7.3. Oblast obrazovanja – standardni nivo i visoke škole

Oblast obrazovanja standardnog nivoa čine ustanove srednjeg obrazovanja i vaspitanja osnovane kao gimnazije, srednje i umetničke škole (u trajanju od 4 godine), stručne škole (u trajanju od 3 godine) i više škole (od 2-3 godine školovanja), kao i specijalizovane javne ustanove- visoke škole.

U okviru kompleksa škola treba predvidjeti propisima utvrđene saržaje, s tim što su u granicama kompleksa specijalizovanih visokoškolskih centara moguće i druge kompatibilne namene: naučno istraživačke ustanove, studentski domovi i internati, sportsko-rekreativni poligoni i prateći komercijalni, ugostiteljski i zabavni sadržaji.

Postojeće lokacije vaspitno-obrazovnih ustanova mogu se transformisati u okvirima iste djelatnosti ukoliko se pri tome zadovolje osnovni urbanističko-tehnički parametri i propisi utvrđeni zakonskom regulativom.

Na prostoru obuhvaćenom planom postoje dvije srednje škole (gimnazija i srednja pomorska škola) smještene u jednom objektu i pomorski fakultet.

Postoji mogućnost realizacije srednje medicinske škole na lokaciji sadašnjeg Zavoda za psihijatriju ukoliko se on izmesti (što je planirano prethodnim planskim dokumentima a još uvek nije realizovano), a u okviru tog kompleksa moguće je organizovati i novi Đački dom.

Kod dimenzionisanja novih i rekonstrukcije postojećih visokoškolskih centara primijenjivati normative date u dijelu Pravila građenja.

Tabela 33. – Stepen infrastrukturne opremljenosti objekata

Vodovod	Kanalizacija - fekalna	Kanalizacija - kišna	Elektroenergetika	Telefon	Toplovod
+	+	+	+	+	+

7.7.4. Ustanove primarne medicinske zaštite

Ove ustanove sprovode osnovnu zdravstvenu zaštitu za sve kategorije stanovništva preko timova ljekara–specijalista za oblast opšte medicine, pedijatrije, ginekologije, medicine rada i stomatologije, a formirane su od: jedinice doma zdravlja (opslužuje područje opštine sa 30000 do 80000 stanovnika u radijusu 2km do 2,5km), zdravstvene stanice (locirane u veće ili od centralnog objekta udaljenije mjesne zajednice), ambulante u ređe izgrađenim djelovima grada i jedinice medicine rada vezane za pojedine radne zone ili grupacije djelatnosti.

U Dobroti postoji Dom zdravlja i on trenutno zadovoljava potrebe gravitirajućeg stanovništva. Planskim rješenjem nije predviđeno još objekata primarne medicinske zaštite, ali ukoliko se Detaljnim planom utvrdi da postoji potreba za novim objektom, moguće je isti locirati na površinama koje su planom označene kao površine za centralne djelatnosti. Imajući u vidu sve veći trend pojave privatnih poliklinika, pretpostavlja se da će u narednom periodu stanovništvo biti dobro pokriveno ustanovama primarne medicinske zaštite.

Dimenzionisanje doma zdravlja i njegovih organizacionih jedinica vrši se preko standarda koji su dati u Pravilima građenja.

Rasponom se kontrolise stepen pokrivenosti kako bi se obezbjedio približno jednak komfor pružanja usluga svim stanovnicima obuhvaćenog područja.

Tabela 34. – Stepen infrastrukturne opremljenosti objekata primarne medicinske zaštite

Vodovod	Kanalizacija - fekalna	Kanalizacija - kišna	Elektroenergetika	Telefon	Toplovod
+	+	+	+	+	+

7.7.5. Ustanove specijalizovane zdravstvene zaštite

Ovom kategorijom standardnih javnih službi u zdravstvu obuhvaćene su: opšte bolnice, klinike, medicinski centri, specijalni zavodi, instituti i kliničko-bolnički centri. Po važećim propisima, svrstane su u dve grupe:

- bolnice, zavodi, instituti, zdravstveni centri, kliničko-bolnički centri, i apotekarske ustanove;
- drugi oblici obavljanja zdravstvene djelatnosti (privatna praksa): dispanzeri i klinike

Spratnost i arhitektura trebaju biti u humanim srazmjerama, kako u pogledu unutrašnjeg prostora, tako i kod organizacije parcele. Prema u praksi primenjivanim standardima, parametri koji važe za opšti tip objekata specijalizovane zdravstvene zaštite dati su u Pravilima građenja.

Tabela 35. – Stepen infrastrukturne opremljenosti objekata specijalizovane zdravstvene zaštite

Vodovod	Kanalizacija - fekalna	Kanalizacija - kišna	Elektroenergetika	Telefon	Toplovod
+	+	+	+	+	+

Od objekata specijalizovane zdravstvene zaštite u Dobroti se nalazi Zavod za psihijatriju, čije je izmještanje sa postojeće lokacije predviđeno Izmjenama i dopunama GUP-a Kotora iz 1998. godine, ali nije realizovano. Za sad nema indicija da će se u narednom periodu izvršiti izmještanje istog, pa plansko rješenje zadržava postojeću namjenu na ovoj lokaciji.

7.7.6. Vjerski objekti i njihovi centri

Vjerske građevine pripadaju kategoriji javnih sadržaja u kojima religiozni dio stanovništva ispunjava duhovne potrebe, ali istovremeno treba da budu i mjesta pružanja kulturno-obrazovnih programa i usluga socijalnog staranja za stanovnike u svojim sredinama i da se prilagode savremenim obavezama u svojoj oblasti djelovanja.

U sastavu parcele vjerskog objekta, pored bogomolje, treba obezbjediti prostor za izgradnju pratećih sadržaja: upravno-administrativnih sadržaja, društvene prostorije u centrima sa većim gravitacionim zaljeđem. Sadržaje kompletirati obrazovno-kulturnim, rezidencijalnim i pratećim (komercijalnim) izgrađenim prostorom i slobodnim površinama za odmor i rekreaciju.

Normativi za dimenzionisanje površina za sakralne ustanove dati su u Pravilima građenja.

Zemljište na kome se nalaze vjerski objekti ne spada u javno građevinsko zemljište, nego pripada ostalom građevinskom zemljištu.

7.7.7. Kultura i nauka

U objekte od opšteg interesa u oblasti kulture, nauke i umjetnosti spadaju: biblioteke, izložbeni paviljoni, bioskopi, ljetnje pozornice, pozorišta, dječija pozorišta, dom kulture, muzeji, visokoškolske ustanove, naučni instituti i sl.

Od naučnih institucija, na području obuhvaćenom planom, nalaze se Institut za biologiju mora i Fakultet za pomorstvo (nekadašnja Viša pomorska škola).

Na prostoru u granicama Izmjena i dopuna Generalnog Urbanističkog Plana Kotora za područje Dobrote postoje sledeće ustanove iz oblasti kulture: biblioteka (smeštena u nedovršenom i napuštenom objektu crkve Sv. Ivana Krstitelja) i pomorska biblioteka „Dr. Anton Stijepović-Dabinović“.

Ovi objekti se zadržavaju i treba planirati njihov dalji razvoj i unapređivanje kako bi se obezbjedilo sljedeće:

- bolja dostupnost kulturnih dobara, aktivnosti i stvaralaštva kroz funkcionalno primjeren prostorni razmeštaj institucija kulture na svim nivoima: od centara stambenih aglomeracija do unikatnih (elitnih) sadržaja lociranih u djelovima istorijskog jezgra Dobrote;
- održivost sadržaja kulture u centralnim zonama, bez obzira na pritisak komercijalizacije;
- mogućnost transformacije postojećih sadržaja u okvirima istih kategorija;
- fleksibilnost u korišćenju postojećih kapaciteta, uključujući i sportsko-rekreativne i turističko-zabavne objekte i prostore i
- mogućnost razvoja svih oblika samodjelatnosti na nivou škola, centara lokalne samouprave i poslovno-privrednih zona.

Ustanove koje su od značaja za razvoj kulture mogu da se unapređuju i grade na površinama svih namjena, uključujući i zelenilo, uz odgovarajuće stručne i javne provjere, pogodnosti lokacije i rješenja. Poželjno je lociranje novih ustanova iz oblasti kulture na površinama koje su ovim GUP-om predviđene za centralne djelatnosti. Uslove koje treba zadovoljiti pri izgradnji objekata iz oblasti kulture dati su u poglavlju Pravila građenja.

7.8. SPORT I REKREACIJA

Sport je definisan kao: sportsko obrazovanje (obučavanje u fizičkom vežbanju, razvoj fizičkih sposobnosti i sticanje sportskih navika); takmičarski sport (aktivnosti usmjerene na postizanje sportskih rezultata); rekreativni sport

(sportske aktivnosti usmjerene na rekreaciju koja se izvodi samostalno ili u sportskim i drugim organizacijama, kao i školska i sportska takmičenja (sportska takmičenja učenika i studenata).

Sportski objekat je građevina, odnosno prostor (građevinski objekat, odnosno njegov dio ili uređena površina), namjenjen za sportske aktivnosti, koji može da ima prateći prostor (sanitarni, garderobni, spremišni, gledališni i drugi) i ugrađenu opremu (građevinsku i sportsku).

7.8.1. Potencijali i ograničenja

Raspoloživi prirodni resursi ukazuju na neuporedivo veće mogućnosti razvoja sporta, pod uslovom da se ti potencijali organizuju i operacionalizuju kao brojniji i raznovrsniji motivi, po ugledu na svjetske turističke standarde i trendove.

Potencijal treba tražiti prvenstveno u prirodnim resursima, naročito u gornjim djelovima obuhvata, gdje se nalaze lokacije sa izvanrednim vizurama ka moru i starom gradu. Ove potencijale bi trebalo iskoristiti prvenstveno u svrhu formiranja vidikovaca, šetališnih staza, biciklističkih staza i sl.

7.8.2. Vrste prostora namjenjenih sportu

Sportski objekti se u ovom GUP-u dijele, po tipu organizovanja sportskih aktivnosti, na:

- rekreativne sportske objekte,
- takmičarske sportske objekte i
- školske sportske objekte.

Od većih sportskih objekata, na području Dobrote nalazi se samo otvoreni bazen sa tribinama u zoni Škurda (u zoni Morskog dobra).

Osim njega, postoji i manji broj igrališta u sklopu slobodnih zelenih površina. Postojeće sportsko-rekreativne površine i dječija igrališta u okviru uređenja stambenih blokova se zadržavaju i ne dozvoljava se njihova prenamjena u druge namjene. Dozvoljeni su izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija i popravka dječijih i sportsko-rekreativnih igrališta u stambenom bloku. Omogućava se i izgradnja sportskih terena u privatnom vlasništvu (fitnes klubovi, teniski tereni, kuglane, bazeni i dr.). U zavisnosti od potreba potencijalnih korisnika, moguće je sportske terene i objekte realizovati i u okviru komercijalnih zona, radnih zona i kompleksa, turističkih objekata i kompleksa i dr.

Neophodna je adaptacija bazena, a treba predvideti veći broj površina namjenjenih sportu i rekreaciji. Na ovim površinama mogu se naći otvoreni tereni, ali i manje sportske dvorane. Na lokacijama predviđenim za sportske komplekse ili objekte ne dozvoljava se privremena izgradnja objekata za druge namjene, koja nije u funkciji sporta. Do privođenja konačnoj namjeni na lokacijama za sport mogu se privremeno uređivati i graditi samo sportska igrališta i objekti.

Osnovni ciljevi su:

- obezbjeđivanje mreže raznorodno opremljenih i uređenih sportskih objekata i prostora za masovnije uključivanje stanovnika u sportsko-rekreativne aktivnosti,
- njihova ravnomjerna distribucija u prostoru,
- jačanje komparativnih vijednosti Dobrote unapređivanjem kvaliteta prirodnih potencijala (more, plaže, kulturno-istorijski sadržaji idr.) za raznovrsne oblike rekreativnih aktivnosti (ribolov, turizam, škole sportova...)
- očuvanje, proširenje i revitalizacija podizanje nivoa kvaliteta i tehničke opremljenosti postojećeg bazena, terena, igrališta i sadržaja u objektima namenjenih sportu i rekreaciji
- usaglašenost sa regulativom zemalja EU.

Značajni zadaci su:

- očuvanje, rekonstrukcija i vraćanje u funkciju svih postojećih objekata i terena dječijih igrališta u okviru drugih namjena (u okviru stambenih blokova, zona poslovanja),
- realizacija novih objekata i sadržaja koji imaju za cilj pravilan razvoj djece i omladine, dalju afirmaciju vrhunskog sporta, a pri tome su ekonomski isplativi,
- usmjeravanje razvoja novih sportskih centara i objekata ka korišćenju prirodnih resursa i njihovom daljem unapređenju,

- uključivanjem obale afirmisati razvoj sportova i rekreaciju na vodi, razvoj jedriličarsko-veslačkog kluba „Lahor“, preispitati mogućnost razvoja kajakaštva, jedrenja na dasci, ronilačkog kluba i sl.

Za sve površine namjenjene sportu i rekreaciji dati su urbanistički pokazatelji u poglavlju Pravila građenja.

Posebni ciljevi su:

- državna i privatna inicijativa u stimulisanju razvoja rekreacije i sporta, posebno u oblasti zdravstvene i sportske rekreacije, sporta i edukacije mladih sa ciljem obogaćivanja turističke ponude;
- unapređenje uslova za rekreaciju stanovništva u gradskim naseljima i njihovom okruženju, otvaranjem i kompletiranjem izletišta, izgradnjom sadržaja za sportove na vodi, turističkim i komunalnim opremanjem sela i dr;
- stvaranje uslova za selekciju mladih u sportskim aktivnostima, od rekreativnih i školskih do vrhunskih, koje mogu da afirmišu lokalnu sredinu, region i državu, čineći glavne uzore za dalje sportsko-rekreativne aktivnosti mladih;
- oblikovanje sadržaja i strukture rekreacije i sporta geografskom području, etno-mentalitetu, izgrađenoj i prirodnoj sredini, stvaranjem originalnih aktivnosti i sadržaja koji odgovaraju lokalnom stanovništvu i mogu predstavljati posebno privlačne motive za turističku klijentelu;
- uključivanje rekreacije i sporta lokalne sredine u turističku ponudu radi racionalizacije ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima;
- unapređenje i obogaćivanje aktivnosti i sadržaja rekreacije, fizičke kulture i sporta za potrebe stanovništva i turista, zavisno od specifičnih lokalnih uslova, po standardima za gradske turističke centre sa okolinom;
- kompletiranje gradskih rekreativnih i sportskih sadržaja za istovremeno zadovoljenje potreba gradskih stanovnika i turističkih posjetilaca u pogledu opšte i sportske rekreacije; formiranje specijalizovanih sportskih sadržaja, sa posebnim naglaskom na sadržajima i objektima za cjelogodišnje korišćenje;
- valorizovanje prirodnih potencijala za organizovanje rekreativnih i sportskih sadržaja, prvenstveno uz morsku obalu (za većinu sportskih, sportsko-rekreativnih i rekreativnih sadržaja), kao i neposrednom okruženju (uglavnom za rekreativne sadržaje), uz adekvatno povezivanje sa ostalim zelenim površinama kao i povezivanje obale sa ruralnim i planinskim zaleđem (izletničkim stazama za pješake, bicikliste i jahače, turističko-rekreativnom infrastrukturom, npr. žičarama, i dr.);
- formiranje većih rekreativnih i sportsko-rekreativnih sadržaja u urbanim i turističkim centrima i manjih sadržaja u ruralnom zaleđu i stambenim zonama (tereni malih sportova za omladinu i odrasle, dječja igrališta) i
- kompletiranje svih škola neophodnim zatvorenim i otvorenim terenima za male sportove, namjenjenim redovnoj fizičkoj kulturi učenika i studenata, posebnim sportskim aktivnostima djela učenika i uključivanju u sportsko-rekreativnu ponudu grada (iznajmljivanje spoljnim korisnicima, pod uslovom da su zadovoljene sve redovne i vanredne potrebe škola).

7.9. POSLOVNE DJELATNOSTI

Poslovne djelatnosti obuhvataju veoma širok spektar privrednih djelatnosti počev od industrijske, manufakturne i zanatske proizvodnje, objekata saobraćajne privrede, preko skladištenja, prodaje na otvorenom (zelene pijace), veleprodaje, do onih oblika maloprodaje koji zahtevaju velike prodajne prostore tipa hipermarketa, zatim poslovni i kancelarijski objekti, objekti za kulturu i sl.

Manja improvizirana zelena pijaca nalazi se na području Plagenata i predstavlja priručno rješenje, koje ni položajem, ni izgledom ne odgovara lokaciji na kojoj se nalazi. Glavna zelena pijaca Kotora nalazi se ispred zidina Starog grada i predstavlja oblik nasljeđa, ali kapacitetom i pozicijom nije dovoljna za prostor koji opslužuje.

U definisanju strateških odredbi ovog GUP-a pošlo se od ocjene da se mnoge ključne odredbe starog GUP-a ne ostvaruju, pa su iz tog razloga preuzeti svi njegovi ključni ciljevi i ponovljeni u ovom Planu. Tada su sistematski opisani konflikti u korišćenju prostora i problemi u ostvarivanju ciljeva razvoja, od kojih je većina još uvek relevantna i za buduće planiranje razvoja.

7.10. TURIZAM

Razvoj turizma jedan je od prioriteta crnogorske ekonomije, iz razloga što Crna Gora raspolaže izuzetnim resursima za turistički razvoj, a to je i djelatnost koja generiše razvoj drugih komplementarnih djelatnosti kao što su: trgovina, sport, bankarstvo, poljoprivreda, građevinarstvo itd. Razvojem turizma znatno bi se smanjila nezaposlenost i povećao bi se životni standard stanovništva.

Na sektoru Dobrota afirmisani su sljedeći vidovi turizma: prvenstveno boravišni i kupališni (u ljetnjem periodu), a znatno manje sportsko-rekreativni, manifestacioni i tranzitni (takođe u ljetnjem periodu), kao i poslovni. Nisu dovoljno iskorišćeni motivi za nautički, spomenički, ekološki, etnološki i izletnički turizam.

Smještajni i ugostiteljski sadržaji predstavljaju veći dio turističke ponude, dok su ostali segmenti ponude – rekreativni, zabavni, kulturni, sportski, zdravstveni i dr. nedovoljno afirmisani.

Površine za turizam služe smještaju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se djeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i renta-vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine. Dopusćeni su i objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe, koje odgovaraju karakteristikama područja.

Na osnovu „Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“, ugostiteljskim objektom se smatra objekat, prostorija, odnosno prostor u kome se pružaju usluge smještaja, priprema i proizvodi hrana i obavljaju drugi radni procesi, u vezi sa pružanjem ugostiteljskih usluga, a koji u građevinskom, tehnološkom i funkcionalnom pogledu čine cjelinu.

Ugostiteljskim objektima smatraju se i kuće, apartmani i sobe, koji se iznajmljuju turistima.

Svi ugostiteljski objekti moraju ispunjavati minimalne standarde za svoju kategoriju za objekat i usluge koje se u njemu pružaju.

7.10.1. Vrste objekata za pružanje usluge smještaja

U obuhvatu GUP-a prisutni su objekti za pružanje usluga smještaja i to: hoteli, moteli, pansioni, gostionice, vile, objekti privatnog smještaja, kampovi.

7.10.2. Opšti ciljevi

Polazeći od odredbi Prostornog plana Republike Crne Gore, Prostornog plana Opštine Kotor i interesa Opštine Kotor, a imajući u vidu preporuke i standarde Evropske unije u oblasti održivog razvoja i izvještaje međunarodnih eksperata o potencijalima turizma opštine Kotor utvrđuju se sledeći opšti ciljevi razvoja i uređenja turističkih prostora:

- uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa, očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine;
- dalja afirmacija turizma i komplementarnih djelatnosti (poljoprivrede, saobraćaja i druge infrastrukture, male privrede, zdravstva, edukacije, kulture i dr.) kao glavnog razvojnog agensa područja koji sadrži izrazitije motive za domaću i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti;
- kompleksna valorizacija prirodnih i stvorenih turističkih potencijala, diferenciranih po vrijednosti i sadržaju, u skladu sa trendovima svjetske i domaće tražnje, standardima međunarodnog tržišta i socio-ekonomskim interesima Republike Crne Gore i lokalne zajednice;
- razvoj turizma visokog kvaliteta (hoteli, vile i rezidencije sa 4 i 5 zvjezdica, marine, kongresni i biznis centri i dr.) i cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru;
- razvoj ekološkog turizma uz funkcionalno integrisanje turističke ponude ruralnog zaleđa i obale;
- organizovanje cjelogodišnje, sadržajno zaokružene i integrisane, ponude turističkog područja, koje sadrži afirmisane motive i omogućava afirmisanje novih motiva domaće i inostrane turističke tražnje;
- kompletiranje i zaokruživanje postojeće turističke ponude uz inteziviranje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude, većim uključivanjem prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti;
- državno stimulanje socijalnih funkcija turizma, posebno u oblastima zapošljavanja lokalnog stanovništva u turizmu, zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije djece i omladine; i

- uslovljenost razvoja turizma državnim i lokalnim regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju primarne infrastrukture i javnih sadržaja, kao i stimulacijom komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mjere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) i dr.

7.10.3. Posebni ciljevi i zadaci

Posebni ciljevi za ostvarivanje opštih ciljeva razvoja i uređenja turističkih prostora odnose se na:

- zaštitu i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije (neplanskom izgradnjom i izgradnjom preko kapaciteta prostora, degradacijom predionog lika panorame obale i zaleđa, ispuštanjem otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanjem i komunalnom neopremljenošću plaža, sječom maslina i šume i dr.);
- sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju postojećih objekata turističkog smještaja i ugostiteljskih objekata, radi postizanja viših i visokih kategorija po svjetskim standardima, dopuna postojeće turističke ponude i povećanje stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja;
- izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma uz poštovanje standarda po kom je po jednom stacionarnom korisniku potrebno obezbjediti od 70 do 100m² zelenih površina;
- rekonstrukciju, izgradnju i dovođenje u optimalno funkcionalno stanje saobraćajne, vodne (vodosnabdijevanje, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda), energetske, telekomunikacione i druge infrastrukture u funkciji turizma kojom se obezbjeđuje racionalnija organizacija prostora za turizam, integralan razvoj i uređenje područja;
- koncipiranje organizacije turističkog prostora prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima i podjela turističkog prostora na cjelovite, originalne i integrisane komplekse jedinstvene turističke ponude, sa visokokvalitetnim, originalnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskom regulativom;
- aktiviranje razvoja komplementarnih aktivnosti posredstvom turizma, posebno u proizvodnji eko-hrane, autentičnih etno-proizvoda i dr., uz očuvanje, prezentaciju i aktiviranje vrijednosti prirodne i kulturne baštine;
- postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- obezbjeđivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

Većina ciljeva postavljenih prethodnim GUP-om Kotora još uvek relevantna i za buduće planiranje razvoja.

Nije realizovana planirana proizvodnja marikultura u Ljutoj, kao ni dva nova hotela: „Auto-kamp“ i „Raškov brijeg“. Nije sprovedeno ni adaptiranje kapetanskih kuća u mini pansione. Planirana je i marina u Dobroti sa 300 vezova i pratećim sadržajima i plovećim hotelom.

Po ovom planu, glavna tačka koncepta organizacije i privrednog unapređenja Dobrote jeste izgradnja hotela i turističkih naselja visoke kategorije.

Obzirom da su sve turističke komplekse treba locirati na atraktivnim lokacijama, u blizini obale, neophodno je uklopiti ih u tradicionalno tkivo, tj. njihova arhitektura mora biti reprezentativna, ali u primorskom duhu. Posebno voditi računa o uređenju partera i zelenila pažljivim biranjem autohtonih materijala i biljnih vrsta.

Način organizacije turističkih kompleksa, kao i urbanističko – tehnički uslovi dati su u „Pravilima građenja“ za turističke objekte.

7.11. OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE

U objekte ostale infrastrukture spadaju:

- § sistem vodosnabdjevanja i mreža,
- § sistem za odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda,

- § energetske objekte,
- § TT i kablovsko-distributivni sistem,
- § vatrogasne jedinice,
- § deponije čvrstog otpada,
- § ostale komunalne djelatnosti.

Na području koje je u obuhvatu ovog planskog dokumenta, od ostalih komunalnih zona i objekata postoje:

- pumpna stanica Tabačina,
- pumpna stanica Dobrota II,
- rezervoari Dobrota I, Dobrota II i Dobrota III.

7.12. VODENE POVRŠINE

Vodne površine u GUP-u su označene na jedinstveni način i obuhvataju površine površinskih i podzemnih voda. Postoje i posebni dijelovi koji su namjenjeni za različite vrste korišćenja, kao što su plovni putevi, obala i priobalne zone za različite rekreativne i druge aktivnosti i sl.

Morsko dobro

U Prostornom planu posebne namjene za područje Morskog dobra detaljno su sagledane karakteristike i potencijali morskog dobra i pripadajućeg područja za kompletno crnogorsko primorje.

U nastavku teksta prikazane su neke od najznačajnijih karakteristika kotorsko-risanskog zaliva, koje mogu biti od značaja za sagledavanje predmetnog prostora, iako samo morsko dobro nije predmet razmatranja izmjene i dopune GUP-a Kotora za područje Dobrote.

Dužina obalne linije čitavog Bokokotorskog zaliva iznosi 105,7km, a po pojedinim djelovima Kotorskog zaliva 25,0km, Risanskog 12,6km, Tivatskog 36,1km i HercegNovskog 32,0km. Koeficijent razuđenosti Bokokotorskog zaliva u cjelini je 3,62, a zapojedine djelove: Kotorskog zaliva 2,61, Risanskog 2,76, Tivatskog 3,55 i HercegNovskog 3,63. Srednja dubina čitavog Zaliva iznosi 27,6m, a srednje dubine po pojedinim zalivima kreću se od 27,0m u Kotorskom, 25,7m u Risanskom, 25,5 m u Tivatskom, do 31,0m u HercegNovskom zalivu. Maksimalna dubina u Kotorskom zalivu iznosi 52,0m, u Risanskom 36,0m, u Tivatskom 47,0m i HercegNovskom 60,0m. Bitna karakteristika svih zaliva je približavanje izobate većih dubina na male udaljenosti od obale.

Crnogorsko primorje se ističe pejzažnom raznolikošću i atraktivnošću. U vrijednosnoj skali karakteristika područja Morskog dobra, pejzaž zauzima dominantno mjesto i predstavlja ključnu odrednicu identifikacije ovog područja u okruženju.

Pejzaž Crnogorskog primorja odraz je složenosti, raznovrsnosti, kvaliteta, te odnosa i međudejstava dominantnih prirodnih elemenata. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike. Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža. Ovaj makropejzaž, gledan iz udaljenih pozicija, doživljava se kao uzburkana morfološka kompozicija tri glavne komponente: tamno plave površine mora, vazdazelene šumske osnove i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. U mikropejzažu se diferenciraju brojne gradivne komponente. Područje Morskog dobra, posmatrano kao jedan složen sistem u kome vladaju određene zakonitosti uzročno vezane, odlikuje se svojstvenim fizionomsko-oblikovnim osobinama.

Na ovom prostoru izdvojeno je osam tipova pejzaža i to: pejzaž higrofilnih šuma i šikara, močvarni pejzaž, pejzaž dina, pejzaž šljunkovito-pjeskovitih obala, pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala, pejzaž blatnih obala, pejzaž Bokokotorskog zaliva i antropogeni pejzaž. Svaki od ovih tipova posjeduje svoje specifičnosti, a kvalitet njegovog izraza zavisi od diverziteta i kompozicije gradivnih elemenata. Prisustvo više pejzažnih tipova u vidnom polju uslovljava novi pejzažni kvalitet, koji se ogleda u bogatstvu pejzažnog sadržaja.

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Unutrašnji (Kotorsko-Risanski) dio zaliva dublje je zašao u kopno, za razliku od hercegNovskog, dinamičniji je i raščlanjen na dva kraka – zaliva između kojih su, naspram Veriga, smještena ostrvca Gospa od Škrpjela i Sveti Đorđe, a na obali Perast, "grad kapetana" sa baroknim zdanjima. Visoki, monumentalni, stjenoviti masivi strmo se nadvijaju nad more. U priobalnom dijelu, koji se nalazi pod uticajem tipične maritimne klime, od Veriga do Donjeg i Gornjeg

Stoliva i na Svetonikoljskom grebenu, od Donje do Gornje Kostajnice, zastupljene su sastojine vazdazelene mediteranske vegetacije crnike i crnog jasena – tipa makije. Zajednica grabića i kostrike pokriva djelove područja pod uticajem prelazne, maritimno-kontinentalne klime. Tipične sastojine ove zajednice, u kojima su optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac, nalaze se na nešto položenijim terenima i u dolinama, kao što su: padine Vrmca, , Donji Orahovac, Dobrota, Dražin Rt, Strp i Morinj, dok su se na području od Donjeg Orahovca do Risna, kao posljedica degradacije ove zajednice, razvile rijetke i niske šikare u kojima preovlađuju drač, šipak i primorska kleka. Na padinama Vrmca (između Gornjeg i Donjeg Stoliva) i Gornje i Donje Kostajnice markantna je zajednica kestena i lovora, a na padinama iznad vrela Sopot, kod Risna, zajednica lovora i oleandra.

Specifičan identitet pejzažu daju naselja duž same obale (Kotor, Dobrota, Risan, Perast, Prčanj) sa bogatim graditeljskim nasljeđem, predstavljenim baroknim palatama, skladnim ribarskim kućama, ostacima srednjovjekovnih kula i zidina, karakterističnim pristaništima na obali - "ponte" i "mandračići". Uz postojeće ruralne ansamble protkani su maslinjaci, zasadi agruma i mali porodični vrtovi "đardini". Egzotična flora naselja, skladno uklopljena u ambijent, upotpunjuje pejzažni izraz Kotorsko-Risanskog zaliva koji zrači neodoljivom ljepotom, sigurnošću i savršenom dovršenošću. Bogata egzotična flora naselja, dobro prilagođena datim uslovima sredine, estetski obogaćuje i oplemenjuje pejzaž priobalnog dijela Bokokotorskog zaliva. U parkovima i vrtovima Boke Kotorske gaji se oko 170 stranih vrsta drveća, žbunja i povijuša, donijetih iz raznih krajeva svijeta.

Na osnovu dugogodišnjih istraživanja mora, a posebno kontinuiranih istraživanja kvaliteta vode za kupanje i rekreaciju (od 1995. godine), moguće je utvrditi potencijalno rizična područja u prostoru morskog dobra, kod kojih bi u budućnosti moglo doći do određenih neželjenih pojava ukoliko se ne preduzmu preventivni koraci. Ovo se na prvom mjestu odnosi na područje Boke Kotorske. Kotorski zaliv, najjuvčeni u kopno (tzv. džep), posebno je ugrožen, s obzirom da je to najnaseljeniji dio Zaliva i da se sve otpadne vode, za sada, direktno ili indirektno izlivaju u morsku sredinu. Analize već pokazuju uticaj eutrofikacije na živi svijet u ovom akvatorijumu. Problem zagađenja morske vode u ovom dijelu Zaliva, treba da bude eliminisan kroz Projekat generalnog rješavanja odvoda svih otpadnih voda iz Kotorskog i Tivatskog zaliva, preko dvij stanice za prečišćavanje i njihovo ispuštanje u Jadransko more u vidu tehničke vode. Dislokacija industrijske zone iz Kotora u Grbaljsko polje, kao prva faza ovog Projekta, drastično je smanjila mogućnost negativnog uticaja otpadnih industrijskih voda na živi svijet u Kotorskom akvatorijumu.

Napomjena: Obalno područje pripada zoni Morskog dobra i tretira se u okviru Prostornog plana posebne namjene za područje Morskog dobra. S tim u vezi, obalno područje, biće predmet razrade državnog planskog dokumenta – Studija lokacije.

7.13. JAVNE PLAŽE

U okviru obuhvata ne postoje javne plaže. Prostornim planom posebne namjene za područje Morskog dobra tretirano je pitanje uređenja priobalja u narednom periodu, te nije tema ovog plana, ali je posmatrano zbog svojih uticajnih faktora na zaljeđe.

8. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

8.1. OPŠTE KARAKTERISTIKE

Pri ocjenjivanju stanja izgrađenosti i korišćenja prostora neophodno je napraviti razliku između izgradnje i uređenja prostora, što se očitava u konačnoj slici međusobnog sklada građenog i okolnog prostora, a ta slika jasno govori i o primjenjenom redosledu investicionih ulaganja.

Po pravilu se, kod zemalja u razvoju, poštuje slijedeći redoslijed: prvo se grade objekti, potom infrastruktura, i tek na kraju se uređuje okolni prostor. U razvijenim sredinama redoslijed je obrnut.

U krajnjim slučajevima objekti se u našim uslovima grade, a da prethodno nisu uspostavljena ni pravila gradnje, svako gradi na svojoj parceli bez urbanističkog plana, ili se ti planovi ne poštuju, iako postoje.

Područje Dobrote u potpunosti odgovara ovakvom stanju.

Uvidom u stanje izgrađenosti i namjena pojedinačnih građevina, na prvi se pogled uočava da je funkcija područja Dobrote u proteklom periodu bila da zadovolji većinu utilitarnih potreba stanovnika Kotora u smislu svakodnevnog života: zdravlje, školstvo, sport i rekreacija, gradska administracija, proizvodne i skladišne zone, komunalni sadržaji i stanovanje. Turizam gotovo da i nije zastupljen (osim manjih ugostiteljskih sadržaja i smještaja u privatnoj režiji).

Na planom obuhvaćenom području dominantna namjena je stanovanje. Dobar dio stanovanja u obodnom djelu Dobrote odvija se u stihijski građenim područjima, bez adekvatnih saobraćajnica, ili u bonitetno izrazito lošim objektima (barake i sl.).

Takođe, stambene su zone mahom neopremljene javnim sadržajima (banka, pošta, prodavnica, ambulanta i sl.) iako su neka od naselja na udaljenosti većoj od propisane distance javnih sadržaja od stanovanja.

Evidentan je nedostatak kvalitetnih saobraćajnica, a posebno uređenih parkirališta na stambenim parcelama i na slobodnim prostorima.

Izgradnja sekundarne saobraćajne mreže permanentno kasni, kao i dovođenje neophodne infrastrukture, iako bi bilo normalno da ona prethodi izgradnji objekata, ili da se njihove trase barem prethodno obilježe, čime bi se u postavljanju objekata obezbjedila inače neophodna urbanistička disciplina.

Nepoštovanje regulacionih linija i nepostojanje ujednačene građevinske linije na cijelom području formiralo je izrazito haotičnu sliku područja, a svakako će otežati i sve planerske odluke u budućnosti, u cilju projektovanja i izvođenja neophodnih poboljšanja.

8.2. DEFINICIJA POJMOVA U GUP-U (izvod iz pravilnika o formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima

Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pojedini pojmovi /izrazi upotrebljeni u Izmjenama i dopunama Gup-a Kotora za područje Dobrote imaju sledeće značenje:

- Vertikalni gabarit objekta objekta se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta – kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.
- Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.
- Podrum (Po) je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m.
- Suteran (S) je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1,0m.

- Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1,0m a za poslovne objekte maksimalno 0,2m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Sprat (1,2,...) je nadzemna etaža iznad prizemlja;
- Potkrovlje(Pk) je završna etaža i nalazi se iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

8.3. DEFINICIJE POKAZATELJA ZA ODREĐIVANJE KAPACITETA IZGRADNJE

U planskom rješenju koriste se pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje. Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje, čije vrijednosti su date u osnovnim namjenama prostora ovog Plana su sledeći:

- Indeks zauzetosti (Iz)
- Indeks izgrađenosti (Ii)

Ovi pokazatelji se primjenjuju zajedno sa drugim pravilima iz „Pravila građenja“. Ta pravila se odnose na regulacije ulice, bloka, parcele, građevinske linije, visinu i položaj objekta na parceli i u bloku, kapacitete za parkiranje, zelene površine.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se obračunava u skladu sa *Pravilnikom o bližoj sadržini i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

Neto razvijena građevinska površina (NRGP) je veličina ograničena samo na upotrebu u planske svrhe i odnosi se na BRGP umanjenu za spoljne i unutrašnje zidove, zajedničke i pomoćne prostorije i druge površine koje ne služe za neposredno korišćenje.

Indeks zauzetosti (Iz) zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje gustinu zauzetosti, odnosno koliki dio građevinskog zemljišta je obuhvaćen gradnjom.

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod gradnjom i ukupne površine građevinskog zemljišta izraženog u procentima .

U površinu pod gradnjom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza idr, i računa se po obrascu:

$$Iz = Pg \times 100 / Pgz,$$

gdje su:

Iz - index (procenat) zauzetosti,

Pg - površina pod gradnjom,

Pgz - površina jedinice građevinskog zemljišta.

Planirani indeks zauzetosti parcele na uglu može se uvećati ukoliko je riječ o arhitektonskim akcentima u prostoru.

U slučaju da je indeks zauzetosti parcele već izgrađenih objekata veći od maksimalne vrijednosti propisanih ovim planom za taj tip izgradnje, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja, tj. u slučaju zamjene objekta novim, ili bilo kakvom intervencijom na objektu, postojeći indeks zauzetosti se ne zadržava već se mora poštovati indeksi zauzetosti dat ovim Planom.

Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou – uređenog terena.

Indeks izgrađenosti (Ii) zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto izgrađene površine, odnosno zbira svih izgrađenih nadzemnih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta, izraženog kao racionalni broj sa dvije decimale, a računa se po obrascu:

$$I_i = P_{br} / P_{gz},$$

gdje su:

I_i index izgrađenosti (iskorišćenosti)

P_{br} površina nadzemnih etaža gradnje

P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemne korisne etaže ulaze u obračun indeksa izgrađenosti, osim površina za parkiranje vozila, podzemnih garaža, smještaj neophodne infrastrukture i stanarskih ostava.

8.4. KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA (izvod iz pravilnika o formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima)

8.4.1. Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su površine koje su prvenstveno namijenjene stanovanju, a mogu biti površine za stanovanje niske, srednje i visoke gustine.

- Niska gustina je 80 do 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.
- Srednja gustina je od 150 do 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.
- Visoka gustina je od 250 do 500 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

Dopušteni su stambeni objekti.

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti i:

- prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj;
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

8.4.2. Površine za zdravstvo

Površine za zdravstvo su površine koje su namijenjene prvenstveno zdravstvu. Dozvoljeni su sljedeći objekti:

- bolnice,
- sanatoriji,
- poliklinike i drugi zdravstveni objekti i
- objekti i institucije za opsluživanje područja, koje prema posebnom propisu odgovaraju karakteristikama područja.

8.4.3. Površine za školstvo

Površine za školstvo su površine koje su namijenjene prvenstveno obrazovanju. Dozvoljeni su sljedeći objekti:

- dječiji vrtići,
- osnovne škole,
- srednje škole,
- univerziteti i visoke škole i
- objekti i institucije za opsluživanje područja, koje prema posebnom propisu odgovaraju karakteristikama područja.

8.4.4. Površine za centralne djelatnosti

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su namijenjene pretežno smještaju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su:

- poslovni i kancelarijski objekti,
- prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj,
- drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju,
- objekti za uparvu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Izuzetno se mogu dopustiti:

- stambeni objekti i stanovi,
- trgovački centri,
- benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

8.4.5. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su namijenjene pretežno smještaju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti delimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno-servisne idr. Dozvoljeni su:

- trgovački centri, privredni objekti, skladišta otvorena stovarišta i javna preduzeća,
- poslovni i kancelarijski objekti,
- objekti za upravu,
- benzinske pumpe,
- komunalno servisni objekti

Izuzetno se mogu dozvoliti:

- vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti,
- ugostiteljski objekti.

8.4.6. Površine za turizam

Površine za turizam su površine koje su planski dokumentom namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pružanje usluge ishrane i pića. Mogu se djeliti i na površine za turistička naselja, površine za hotele i renta vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine.

Dopušteni su:

- turistička naselja;
- hoteli, rent-a-vile;
- kampovi;
- vikend naselja i kuće za godišnji odmor;
- marine sa pratećim sadržajima;
- objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe, koje odgovaraju karakteristikama područja.

8.4.7. Površine za pejzažno uređenje naselja

Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju prema sljedećem režimu korišćenja:

- Objekti javnog korišćenja: parkovi (gradski, vangradski, višefunkcionalni, sportski, dječji, akva parkovi, zabavni itd.), zone rekreacije između stambenih naselja, park šume, uređenje obala, parkovi prirode; skverovi; trgovi; pješačke ulice; zelenilo uz saobraćajnice; slobodne površine stambenih objekata i blokova; slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata i drugi.

- Objekti ograničenog korišćenja: sportsko rekreativne površine; obrazovne ustanove, površine zdravstvenih objekata, površine industrijskih zona i fabričkih kompleksa, specijalizovani parkovi ograničenog korišćenja (zooparkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi) i drugi.
- Objekti specijalne namjene: groblja, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo i drugo.

8.4.8. Vodene površine

Vodne površine obuhvataju površine površinskih i podzemnih voda, zaslanjene vode ušća rijeka koje se ulivaju u more, mineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru i vode priobalnog mora.

Na vodenim površinama dozvoljeni su vodni objekti i sistemi, kojim se, u skladu sa zakonom smatraju građevinski i drugi objekti ili skup objekata, sa pripadajućim uređajima, koji čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za obavljanje vodne djelatnosti.

8.4.9. Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastruktura namijenjeni su infrastrukturi kolskog, željezničkog, vazdušnog i vodenog saobraćaja.

Dopušteni su svi objekti namijenjeni kolskom, željezničkom, vazdušnom i vodom saobraćaju.

Takođe su dopušteni prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture koje se dijele na:

- funkcionalne sadržaje saobraćaja na trasi koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje bržeg, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza robe i putnika, baze i objekti namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, kao i za naplatu putarine i drugo;
- sadržaji za potrebe korisnika puta koji obuhvataju: benzinske pumpe, motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr.

8.4.10. Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom su namijenjene i služe izgradnji komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture.

Dozvoljeni su svi objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

8.4.11. Područje spomenika kulture

Ovo područje predstavlja površinu pod registrovanim spomenicima kulture i objektima velike kulturne važnosti. Zastupljene su civilne i sakralne građevine.

8.5. PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA U GRANICAMA PROSTORA OBUHVAĆENOG IZMJENAMA I DOPUNAMA GUP-A KOTOR ZA PODRUČJE DOBROTE

8.5.1. Kompatibilnost namena

Prostor koji pokriva ovaj Generalni plan planiran je za određeni broj namjena odnosno djelatnosti i prostorno fizičkih struktura koje im odgovaraju. Saobraćaj i saobraćajnice imaju dvije vrste namjena, linijske i površinske, ove druge su uključene u planirane namjene prostora.

Namjene definisane u grafičkom prilogu „Planirana namjena površina“, predstavljaju preovlađujuću, dominantnu namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 60% površine bloka, odnosno zone u kojoj je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumijeva i druge kompatibilne namjene, prema tabeli kompatibilnosti

namjena i odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih parcela u okviru bloka, namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Tabela 36. – Tabela kompatibilnosti namjena

	Stambeno tkivo	Poslovanje	Centralne djelatnosti	Javni objekti i kompleksi	Sportski objekti i kompleksi	Zelene površine	Poljoprivredne površine	Komunalne i infrastrukturne površine	Saobraćajne površine i terminali
Stambeno tkivo	*	X1	X	X	X	X	/	/	/
Poslovanje	X2	*	X	X3	X	X	/	X	X
Centralne djelatnosti	X	X9	/	X	X	X		X9	X
Javni objekti i kompleksi	/	/	/	*	/	X	/	/	/
Sportski objekti i kompleksi	/	/	X4	X5	*	X	/	/	/
Zelene površine	/	/	/	X6	X10	*	/	/	/
Poljoprivredne površine	/	/	/	/	/	X	*	/	/
Komunalne i infrastrukturne površine	/	/	X	/	/	X	/	*	/
Saobraćajne površine i terminali	/	X7	X8	/	/	X	/	/	*

Objašnjenje oznaka:

X Namene su kompatibilne;

X1 Stanovanje je kompatibilno sa manjim proizvodnim pogonima, na način obrazložen u pravilima građenja za stanovanje;

X2 U okviru poslovanja može se naći poslovno stanovanje kao povremeno i privremeno, koje ne podrazumijeva odgovarajuću socijalnu infrastrukturu;

X3 U okviru poslovanja mogu se naći naučni instituti;

X4 U okviru sportskih kompleksa mogu se naći komercijalni sadržaji, hotelski kapaciteti, ali u manjem procentu;

X5 U okviru sportskih kompleksa, ukoliko to uslovi dozvoljavaj, mogu se naći specijalizovane škole (sportske, trenerske) ili sportski kampovi koji koriste sadržaje sportskog centra;

X6 Izuzetno je dozvoljena izgradnja pojedinačnih javnih objekata republičkog ili gradskog značaja u zelenim površinama, pod uslovom da ti objekti ne remete osnovni karakter te površine i njenu ekološku ravnotežu i da ne budu nižeg značaja od prostora zelenila na kome se nalaze;

X7 U okviru saobraćajnih površina mogu se naći magacini i skladišta pod uslovom da su zadovoljeni kriterijumi opštih ekoloških uslova (prema pravilima zaštite životne sredine) vezani za njihovu namenu i lokaciju;

X8 u okviru saobraćajnih površina mogu se naći sadržaji centara, kao što su hoteli i komercijalni sadržaji, ali bez stanovanja, osim poslovnog stanovanja

X9 Centralne djelatnosti - komercijalne zone i gradski centri su kompatibilni sa manjim proizvodnim pogonima i komunalnim i infrastrukturnim površinama kako je to dato u pravilima za komercijalne zone i gradske centre, odnosno za poslovne djelatnosti;

X10u okviru gradskih i prigradskih šuma može da se organizuje zona pasivne rekreacije, zona aktivnog odmora, kao i zone sa sportskim objektima, otvoreni i zatvoreni bazeni, zone kupališta kao i komercijalni sadržaji.

8.6. Plansko rješenje po prostornim cjelinama

Planerski pristup bila je najprije analiza postojećeg stanja, stvaranje realne slike mogućnosti i ograničenja područja, a zatim planiranje adekvatnih sadržaja na posmatranom području, vodeći računa o nasljeđu, zaštiti prirodnih i kulturnih dobara i trudeći se da se svi planirani sadržaji implementiraju sa okolnim tkivom.

Planirano je da se u dijelu prostora neposredno uz obalu stvori jedinstvena slika uređenog primorskog gradskog ambijenta koji se oslanja na kulturno-istorijsko nasljeđe. Iz tog razloga, cio pojas naslonjen na obalu

proglašen je zonom graditeljskog nasljeđa u kojoj važe posebna pravila gradnje. Svi objekti u ovom pojasu (bilo da su namjenjeni stanovanju, ugostiteljstvu, turizmu, kulturi) moraju pratiti historijsku sliku Dobrote, što znači da bi bilo kakva modernizacija fasada znatno ugrozila karakter naselja. U dijelu prostora u zaljeđu, planirano je zaokruživanje stambenog tkiva, povećanje urbaniteta rubnih zona, obogaćivanje prostora površinama sa uređenim zelenilom, jačanje pokrivenosti cijelog područja objektima javnih službi, povećanje i uređenje površina namjenjenih sportu i rekreaciji, unapređenje turizma kao glavne privredne djelatnosti jačanjem tržišne ponude (izgradnjom više hotelskih kompleksa) itd.

8.6.1. Prostorna cjelina Ljuta (1)

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjela na prostorne cjeline“.

Postojeće stanje

Planska celina Ljuta ima poseban stambeno-primorski karakter. Izdvojena je od ostalih zona zelenilom, stanovanje je dominantna namjena, koncentrisano u dijelu ispod magistrale i u uzanom pojasu iznad magistrale. Od ostalih namjena javljaju se: obala, komercijalni sadržaji, naseljsko zelenilo i posebni objekti (grafički prilog „ Postojeća namjena površina“).

GUP-om iz 1987. godine na dijelu Raškov brijeg - Ljuta predviđen je turistički kompleks na koji se nadovezuju površine namjenjene sportu i rekreaciji. Pored ovoga, planirano je i uređenje obale. Na dijelu obale koji sada ima komercijalnu namjenu (restoran „Stari mlini“), GUP-om iz 1987. godine takođe je predviđena namjena turizam.

Od zaštićenih objekata u ovoj zoni se nalazi Crkva Svetog Petra.

Tabela 37. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Ljuta – postojeće stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje		5,66	
2	Javne službe, objekti i kompleksi		/	
	2.1	Površine za zdravstvo		/
	2.2	Površine za školstvo		/
	2.3	Površine za centralne delatnosti	/	
3	Površine za turizam		/	
4	Površine poslovnih djelatnosti		0,20	
5	Površine sakralnih objekata		0,39	
6	Sport i rekreacija		/	
7	Neuređene zelene površine		18,18	
8	Uređeno zelenilo		0,09	
9	Zelenilo specijalne namjene		/	
10	Vodene površine		/	
11	Površine saobraćajne infrastrukture		3,42	
12	Površine ostale infrastrukture		/	
UKUPNO			27,94	

Plansko rješenje

Uz obalu: stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa (oslanja se na tradicionalnu arhitekturu ovog područja)uz obogaćivanje prostora zelenim površinama;

Ušće rijeke Ljute: postojeći ugostiteljski objekat „Stari mlini“ skladno je uklopljen u prirodni ambijent. Plansko rješenje daje ograničenje tako što predlaže da se cijelo ušće riječice Ljute zaštititi kao rezervat prirode, pa posebno treba voditi računa o prirodnom ambijentu u neposrednoj blizini ugostiteljskog objekta (pojas morskog dobra) koji odaje utisak zapuštenosti;

Tabela 38. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Ljuta – planirano stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje	Zona ambijentalne gradnje	2,79	9,19
		Površine za stanovanje niske gustine	6,40	
		Površine za stanovanje srednje gustine	/	
2	Površine za zdravstvo			/
3	Površine za školstvo			/
4	Površine za centralne djelatnosti			0,028
5	Površine za poslovne djelatnosti			0,47
6	Površine za turizam	Površine za turistička naselja	0,77	0,77
		Površine za hotele i rent-a-vile	/	
7	Zaštitne šume			12,84
8	Zelenilo javnog korišćenja			0,023
9	Zelenilo ograničenog korišćenja			0,15
10	Zelenilo specijalne namjene			/
11	Sport i rekreacija			0,13
12	Vodene površine			/
13	Površine saobraćajne infrastrukture			3,95
14	Površine ostale infrastrukture			/
15	Površine sakralnih objekata			0,39
UKUPNO				27,94

Iznad magistrale: stanovanje niske gustine sve do „gradske obilaznice“, čime bi se zaokružilo stambeno tkivo;

Raškov brijeg-Ljuta: zadržava se turizam kao osnovna namjena ovog prostora, uz obavezno obezbjeđenje površina namjenjenih sportu i rekreaciji kao i adekvatno uređenih parkovskih površina;

Turistički kompleks (naselje) mora biti organizovan tako da se uvažava prepoznate istorijsko-ambijentalne vrijednosti prostora uz povezivanje samog turističkog kompleksa sa prirodnom sredinom, na način koji će obezbjeđiti unapređenje zatečenih vrijednosti.

U pojasu iznad turističkog naselja, koje se prostire do gradske obilaznice, planirano je stanovanje srednje gustine.

Detaljni prikaz planiranih namjena površina dat je u grafičkom prilogu „Planirana namjena površina“. Zaštićene zone i objekti označeni su na grafičkom prilogu „Režimi zaštite“.

8.6.2. Prostorna cjelina Sveti Stasije (2)

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjela na prostorne cjeline“.

Postojeće stanje

Ovo je cjelina sa izuzetnim ambijentalnim, kulturno-istorijskim i urbano-arhitektonskim vrijednostima. Naselje se razvilo uz impresivnu crkvu Sv. Eustahije i sadrži značajne kulturno-istorijske spomenike - palate koje datiraju iz XVIII i XIX veka. Od namjena dominira stanovanje i naseljsko zelenilo. Stanovanje je koncipirano kao individualno-u pojasu ispod magistrale i kao kolektivno i mješovito u dJelu iznad magistrale i to u okviru otvorenih gradskih blokova. Opšta slika područja je da postoji veliki manjak uređenih zelenih površina naročito u pojasu kolektivnog stanovanja. Od ostalih namjena, tu su posebni objekti, obala i saobraćajne površine (grafički prilog „Postojeća namjena površina“).

Od zaštićenih objekata prisutni su Kompleks crkve Sveti Eustahije i Palata Tripković.

GUP-om iz 1987. godine planirani su turistički sadržaji (hoteli visoke kategorije) uz crkvu Sv. Eustahije i kod palate Tripković. Naspram palate Tripković planom su predviđeni tereni za sport i rekreaciju.

Ovaj koncept se podržava novim planskim rješenjem.

Tabela 39. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Sveti Stasije – postojeće stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje		15,63	
2	Javni objekti i kompleksi		/	
	2.1	Površine za zdravstvo		/
	2.2	Površine za školstvo		/
	2.3	Površine za centralne djelatnosti	/	
3	Površine za turizam		0,02	
4	Površine poslovnih djelatnosti		0,52	
5	Površine sakralnih objekata		1,24	
6	Sport i rekreacija		/	
7	Neuređene zelene površine		29,90	
8	Uređeno zelenilo		1,35	
9	Zelenilo specijalne namjene		/	
10	Vodene površine		0,05	
11	Površine saobraćajne infrastrukture		4,7	
12	Površine ostale infrastrukture		/	
UKUPNO			53,41	

Plansko rješenje

Uz obalu: stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa (oslanja se na tradicionalnu arhitekturu ovog područja);
 Zaokruživanje stambenog tkiva stanovanjem niskih gustina u djelovima gdje je naselje počelo spontano da se širi, prateći nagib terena i uklapajući se sa postojećim tendencijama naselja;

Izgradnja turističkih objekata (palata Tripković i palata Ivanović) koji bi svojom arhitekturom, organizacijom partera i zelenih površina obogatili opštu sliku naselja kao i turističku ponudu;

Izgradnja turističkog kompleksa na lokaciji Raškov Brijeg ;

Parkovska površina kod crkve Sv. Eustahije;

Površina za lokalni centar snabdijevanja sa namjenom „centralne djelatnosti“ u okviru koga se mogu naći lokali namenjeni trgovini, poslovanju, kulturi, administraciji, ali i stambeni sadržaji (sa maksimalnim učešćem 40%), kao i garaža u suterenskoj etaži, što detaljno treba definisati planom nižeg reda (na graf. Prilogu *Planirana namjena površina – oznaka „CD“*).

Školska ustanova u centralnom dijelu zone (na grafičkom prilogu označena kao ŠK) koja bi opsluživala zonu Ljuta i zonu Sv. Stasije. U okviru parcele namjenjene osnovnoškolskoj ustanovi, moguća je izgradnja i dječije ustanove (oznaka DU), a potrebno je preispitati mogućnost organizovanja i niza drugih javnih sadržaja (centar mjesne zajednice, javne službe, administracija) uz poštovanje normativa i parametara za ovu namjenu, koji su dati u pravilima građenja;

Adaptacija starih kapetanskih palata na pažljivo biran način, prateći istorijsko-ambijentalni sklop okoline, tj. imajući u vidu cjelokupnu sliku područja. Planerska preporuka je da se palate uključe u turističku ponudu kao pansioniski smještaj;

Potrebno je povećati nivo uređenosti slobodnih zelenih površina naročito u dijelu sa kolektivnim stanovanjem formiranjem dječijih igrališta, parkovskih površina i opremanjem adekvatnim mobilijarom, što bi pojačalo svijest stanovnika o vrijednosti prostora i poboljšalo ustaljeni loš odnos prema slobodnim površinama.

Tabela 40. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Sveti Stasije – planirano stanje

Namjena		Površina [ha]		
1	Površine za stanovanje	Zona ambijentalne gradnje	4,62	18,75
		Površine za stanovanje niske gustine	11,20	
		Površine za stanovanje srednje gustine	2,93	
2	Površine za zdravstvo	/		
3	Površine za školstvo	0,70		
4	Površine centralnih djelatnosti	0,52		
5	Površine poslovnih djelatnosti	0,40		
6	Površine za turizam	Površine za turistička naselja	/	3,16
		Površine za hotele i rent-a-vile	3,16	
7	Zaštitne šume	18,58		
8	Zelenilo javnog korišćenja	0,48		
9	Zelenilo ograničenog korišćenja	0,59		
10	Zelenilo specijalne namjene	/		
11	Sport i rekreacija	1,31		
12	Vodene površine	0,05		
13	Površine saobraćajne infrastrukture	7,78		
14	Površine ostale infrastrukture	0,01		
15	Površine sakralnih objekata	1,08		
UKUPNO		53,41		

Detaljni prikaz planiranih namjena površina dat je u grafičkom prilogu „Planirana namjena površina“. Zaštićene zone i objekti označeni su na grafičkom prilogu „Režimi zaštite“.

8.6.3. Prostorna cjelina Radimiri (3)

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjela na prostorne cjeline“.

Postojeće stanje

Ovo je prostorna cjelina manjeg urbaniteta. Razvila se između 2 sekundarna centra, Sv. Matije i Sv. Eustahije. Preovlađuju površine namjenjene stanovanju koje je uglavnom razvijeno duž Jadranske magistrale i u dijelu ispod magistrale kao i prateće neuređene i uređene zelene površine, dok su od ostalih namjena zastupljeni: posebni objekti i saobraćajne površine (grafički prilog „Postojeća namjena površina“).

Od zaštićenih objekata prisutni su Palata Kamenarović, „Kokotova kula“ (Dabinovići) i Palata Radimiri-Dabinović („Krivi palac“).

GUP-om iz 1987. godine na području zone Radimiri predviđena je izgradnja osnovne škole, objekta namenjenog centralnim sadržajima (poslovanje, komercijalne djelatnosti) kao i novo groblje, ali to nije realizovano.

Tabela 41. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Radimiri – postojeće stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje		14,47	
2	Javni objekti i kompleksi		/	
	2.1	Površine za zdravstvo		/
	2.2	Površine za školstvo		/
	2.2	Površine za centralne djelatnosti	/	
3	Površine za turizam		0,19	
4	Površine poslovnih djelatnosti		0,16	
5	Površine sakralnih objekata		1,26	
6	Sport i rekreacija		/	
7	Neuređene zelene površine		26,46	
8	Uređeno zelenilo		/	
9	Zelenilo specijalne namjene		/	
10	Vodene površine		/	
11	Površine saobraćajne infrastrukture		4,66	
12	Površine ostale infrastrukture		/	
UKUPNO			47,20	

Plansko rješenje

Zaokruživanje stambenog tkiva stanovanjem niskih i srednjih gustina u djelovima gdje je naselje počelo spontano da se širi, prateći nagib terena i uklapajući se sa postojećim tendencijama naselja;

Izgradnja terena za sport i rekreaciju ili manjeg sportko-rekreativnog centra na površini određenoj za ovu namjenu;

Površine za centralne djelatnosti - na površini sa namjenom „centralne djelatnosti“ mogući sadržaji su: pošta, mjesna zajednica, administracija, centar dnevnog snabdijevanja i sl. što će biti definitivno određeno Detaljnim urbanističkim planom;

Formiranje zone zaštitnog zelenila duž gradske obilaznice;

Formiranje uređenih zelenih površina u gradskom tkivu u okviru kojih se može naći otvorena pozornica, dječija igrališta i sl.;

Adaptacija starih kapetanskih palata na pažljivo biran način, prateći istorijsko-ambijentalni sklop okoline, tj. imajući u vidu cjelokupnu sliku područja. Planerska preporuka je da se palate uključe u turističku ponudu kao pansionski smještaj;

Više manjih apart-hotela u priobalnoj zoni;

Novo groblje pored crkve Sv. Ivana sa novom pristupnom saobraćajnicom (na grafičkom prilogu „Planirana namjena površina“ površine groblja označene su kao zelenilo specijalne namjene).

Detaljni prikaz planiranih namjena površina dat je u grafičkom prilogu „Planirana namjena površina“. Zaštićene zone i objekti označeni su na grafičkom prilogu „Režimi zaštite“.

Tabela 42. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Radimiri – planirano stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje	Zona ambijentalne gradnje	5.76	23.56
		Površine za stanovanje niske gustine	15.27	
		Površine za stanovanje srednje gustine	2.53	
2	Površine za zdravstvo		/	
3	Površine za školstvo		/	
4	Površine centralnih djelatnosti		0,15	
5	Površine poslovnih djelatnosti		/	
6	Površine za turizam	Površine za turistička naselja	/	0,22
		Površine za hotele i rent-a-vile	0,22	
7	Zaštitne šume		10,66	
8	Zelenilo javnog korišćenja		0.38	
9	Zelenilo ograničenog korišćenja		1.19	
10	Zelenilo specijalne namjene		1.79	
11	Sport i rekreacija		1.25	
12	Vodene površine		/	
13	Površine saobraćajne infrastrukture		6.62	
14	Površine ostale infrastrukture		0.18	
15	Površine sakralnih objekata		1,20	
UKUPNO			47,20	

8.6.4. Prostorna cjelina Daošina (4)

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjela na prostorne cjeline“.

Postojeće stanje

Ovo je cjelina koja se razvila oko crkve Sv. Matija. Od namjena, prevlađuje stanovanje - individualno i kolektivno, zatim javne službe, objekti i kompleksi (studentsko-đački dom, srednja škola, osnovna škola, vrtić, Dom zdravlja, specijalizovana bolnica za psihijatriju), neuređene i uređene zelene površine, obala, vodene površine, saobraćajne površine, komunalni objekti (groblje) i posebni objekti -crkve i palate koje su pod zaštitom (grafički prilog „Postojeća namjena površina“).

Tabela 43. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Daošina – postojeće stanje

Namjena			Površina [ha]		
1	Površine za stanovanje		36,15		
2	Javni objekti i kompleksi		5,56		
	2.1	Površine za zdravstvo			1.89
	2.2	Površine za školstvo			3.67
	2.3	Površine za centralne djelatnosti			/
3	Površine za turizam		/		
4	Površine poslovnih djelatnosti		/		
5	Površine sakralnih objekata		1.35		
6	Sport i rekreacija		/		
7	Neuređene zelene površine		19,41		
8	Uređeno zelenilo		0,41		
9	Zelenilo specijalne namjene		0.30		
10	Vodene površine		0,26		
11	Površine saobraćajne infrastrukture		9.58		
12	Površine ostale infrastrukture		0.11		
UKUPNO			73,13		

Od zaštićenih objekata prisutni su Palata Milošević („Veliki Palac“), zgrada „Centralne komisije“, palata Radimiri, Dom kulture Dobrota („Slavljanska čitaonica“) i kompleks Crkve Sveti Matija.

Plansko rješenje

Razvijanje i zaokruživanje stambenog tkiva u djelovima gdje je naselje počelo spontano da se širi. U priobalnom pojasu, u blokovima sa individualnim stambenim objektima preovlađuje stanovanje niskih gustina i stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa, dok u pojasu iznad magistrale preovlađuje stanovanje niskih i srednjih gustina;

Unapređenje postojećih objekata javnih službi u smislu dogradnji, adaptacije i zamjene dotrajale opreme, sve prema normativima i tehničkim uslovima datim u Pravilima građenja;

Uređenje parkovskih površina na parcelama sa namjenom „zelenilo javnog korišćenja“. Na ovim površinama mogu se naći i otvorene pozornice, trgovi, dječija igrališta i sl.;

Proširenje lokacije postojećeg groblja „Vrbice“ (na grafičkom prilogu „Planirana namjena površina“, površine groblja označene su kao „zelenilo specijalne namjene“);

Izgradnja i uređenje turističkog naselja u obalnom pojasu, na granici sa zonom Radimiri;

U okviru objekta za kolektivno stanovanje jugoistočno od crkve Sveta Vrača potrebno je kroz DUP Dobrota predvidjeti i izgradnju dječije ustanove, kao i mogućnost izgradnje sadržaja namijenjenih komercijalnim, odnosno centralnim djelatnostima.

Adaptacija kapetanskih palata i njihovo uključivanje u turističku ponudu, bilo kao pansionski smještaj, ugostiteljski objekat, ili objekat kulture (izložbeni paviljoni, čitaonice i sl.);

Razvoj sportova na vodi (jedriličarski klub, ronilački klub, veslački klub i sl.)

Zaštićene zone i objekti označeni su na grafičkom prilogu „Režimi zaštite“.

Tabela 44. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Daošina – planirano stanje

Namjena		Površina [ha]		
1	Površine za stanovanje	Zona ambijentalne gradnje	3,74	42,70
		Površine za stanovanje niske gustine	28,83	
		Površine za stanovanje srednje gustine	10,13	
2	Površine za zdravstvo	1,78		
3	Površine za školstvo	3,68		
4	Površine centralnih djelatnosti	0,25		
5	Površine poslovnih djelatnosti	/		
6	Površine za turizam	Površine za turistička naselja	0,84	0,84
		Površine za hotele i rent-a-vile	/	
7	Zaštitne šume	8,10		
8	Zelenilo javnog korišćenja	1,12		
9	Zelenilo ograničenog korišćenja	1,23		
10	Zelenilo specijalne namjene	0,86		
11	Sport i rekreacija	/		
12	Vodene površine	0,26		
13	Površine saobraćajne infrastrukture	10,77		
14	Površine ostale infrastrukture	0,35		
15	Površine sakralnih objekata	1,19		
UKUPNO		73,13		

8.6.5. Prostorna cjelina Plagenti (5)

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjela na prostorne cjeline“.

Postojeće stanje

Od namjena koje se javljaju u ovoj zoni, dominira stanovanje (kolektivno i individualno - grafički prilog „Postojeća namjena površina“), zatim su tu javne službe, objekti i kompleksi (Fakultet za pomorstvo i Institut za biologiju mora, pošta), sportski objekti (otvoreni bazen), obala, parking prostor, naseljsko zelenilo i posebni objekti (sakralni objekti i palate pod zaštitom).

Od zaštićenih objekata prisutna je Crkva Svetog Ilije.

Tabela 45. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Plagenti – postojeće stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje		24,37	
2	Javni objekti i kompleksi		0,25	
	2.1	Površine za zdravstvo		/
	2.2	Površine za školstvo		0,25
	2.3	Površine za centralne djelatnosti	/	
3	Površine za turizam		/	
4	Površine poslovnih djelatnosti		0,24	
5	Površine sakralnih objekata		0,18	
6	Sport i rekreacija		/	
7	Neuređene zelene površine		17,78	
8	Uređeno zelenilo		/	
9	Zelenilo specijalne namjene		/	
10	Vodene površine		0,06	
11	Površine saobraćajne infrastrukture		5,85	
12	Površine ostale infrastrukture		0,04	
UKUPNO			48,77	

Plansko rješenje

Zaokruživanje stambenog tkiva u dijelu naselja iznad gradske obilaznice. U priobalnom pojasu, u blokovima sa individualnim stanovanjem preovlađuje stanovanje niskih gustina, dok je u pojasu iznad magistrale zastupljeno stanovanje niskih i srednjih gustina. Posebnu pažnju treba obratiti na oblikovanje zajedničkih slobodnih površina u blokovima sa kolektivnim stanovanjem (obezbediti dječija igrališta, trgove, parkovske površine);

Izgradnja terena za sport i rekreaciju ili sportko-rekreativnog centra na granici sa zonom Daošina;

Zaštićene zone i objekti označeni su na grafičkom prilogu „Režimi zaštite“.

Tabela 46. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Plagenti – planirano stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje	Zona ambijentalne gradnje	/	28,48
		Površine za stanovanje niske gustine	20,22	
		Površine za stanovanje srednje gustine	8,26	
2	Površine za zdravstvo		/	
3	Površine za školstvo		0,25	
4	Površine centralnih djelatnosti		/	
5	Površine poslovnih djelatnosti		0,15	
6	Površine za turizam	Površine za turistička naselja	/	/
		Površine za hotele i rent-a-vile	/	
7	Zaštitne šume		8,57	
8	Zelenilo javnog korišćenja		/	
9	Zelenilo ograničenog korišćenja		0,95	
10	Zelenilo specijalne namjene		/	
11	Sport i rekreacija		1,78	
12	Vodene površine		0,06	
13	Površine saobraćajne infrastrukture		8,29	
14	Površine ostale infrastrukture		0,06	
15	Površine sakralnih objekata		0,18	
UKUPNO			48,77	

8.6.6. Prostorna cjelina Škurda (6)

Granica prostorne cjeline data je u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata plana i podjela na prostorne cjeline“.

Postojeće stanje

Ovo je cjelina koja obuhvata dio starog gradskog jezgra. Predstavlja značajnu prostornu cjelinu u dijelu nasljeđene urbane matrice. Sadrži brojne centralne gradske sadržaje: javne službe, javne objekte i komplekse, privredne djelatnosti (elektro-distribucija, vodovod), saobraćaj i saobraćajne površine (ulice, parking prostori), komercijalne objekte (banka, tržni centar), stanovanje i stambeno tkivo, površine i objekte namjenjene sportu i rekreaciji (riva), posebne objekte (sakralni objekti i objekti koji su pod zaštom), obalu i naseljsko zelenilo (parkovi, neuređene i uređene zelene površine).

Od zaštićenih objekata prisutna je Crkva Gospe od milosrđa.

Tabela 47. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Škurda – postojeće stanje

Namjena			Površina [ha]	
1	Površine za stanovanje		3,57	
2	Javni objekti i kompleksi		0,39	
	2.1	Površine za zdravstvo		/
	2.2	Površine za školstvo		0,39
	2.3	Površine za centralne djelatnosti		/
3	Površine za turizam		/	
4	Površine poslovnih djelatnosti		0,75	
5	Površine sakralnih objekata		0,05	
6	Sport i rekreacija		/	
7	Neuređene zelene površine		3,48	
8	Uređeno zelenilo		0,20	
9	Zelenilo specijalne namjene		/	
10	Vodene površine		0,07	
11	Površine saobraćajne infrastrukture		1,89	
12	Površine ostale infrastrukture		0,99	
UKUPNO			11,39	

Plansko rješenje

Formiranje pojasa zaštitnog zelenila oko gradske zaobilaznice.

Adaptacija i rekonstrukcija postojećih dječijih ustanova i objekata namjenjenih obrazovanju - po mogućstvu usklađivanje sa normativima za ovaj tip objekata koji su dati u poglavlju Pravila građenja;

Dva objekta sa namjenom „poslovne djelatnosti“ uz adaptaciju, dogradnju i rekonstrukciju objekata „Jugobanke“ i „Jugopetrola“;

Izgradnja javnog parkinga (garaže) u zoni poslovanja.

Zaštićene zone i objekti označeni su na grafičkom prilogu „Režimi zaštite“.

Tabela 48. – Bilans namjene površina za prostornu cjelinu Škurda– planirano stanje

Namjena		Površina [ha]		
1	Površine za stanovanje	Zona ambijentalne gradnje	/	4,16
		Površine za stanovanje niske gustine	4,16	
		Površine za stanovanje srednje gustine	/	
2	Površine za zdravstvo	/		
3	Površine za školstvo	0,39		
4	Površine centralnih djelatnosti	/		
5	Površine poslovnih djelatnosti	0,53		
6	Površine za turizam	Površine za turistička naselja	/	/
		Površine za hotele i rent-a-vile	/	
7	Zaštitne šume	2,99		
8	Zelenilo javnog korišćenja	/		
9	Zelenilo ograničenog korišćenja	/		
10	Zelenilo specijalne namjene	/		
11	Sport i rekreacija	/		
12	Vodene površine	0,07		
13	Površine saobraćajne infrastrukture	1,89		
14	Površine ostale infrastrukture	1,34		
15	Površine sakralnih objekata	0,05		
UKUPNO		11,39		

tabela 49. – BILANS PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA ZA CIJELU POVRŠINU U OBUHVATU PLANA

Planirana namjena površina		Površina (ha)		
1	Površine za stanovanje	Ambijentalna gradnja	16.91	126.84
		Stanovanje niske gustine	86.08	
		Stanovanje srednje gustine	23.85	
2	Površine za zdravstvo	1.78		
3	Površine za školstvo	4.67		
4	Površine za centralne djelatnosti	0.948		
5	Površine za poslovne djelatnosti	1.55		
6	Površine za turizam	Površine za turističko naselje	1.61	4,99
		Površine za hotele i rent - a vile	3.38	
7	Zaštitne šume	62.09		
8	Zelenilo javnog korišćenja	2.003		
9	Zelenilo ograničenog korišćenja	4,11		
10	Zelenilo specijalne namjene	2.65		
11	Sport i rekreacija	4.47		
12	Vodene površine	0.44		
13	Površine saobraćajne infrastrukture	39.3		
14	Površine ostale infrastrukture	1.94		
15	Površine sakralnih objekata	4.43		
Ukupno		261.84		

8.7. INFRASTRUKTURA

8.7.1. Postojeće vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje područja opštine Kotor vrši se iz sledećih izvorišta: izvorište u Tabačini, orahovački izvori, izvorište u tunelu Vrmac, izvorište Spila u Risnu i gornjegrbaljski izvori.

Zavisno od godišnjeg doba vodosnabdijevanje se odvija u dva režima:

- zimski režim vodosnabdijevanja (novembar – jun, sa velikim raspoloživim količinama vode u izvorištima i manjom potrebom za vodom;
- ljetnji režim (jul – oktobar), sa nedovoljnim količinama vode u izvorištima (usled smanjene izdašnosti ili zaslanjenja vode u izvorištu) i velikim potrebama za vodom zbog turističke sezone.

Glavno izvorište u zimskom režimu je Tabačina sa velikim raspoloživim količinama pitke vode. Ovo izvorište se nalazi skoro na nivou mora, ljeti (obično sredinom jula) redovno dolazi do zaslanjenja vode i tada se ovo izvorište više nemože koristiti za vodosnabdijevanje.

Glavno izvorište u ljetnjem režimu su orahovački izvori. Ubrzo nakon zaslanjenja izvorišta u Tabačini, aktiviraju se orahovački izvori iz kojih se u ljetnjem periodu snabdijeva veći dio opštine Kotor. U ovom periodu vodosnabdijevanje područja Dobrote, kao i većeg dijela opštine Kotor vrši se restriktivno.

Vodosnabdijevanje područja Dobrote u zimskom režimu vrši se iz pumpne stanice Tabačina. Voda se pumpa u rezervoar Dobrota I, odakle se distribuira potrošačima, a dijelom se skladišti u rezervoar Dobrota II. Rezervoar Dobrota II je projektovan je da prihvati višak vode u vrijeme manje potrošnje, odnosno da obezbijedi dodatne količine za vrijeme veće dnevne potrošnje, kao i za prepumpavanje u rezervoar Dobrota III (viša zona).

U ljetnjem režimu vodosnabdijevanje područja Dobrote vrši se iz pumpne stanice Orahovac voda se transportuje cjevovodom Ø400, odnosno Ø450 potrošačima u Dobroti, kao i u rezervoar Dobrota II, odakle se u toku noći uzima zaliha vode za gornju zonu.

Područje Dobrote je podijeljeno u dvije visinske zone: višu zonu predstavlja naselje Sv. Vrača, a nižu zonu preostalo područje Dobrote. U nižoj zoni nalaze se dva rezervoara: Dobrota I (Mečerev brijeg) $V=1000\text{m}^3$, $K_{D/P}=68/72\text{mnm}$ i Dobrota II (Sv. Vrača - donji rezervoar) $V=1000\text{m}^3$, $K_{D/P}=62/66\text{mnm}$, dok se u višoj zoni nalazi rezervoar Dobrota III (Sv. Vrača - gornji rezervoar) $V=600\text{m}^3$, $K_{D/P}=114/118\text{mnm}$.

Na području Dobrote nalaze se dvije pumpne stanice: PS Tabačina i PS Sv. Vrača.

PS Tabačina je glavna pumpna stanica vodovodnog sistema Kotora. Nalazi na izvorištu Škurda i preko ove pumpne stanice u zimskom režimu snabdijeva se vodom veći dio opštine Kotor. Početkom ljeta, u vrijeme smanjene izdašnosti drugih izvorišta, ovom pumpnom stanicom obezbjeđuje se voda i za Risan, gornji dio Škaljara, Kavač i industrijsku zonu. Pumpna stanica je opremljena jednom pumpom od $Q=115\text{l/s}$, $H=72\text{m}$ za područje Stari grad-Dobrota-Risan (dio), kao i tri pumpe, svaka po $Q=60\text{l/s}$, $H=78\text{m}$, za područje Škaljari-Stoliv-Risan, odnosno Škaljari-industrijska zona. Zbog dotrajalosti, građevinski dio i oprema pumpne stanice su u lošem stanju.

PS Sv. Vrača se nalazi u rezervoaru Dobrota II i služi za snabdijevanje naselja Sv. Vrača, tj. više zone. Pumpna stanica je opremljena sa dvije pumpe $Q=20\text{l/s}$, $H=60\text{m}$.

Glavni cjevovodi na području Dobrote su:

- potisni cjevovod Tabačina – Mečerev brijeg DN350, AC, L=650m,
- tranzitni cjevovod Mečerev brijeg – Orahovac (stariji):
 - Mečerev brijeg – Sv. Vrača Ø400, PVC, L=2000m
 - Sv. Vrača – Orahovac Ø315, PVC, L=5500m.
- tranzitni cjevovod Mečerev brijeg – Orahovac (noviji):
 - Mečerev brijeg – Sv. Vrača, DN400, čelik, L=1800m
 - Sv. Vrača – Sv. Stasije Ø450, PE, L=3200m.
 - Sv. Stasije – Orahovac Ø400, PVC, L=2500m.
- distributivni cjevovod Dobrota – Ljuta (DN150, AC, L=2000 m; Ø160, PVC, L=5000m).
- distributivni cjevovod otvoreni bazen – Oparen brijeg Ø160, PE, L=3000m.
- dio podmorskog cjevovoda SV. Stasije – Prčanj Ø225, PE.
- dio potisnog cjevovoda Tabačina – Škaljari Ø400, PE.

8.7.2. Postojeće odvođenje otpadnih voda

Stanje postojećeg kanalizacionog sistema

Za razliku od vodovodnog sistema, kanalizacioni sistem na području Dobrote postoji samo u pojedinim naseljima. U preostalom dijelu područja problem otpadnih voda rješava se upotrebom septičkih jama. Kod starijih objekata to su jame sa upojnim bunarima dok noviji objekti imaju vodonepropusne septičke jame. Neke stare kuće koje se nalaze uz more na dijelu gdje nepostoji kanalizacioni sistem još uvijek imaju septičke jame koje su povezane sa morem.

Za sada nepostoji nikakav tretman otpadne vode, a planirano je da se izgradi zajedničko postrojenje za preradu otpadnih voda za Kotor i Tivat.

Glavni dijelovi kanalizacionog sistema i njegovo funkcionisanje

Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, tj. atmosferske i fekalne vode se odvođe posebnim sistemima. Funkcionalno gledano, sistem se sastoji od kanalizacionog sistema Kotor – Trašte, koji je jednim dijelom zajednički sistem za Kotor i Tivat, glavnog gradskog sistema na obali 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).

Za sada se voda ispušta u otvoreno more bez prečišćavanja.

Stari kanalizacioni sistemi su građeni kada i stambene zgrade i većina njih se sada nalazi u veoma lošem stanju. Građeni su najčešće od keramičkih ili azbest cementnih cijevi. Zbog dotrajalosti i 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. Ovo predstavlja veliki problem u funkcionisanju glavnog kanalizacionog sistema.

Kanalizacioni sistem Dobrote sastoji se od glavnog sistema na priobalnom putu (otvoreni bazen – Kamp) i lokalnih sistema kojima se otpadna voda od objekata dovodi do glavnog sistema. U dijelu Dobrote gdje na obali nema glavnog gradskog sistema (npr. Sv. Stasije), otpadna voda se iz lokalnih sistema podmorskim ispuštima još uvijek ispušta u zaliv. Na području od otvorenog bazena do Kampa lokalni sistemi su većinom priključeni na glavni gradski sistem. Ovim sistemom se otpadna voda sakuplja i doprema do glavne pumpne stanice Peluzica, odakle se sistemom Kotor – Trašte odvodi u otvoreno more.

Stari i novi princip rada glavnog sistema u Dobroti

Glavni gradski sistem u Dobroti je prvobitno bio projektovan kao sifonski cjevovod sa nizom međusobno nezavisnih lokalnih pumpnih stanica. Objekti koji se nalaze na visočijim kotama, priključeni su direktno na komore, odnosno sifon i transport vode se odvija bez pumpanja. Objekti na nižim kotama priključeni su na gravitacione cjevovode na priobalnom putu, koji vodu dovode do pumpnih stanica. Pumpama se voda podiže do komora, zatim se sifonom transportuje do krajnje tačke sifona kod otvorenog bazena, a onda gravitacionim cjevovodom prema PS Peluzica.

Do sada je po ovom principu glavni sistem Dobrote izgrađen od otvorenog bazena do Plagenata, tj samo do prve pumpne stanice. Princip kanalizacionog sistema sa sifonom ima znatne prednosti:

- fleksibilnost sistema (ako jedna pumpna stanica ispadne iz pogona preostali dio sistema nesmetano funkcioniše),
- ekonomičnost (otpadna voda od potrošača koji se nalaze na visočijim kotama dotiče direktno u komoru, a odatle u sifon, tj. nema pumpanja),
- manji broj pumpnih stanica u sistemu (jednostavniji sistem).

Međutim, mana sifonskih cjevovoda u kanalizacionom sistemu je što se otpadna voda relativno dugo zadržava u zatvorenom cjevovodu (posebno pri malim proticajima), što izaziva pojavu neprijatnih mirisa nizvodno od sifona.

Prema preporukama njemačkih i austrijskih konsultanata, napušten je ovaj princip i ubuduće će se glavni sistem Dobrote uglavnom graditi kao gravitacioni cjevovodi. Kao dio glavnog gradskog sistema od Plagenata do Kampa izgrađen je gravitacioni cjevovod. Postojeći sifon koji se nalazi između otvorenog bazena i Plagenata ostaće u funkciji dok njegov kapacitet ne bude usko grlo sistema.

8.7.3. Postojeće odvođenje atmosferskih voda

Na području Dobrote postoji nekoliko većih bujičnih kanala kojima se odvodi atmosferska voda:

- Bujični kanal „Tabačina“, dužine cca 160m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod „Sente“, dužine cca 220m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod fakulteta, dužine cca 170m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod „Ankore“, dužine cca 200m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal kod „Amiga“, dužine cca 220m, sa uređenim koritom od mora do magistralnog puta;
- Bujični kanali „Pionir I i II“, dužine cca 320m, sa uređenim koritom;
- Bujični kanal studentski dom, dužine cca 480m, sa uređenim koritom od mora do magistrale i neuređenim u gornjem toku;
- Bujični kanal kod „Tihe noći“, dužine cca 260m, sa uređenim koritom od mora do magistrale i neuređenim u gornjem toku;
- Bujični kanali „Kamp I i II“, dužine po cca 75m, sa uređenim koritom;

Atmosferska voda sa saobraćajnica odvodi se rigolama i uličnim slivnicima, koji su cjevovodima povezani sa bujičnim kanalima. Na priobalnom putu atmosferska voda se rigolama odvodi u propuste ispod puta i dalje u more.

8.7.4. Planirano vodosnabdijevanje

S obzirom da je u velikoj mjeri izgrađeno, područje Dobrote ima razvijen vodovodni sistem, tako da se većina planiranih objekata može snabdijevati preko postojećeg vodovodnog sistema. Vodovodni sistem koncipiran je tako da se Dobrota vodom može snabdijevati, kako sa sjeverne strane (iz Orahovca) tako i sa južne strane (iz izvorišta Tabačina ili iz regionalnog vodovoda, kada bude završen).

Vodosnabdijevanje niže zone se vrši preko dva rezervoara, Dobrota I i Dobrota II, dok se viša zona snabdijeva preko rezervoara Dobrota III. Dva rezervoara za nižu zonu nemaju dovoljnu zapreminu pa je potrebno izgraditi još jedan rezervoar od najmanje 1000 m³ na koti cca 70 mnm. Akumulacija vode u rezervoarima za vrijeme smanjene noćne potrošnje je utoliko važnija, ako se uzme u obzir da u ljetnjem periodu u izvorištima nema dovoljnih količina vode.

Problem nedovoljnog pritiska za objekte na gornjim kotama područja rješavaće se ugradnjom individualnih uređaja za podizanje pritiska (hidrofora) prilikom izgradnje objekata.

Od cjevovoda potrebno je nastaviti sa izgradnjom distributivnog cjevovoda Ø160 PEHD na donjem putu od Oparenog brijega do Kavalina (Sv. Stasije). Time će se obezbijediti uredno vodosnabdijevanje područja između magistralnog puta i mora.

Uslovi za projektovanje:

- U blizini izvorišta Tabačina nesmiye da bude privrednih objekata koji zagađuju okolinu, odnosno u kojima se koriste opasne materije.
- Uvijek kad je to moguće cjevovode postavljati na javne površine kako bi održavanje cjevovoda bilo jednostavnije.
- Kao cjevoni materijal koristiti uglavnom PEHD i DUKTIL.

Procjena potreba za vodom:

Važećim studijama, u okviru rješavanja vodosnabdijevanja crnogorskog primorja predviđene su sljedeće specifične maksimalne dnevne potrošnje prema kategoriji potrošača :

• stalni potrošači	.....	200,0 l/st./dan
• privremeni potrošači	.....	200,0 "
• hoteli	.....	350 - 500,0 "
• odmarališta	.....	350,0 "
• kampovi	.....	200,0 "

Broj stanovnika određuje se prema pojedinim zonama stanovanja, zavisno od načina gradnje.

Tabela 50. – Broj stanovnika prema zonama stanovanja

	Zone	Površina [ha]	Naseljenost [st/ha]	Broj stanovnika
1	Zone graditeljskog nasljeđa	16,91	60	1010
2	Stanovanje niske gustine	86,08	60	5 164
3	Stanovanje srednje gustine	23,85	150	3548
UKUPNO STANOVNIKA:				9722

Tačan broj turista je teško odrediti zbog nepotpunih podataka o kapacitetima u privatnom smještaju pa se uzima da je za Dobrotu maksimalan broj turista 30% broja stanovnika.

Prema navedenim normama potrošnje maksimalna dnevna potrošnja vode iznosi:

- za stalne stanovnike

$$Q_{\max} = 9\,750 \times 0,2 = 1\,950 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 1\,950 \text{ m}^3/\text{dan}$$

- za turiste (privatni smještaj + hoteli)

$$Q_{\max} = 9\,750 \times 0,3 \times 0,3 \text{ m}^3/\text{dan} = 877 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 877 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Ukupno:

$$Q_{\max} = 1\,950 + 877 = 2\,828 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Odnosno specifična časovna potrošnja iznosi:

$$q_{\max} = 32,73 \text{ l/sec.}$$

Distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih objekata, odnosno potrošača.

Časovni koeficijent neravnomjernosti za naselja preko 5000 stanovnika iznosi

$$K_z = 1,6.$$

Maksimalna časovna potrošnja iznosi

$$q_{\max, \text{čas}} = 32,73 \times 1,6 = 52,37 \text{ l/sec.}$$

Imajući u vidu da je planirano da se zona stanovanja poveća za oko 10%, turizam za oko 2%, a da će doći do smanjenja privredne djelatnosti i određenog smanjenja broja komercijalnih objekata, može se zaključiti da će najveći dio potrošnje vode biti za potrebe stanovanja i turizma. To znači da će, generalno gledano, potreba za vodom i dalje biti najveća ljeti, kada u izvorištima ima najmanje vode, odnosno najmanja potreba zimi, kada u izvorištima ima veća količina vode nego što su potrebe za pitkom vodom.

Evidentno je da u vodovodnom sistemu ima znatnih. Velikim dijelom uzrok gubitaka je stara vodovodna mreža. U vodovodnom sistemu Dobrote najviše su korištene PVC cijevi, zatim azbest-cementne i u novije vrijeme polietilenske cijevi za glavne vodove. Novija distributivna mreža je od polietilenskih cijevi, dok je stara uglavnom od čeličnih cijevi. Čelične cijevi vremenom korodiraju, što dovodi do pojave gubitaka vode.

8.7.5. Planirano odvođenje otpadnih voda

U narednom periodu na kanalizacionom sistemu potrebno je prvo zamijeniti stare i sanirati ostale postojeće kanalizacione sisteme, kako bi se omogućio pouzdan rad glavnog sistema (posebno za vrijeme kiše). Nakon toga nastaviti sa daljom izgradnjom kanalizacionog sistema.

Svi stari sistemi, koji su u lošem stanju, (izgrađeni od azbest cementnih ili keramičkih cijevi) moraju biti zamijenjeni novim cjevovodima od polipropilena ili PVC-a. Stari PVC cjevovodi, kao i oštećeni šahtovi na njima, moraju biti sanirani. Potrebno je ukloniti sve eventualne priključke drenažnih i atmosferskih cjevovoda, kako bi se smanjio dotok strane vode u sistem.

Glavni sistem Dobrote, prvobitno projektovan sa sifonom, izgrađen je do prve pumpne stanice na Plagenatima. Dalje će se graditi uglavnom kao gravitacioni sistem sa slobodnom površinom vode, ali će planirane pumpne stanice zbog konfiguracije terena ipak imati kraće potisne cjevovode.

Kada se sistem toliko izgradi da kapacitet postojećeg sifona između Plagenata i otvorenog bazena bude nedovoljan, biće potrebno pronaći odgovarajuće tehničko rješenje (pretvaranje sifona u potisni cjevovod ili izgradnja novog gravitacionog cjevovoda).

U zahvatu Plana predviđena je trasa primarnog kanalizacionog kolektora duž obale:

- na istočnoj strani od Kampa (tj. već izgrađenog primarnog sistema) do Orahovca
- na južnom kraku, od Peluzice do Stoliva.

Ovaj kolektor, sa pripadajućim prepumpnim stanicama, omogućava da se otpadna voda sa područja koja gravitiraju ovom kolektoru odvede do postojećeg primarnog sistema koji preko PS Peluzica i sifona u grbaljskom polju, otpadnu vodu odvodi na otvoreno more u zaliv Trašte.

Trasa obalnog kolektora je smještena u trup postojeće obalne saobraćajnice. Izradom detaljne projektne dokumentacije će se definisati mikrolokacije svih potrebnih kanalizacionih pumpnih stanica u zavisnosti od optimalne dubine ukopavanja, dozvoljenih maksimalnih i minimalnih brzina u cjevovodima kao i minimalnog pada, što je moguće definisati samo na nivou idejnog ili glavnog projekta.

Glavni kolektor se predviđa trasom obalnog puta, od Kampa u Dobroti do Orahovca i od Peluzice do Stoliva. Prečnici kolektora na ovom potezu su u rasponu DN250-DN400. Predviđeno je da su pumpne stanice na kolektoru podzemni objekti a da se na površini nalaze samo pristupni otvori i elektro oprema (elektro ormar, dizel-električni agregat ukoliko ima dovoljno prostora i sl.) koji zauzimaju mali prostor. Poželjno je, ali ne i obavezno, da prostor oko pumpne stanice bude ograđen. Mikrolokacije pumpnih stanica će se odrediti prilikom razrade detaljne projektne dokumentacije pri čemu se mora voditi računa da se pumpne stanice, gdje god je moguće, postave u javnim površinama, opštinskom ili državnom vlasništvu. Prečnici potisnih cjevovoda pumpnih stanica će se takođe odrediti prilikom izrade glavnih projekata.

Svaka pumpna stanica treba da bude opremljena havarijskim podmorskim ispustom. U slučaju ispada jedne PS iz pogona, automatski treba da budu isključene sve pumpne stanice uzvodno kako se ne bi desilo prelivanje otpadne vode u jednoj pumpnoj stanici, odnosno kako havarni ispusti ne bi morali biti velikih dimenzija.

Lokalni sistemi povezuju udaljene objekte sa glavnim sistemom na priobalnom putu. S obzirom na relativno mali broj ulica koje povezuju magistralni i priobalni put, biće neophodno postaviti paralelni cjevovod magistralnim. Lokalne cjevovode priključiti nizvodno od PS, kad god je to moguće. „Preskakanjem“ pumpne stanice smanjuju se troškovi pumpanja.

Za materijal kanalizacionog cjevovoda birati polipropilen ili PVC za manje prečnike, a GFUP za veće prečnike.

Minimalni prečnik uličnog cjevovoda iznosi Ø200mm.

Pri dimenzionisanju glavnog kanalizacionog sistema Dobrote, voditi računa da će na njega biti priključen i kanalizacioni sistem Orahovca, kada bude izgrađen.

Procjena količina otpadne vode

Za stalno stanovništvo je prihvaćena norma od 180 l/st./dan, kao dnevni maksimum, a za apartmane i hotele je 300 l/st./dan.

Broj stalnih stanovnika:

- | | | |
|-----------------|-----|-------|
| • Orahovac..... | 750 | |
| • Dobrota | | 9 750 |

Ukupno: 11 250 st.

Broj turista:

- | | | |
|-----------------|-------|--|
| • Orahovac..... | 750 | |
| • Dobrota..... | 3 450 | |

Ukupno: 4 200 st.

Shodno planiranoj strukturi korisnika maksimalna dnevna količina otpadnih voda iznosi:

- za stalne stanovnike

$$Q_{\max} = 11250 \text{ st.} \times 0,18 = 2025 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 2000 \text{ m}^3/\text{dan}$$

- za turiste (privatni smještaj + hoteli)

$$Q_{\max} = 4200 \text{ st.} \times 0,3 \text{ m}^3/\text{dan} = 1260 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 1300 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Ukupno:

$$Q_{\max} = 2000 + 1300 = 3300 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Odnosno specifična časovna količina otpadne vode iznosi:

$$q_{\max} = 38,19 \text{ l/sec.}$$

Proračun maksimalnih časovnih protoka, mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od koeficijenta časovne neravnomjernosti, odnosno broja stanovnika:

do 1000 stanovnika	.....	$k_{\xi} = 5,0$
do 2000 «	.....	$k_{\xi} = 4,0$
do 3000 «	.....	$k_{\xi} = 3,5$
do 5000 «	.....	$k_{\xi} = 3,0$
do 8000 «	.....	$k_{\xi} = 2,7$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalna časovna protoka za cijelo područje obuhvaćeno DUP-om zajedno sa Orahovcem iznosi :

$$q_{\max \text{ čas}} = 38,19 \times 2,7 = 103,113 \text{ l/sec.}$$

8.7.6. Planirano odvođenje atmosferskih voda

Sistem atmosferske kanalizacije čine: ulična kanalizaciona mreža i postojeći bujični kanali u naselju kao glavni sabirni kanali.

Atmosferske vode sa planiranih saobraćajnica će se prihvatiti sistemom uličnih slivnika i cjevovoda i odvesti u postojeće bujične kanale preko kojih se disponiraju u more kao konačni recipjent.

Minimalni profil ulične mreže planiran je DN250 mm sa tipskim uličnim slivnicima na propisnom rastojanju. Cjevovodi se uglavnom polažu duž lokalnih saobraćajnica u naselju.

Bujični kanali će osim oborinske vode sa urbane zone prihvatati, značajne količine vode sa višim gravitirajućih zona, zbog čega ih treba tretirati kao osnovni recipjenti za prihvatanje oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju, tj dovesti ih u potpuno funkcionalno stanje formiranjem hidraulički adekvatnih profila kanala.

8.7.7. Elektroenergetika

Planirano opterećenje

Prema planiranoj namjeni površina i programskim elementima, pored postojećih objekata u granicama obuhvata naselja Dobrota predviđena je izgradnja novih sadržaja (stanovanje, površine za zdravstvo, školstvo, poslovne djelatnosti, industrija, turizam, itd.), tako da je BRGP=1 296 834,00m².

Polazeći od zadatih programskih elemenata naselja Dobrota i od podloga za dimenzionisanje elektroenergetskih postrojenja za planirani kompleks Dobrote potrebno je obezbijediti električnu energiju vršnog opterećenja prema donjem obrascu.

$$Pw_1 = Ps + Pp$$

$$Pw_1 = 1296834 \times 0,8 \times 0,065 = 67,5 \text{ MW.}$$

Dakle, vršna snaga za naselje Dobrota iznosi 67,5MW. Planirano opterećenje se uvećava za 5%, potrebnih za obezbjeđivanje javne rasvjete.

Očekivano opterećenje iznosi:

$$Pw' = Pw_1 + Pw_1 \times 0,05 = 67,5 + 67,5 \times 0,05 = 70,9 \text{ MW.}$$

Prema tome vršno opterećenje naselja Dobrota uz distributivni faktor $f=0,8$ iznosi:

$$Pw = Pw' \times f = 70,9 \times 0,8 = 56,7 \text{ MW.}$$

Potreban broj distributivnih TS

Transformacija električne energije, koja će se razmjestiti u granicama obuhvata naselja Dobrota, sa srednjeg napona na niski distributivni napon vršiće se u izgrađenim i planiranim trafostanicama.

Ovim planom se predviđa izgradnja novih TS u planiranim objektima i slobodnostojećih TS, snage do 1000 kVA, sa opremom prema elektroenergetskoj saglasnosti.

Na osnovu navedenih postojećih i planiranih snaga u granicama obuhvata GUP-a naselja Dobrota, potrebno je obezbijediti za ukupno vršno opterećenje od 56.7 MW sljedeći broj distributivnih TS-ca:

$$n = Pw/P1 = 56,7/0,66 = 86$$

Kako su u pogonu postojeće 33 distributivne trafostanice, znači da treba izgraditi još 53 nove TS, snage 630kVA ili proporcionalno manji broj, ako su TS snage 1000kVA. Povećanje snage možemo postići i rekonstrukcijom postojećih TS. Opremu TS-a ugrađivati za veće snage, odnosno 1000kVA. Takve stanice se lako rekonstruišu jednostavnim promjenom trafoa. Postojeće i novoplanirane TS su prikazane na grafičkom prilogu "Planirano stanje elektroenergetskog snabdijevanja".

Obezbeđivanje električne energije

Uslove za obezbeđivanje električne energije vršnog opterećenja propisaće nadležna elektrodistribucija kroz odgovarajuće elektro-energetske saglasnosti.

Ovim generalnim urbanističkim planom predviđena je izgradnja novih distributivnih trafostanica i planiranje novih napojnih VN 10kV kablova.

Gradnja TS i polaganje VN kablova će se vršiti paralelno sa izgradnjom novih planiranih sadržaja u granicama obuhvata ovog GUP-a.

Napajanje distributivnih TS-a vrši se iz postojeće TS 35/10kV „Energoinvest“, koju treba rekonstruisati, odnosno povećati snagu, i novoplanirane TS 35/10kV 2x16MW. Polaganjem novih napojnih 10kV kablova potrebno je uvezati sve postojeće i novoplanirane TS u zatvorenu 10kV mrežu naselja Dobrota. Obezbeđivanjem ovakvog napajanja srednje naponske mreže omogućava se sigurnost napajanja tako što će u slučaju ispada jedne TS ili kablovske veze, preostali dio elektro postrojenja biti u mogućnosti da preuzme opterećenje bez prekida u napajanju potrošača.

Niskonaponska mreža

Postojeća niskonaponska mreža izvedena je kao podzemna i nadzemna. GUP-om je planirana izgradnja raznih sadržaja, koji će se priključiti na distributivne trafostanice 10/0.4 kV, ili će veći potrošači graditi sopstvenu TS, gdje će se mjerenje vršiti na 10 kV strani.

U kategoriji domaćinstava, pored potrošnje samih domaćinstava, obuhvaćena je i potrošnja turističke djelatnosti koja se obavlja u domaćinstvima, kao i potrošnja u kućama, stanovima za odmor-potrošnja u turizmu. Prema svemu navedenom treba i proračunati napojene kablove (vodove) koji su Cu 4x85mm², ili Al 4x150mm². Od NN-ormara, razvodnu mrežu dimenzionisati na osnovu planiranih opterećenja. Napojne NN kablove za kućne priključke uvoditi u objekte preko distributivnih razvodnih ormara sa ugrađenim odgovarajućim osiguračima.

Kod domaćinstava, stopa rasta potrošnje opada sa porastom specifične potrošnje prosječnog domaćinstva. Ovo je logično kretanje potrošnje električne energije u domaćinstvima, s obzirom na to da se opremljenost domaćinstava električnim aparatima približava zasićenju. Imajući u vidu ove pokazatelje i logiku ovakvog kretanja, u narednom periodu ne bi trebalo očekivati dalji porast potrošnje električne energije prosječnog domaćinstva na području Dobrote, osim što će njihov broj rasti.

Kod ostalih potrošača, naročito hotela i kapaciteta turističke privrede, karakterističan je porast stope potrošnje.

Osvjetljenje ulica i javnih površina

Ulično osvjetljenje prilagoditi standardima i JKO preporukama i uslovima za uređenje prostora. Za osvjetljenje primarnih ulica predviđaju se svjetiljke opal ili slične, a za osvjetljenje sekundarnih ulica i manipulativnih površina, svjetiljke Z_{1,2,3} ili slične, ugrađene na kandelabere, dužine 8 m, odnosno 5m. U svjetiljke ugraditi natrijumove sijalice visokog pritiska, snage 150-250W, odnosno 70W. Napajanje svjetiljki ostvariće se podzemnim NN kablovima određenog presjeka 4x16 mm² ili 4x10mm². Ugradnju nosača svjetiljki izvesti u zelenim površinama između trotoara i regulacionih linija.

8.7.8. Telekomunikaciona infrastruktura

Za svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne važnosti je početno stanje te mreže.

Na osnovu planirane izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog i drugih pratećih sadržaja izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti telekomunikacija nameće se kao imperativ.

Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa minimumom dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okiten cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja, (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Gdje god je moguće TK kanalizaciju planirati u trotoarskim i zelenim površinama. Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi Ø40 mm ili Ø60 mm.

Da bi se obezbijedile što kvalitetnije telefonske veze, a u skladu sa potrebama, u planu je postavljanje i dodatnih isturenih telefonskih stepena (RSS-ova) koji bi se kao privodi spojili sa postojećim optičkim kablom. Udaljenost korisnika od RSS-a treba biti u okviru 1,5km. Za postavljanje RSS-ova, gdje god je to moguće, koristili bi se već postojeći objekti.

Da bi se dobio zadovoljavajući prosjek telefonskih priključaka po stambenoj jedinici u predmetnom obuhvatu, planira se proširenje kapaciteta postojeće telefonske centrale.

Proširenje TT kanalizacije kao i polaganje novih telefonskih kablova će pratiti dinamiku izgradnje pojedinih dijelova naselja.

Izgradnju TT kanalizacije koja se planira trasom postojećih telefonskih kablova kao i izgradnju TT okana, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Sa porastom broja stanovnika i sa modernizacijom u svim oblastima života na ovom području, kao nužnost se nameće potreba za stvaranje i razvoj jedinstvenog telekomunikacijskog saobraćaja.

Današnje vrijeme donosi sa sobom značajan porast zahtjeva za prenosom novih usluga do korisnika kao što su istovremeni prenos govora i podataka, brzi Internet, digitalna kablovska televizija, video na zahtjev i sl.

Da bi se prilagodili ovim potrebama, operatori javnih telefonskih mreža sa komutiranim uslugama moraju biti fleksibilni tj. mreža mora da prihvata hibridna rješenja, čiji su putevi zasnovani na tehnologiji koja npr. po jednom optičkom kablom prenosi podatke iz različitih izvora, različitim bitskim brzinama i različitim protokolima (WDM).

Ugradnjom npr. opreme za optičku infrastrukturu koja podržava različite topologije mreže (linijsku, prstenastu, mješovitu) i lagan prelaz sa jedne arhitekture na drugu, kao i integrisano upravljanje mrežom, pored većeg kapaciteta i sigurnosti može se postići smanjenje neiskorištenih kapaciteta i otklanjanje uskih grla u javnim telefonskim mrežama.

Osim toga telekomunikaciona mreža treba da ima mogućnost korištenja ISDN (Integrated Services Digital Network).

Digitalni pristup obezbjeđuje brzo uspostavljanje kvalitetne veze, malo grešaka u prenosu, a sam govorni signal je bez smetnji i šuma.

U zavisnosti od toga da li se radi o baznom ili primarnom ISDN priključku može se imati dvije ili trideset veza u istom trenutku po različitim uređajima.

Instaliranjem savremenih digitalnih centrala na širem području stvaraju se široke mogućnosti u govornoj komunikaciji, prenosu podataka velikom brzinom, te prenosu zvuka za audiofrekvenciju, radio i TV prenos.

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovsku televiziju, kablovima za informacioni sistem i sl. Drugim riječima, gradska mreža mora prihvatati korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za kvalitetnije pokrivanje predmetnog područja signalom mobilne telefonije, pored već instaliranih baznih stanica, potrebno je planirati postavljanje dodatnih baznih stanica, a sve prema mjerenjima koja izvrše ovlašćeni radioplaneri. Razvoj mobilne telefonije koncipirati na tri tipa baznih stanica zavisno od lokacije: INDOOR, OUTDOOR i MICRO bazne stanice, u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahtjeva, IEC 68-2-57 u pogledu zaštite od zemljišta, a u pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice treba da ispunjavaju EMC preporuke EU (89/336/EEC). Pri projektovanju baznih stanica uz ispunjavanje urbanističkih uslova, pridržavati se Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (SL list RCG 80/05) i Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG 12/96 i 55/00).

Najveći trend razvoja ima globalna mreža – Internet. Implementacija bežičnog Interneta u hotelima, restoranima, plažama i trgovinama omogućava pristup Internetu van domova i kancelarija. Razvoj bežičnog pristupa Internetu mora biti zasnovan na WiFi tehnologiji, bilo WiMax tehnologiji za koju su dodeljene licence ili WiFi tehnologiji gde bi Opština ušla u partnerstvo, kao što je slučaj u nekim gradovima u okruženju.

Za obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati kablovsku televizijsku mrežu.

Posebnu pažnju posvetiti izgradnji opštinskog teleinformacionog sistema, kao podrške budućeg „E-government“ sistema, i njegovim centralizovanim povezivanjem na internet, omogućavajući povezivanje svih lokacija van gradskog jezgra i republičkih organa.

Unapređenje telekomunikacione infrastrukture treba prilagoditi razvoju tehnologije i najsavremenijim i strateškim trendovima razvoja telekomunikacione infrastrukture i servisa, kao što su FTTH i all IP servisi.

8.7.9. Saobraćajna infrastruktura

Naselje Dobrota smješteno je jugozapadno od Podgorice i predstavlja dio gradske zone Kotor.

Kroz cijelo naselje prostire se tasa magistralnog puta M-2 (E-65) – „Jadranska magistrala“. Područje Dobrote ima povoljan saobraćajno-geografski položaj, ali i neadekvatno razvijenu mrežu lokalnih puteva. Takođe, postoji veliki deficit površina i objekata za stacioniranje vozila.

Na teritoriji zahvata Izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Dobrote, postojeću saobraćajnu mrežu čini dio Jadranske magistrale, u dužini od oko 7.3 km na relaciji od ušća rijeke Škurde do ušća rijeke Ljute sa kvalitetnim asfaltnim kolovozom širine 7,0m. Ova saobraćajnica će, ukoliko bude realizovana izgradnja obilaznice, prerasti u glavnu gradsku saobraćajnicu. Cjelom svojom dužinom je jako opterećena. Pored prikupljanja lokalnog saobraćaja iz bočnih ulica, služi i za tranzit teških vozila koja prolaze kroz Kotor u ljetnoj sezoni. Specifičan problem je i nepoštovanje regulacionih linija od strane graditelja, koji ne ostavljaju dovoljno prostora između puta i objekata ni za trotoare, što na nekim mjestima ne omogućava separaciju kolskog i pješačkog saobraćaja, što usporava saobraćaj i ugrožava bezbjednost pješaka. Ovaj opis teškoća funkcionisanja Jadranske magistrale važi i za sve interne saobraćajnice.

Kada je riječ o internim saobraćajnicama, jedina kvalitetna saobraćajnica prostire se kroz planske zone Plagenti-Đaošine (treći put). Ostali djelovi naselja Dobrota imaju slabo razvijenu internu mrežu saobraćajnica, što zbog ranijih potreba i neplanske gradnje, što zbog terena. Najveći problem predstavlja nagib terena koji se kreće i do 50% unutar obuhvata. Iz tog razloga u Dobroti postoji veliki broj kolsko-pješačkih saobraćajnica i prilaza širine 2,5-4,0m. Na djelu naselja istočno od Jadranske magistrale ovi prilazi ne zadovoljavaju ni minimalne tehničke uslove. Osnovni nedostaci prilaza su: geometrijski neoblikovani, promenjive širine kolovoza (2,5 – 4,0m), slab kvalitet kolovoznog zastora i često se završavaju slepo. Nastajanje mreže postojećih prilaza u ovom djelu naselja odvijalo se stihijski, bez ikakvih planskih elemenata, a jedini uslov je bio da se obezbjedi najkraći prilaz do objekta i parcele, čime se dobila mreža pješačkih staza i uskih internih saobraćajnica tipičnih za spontana, neplanska naselja sa puno bespravne gradnje. Dobar dio internih saobraćajnica ima dvosmjerni režim saobraćaja i poprečni profil koji je manji od standardom propisanih za takvu vrstu saobraćajnice.

Planskim rješenjem većina tih prilaza se može zadržati kao kolsko-pješačke staze. Iz tog razloga, potrebno je da se planom predvidi rekonstrukcija postojeće ulične mreže u smislu reoblikovanja, tj. postizanja bolje geometrije i proširenja poprečnog profila, kao i dogradnje nove ulične mreže adekvatno povezane sa postojećom.

Jedan od osnovnih zadataka ovog plana bio je da predloži racionalnu, ekonomičnu i funkcionalnu saobraćajnu mrežu, koja će biti u skladu sa cjelokupnim prostornim i društveno-ekonomskim razvojem, a zadovoljiti funkcionalne potrebe u prostoru i osigurati dobre veze sa drugim krajevima. Unapređenje i proširenje saobraćajne infrastrukture odraziće se na bolji ekonomski razvoj, rast i razvoj naselja i poboljšanje demografskih prilika.

- Prvu etapu razvoja saobraćajne mreže treba da karakteriše poboljšanje postojeće mreže, pogotovo na kritičnim dionicama, rekonstrukcija i reorganizacija saobraćajnica prema njihovom sadašnjem rangu;
- Drugu etapu predstavlja izmještanje tranzitnog saobraćaja iz naselja;
- Prema usvojenom prostorno-planskom konceptu razvoja putne infrastrukture, prioritetna je realizacija projekta nove obilaznice Kotora na padini iznad grada;
- Osiguranje i omogućavanje alternativnog povezivanja naselja radi veće fleksibilnosti i sigurnosti funkcionisanja saobraćaja;
- Unapređenje stanja pomorskog saobraćaja uvođenjem dužobalnih linija i manjih brzih putničkih brodova;

Plansko rješenje

Planskim rješenjem predviđeno je proširenje Jadranske magistrale dodavanjem trotoara na svim mjestima gdje to prostorne mogućnosti dozvoljavaju. Takođe, Jadransku magistralu treba opremiti tako da se maksimalno smanje bočne smetnje (sprečavanje nekontrolisanih ulaza na magistralu iz dvorišta i privatnih parcela). Jadranska magistrala u daljem planskom periodu dobija rang glavne gradske saobraćajnice.

Preuzeta je trasa obilaznice planirane dokumentima višeg ranga koja će ubuduće imati rang magistralnog puta. U granicama obuhvata ovog planskog dokumenta, planirana su četiri priključka na obilaznicu i to :

- u zoni Plagenti (preuzeto iz projekta Direkcije za saobraćaj);
- u zoni Radimiri;
- u zoni Sv. Stasije;
- u zoni Ljuta;

Priključci na obilaznicu su planirani sa primarne putne mreže.

Obzirom da je u planovima saobraćajne infrastrukture Ministarstva saobraćaja i telekomunikacija već duže vrijeme aktuelna izgradnja magistralnog Jadransko-Jonskog auto-puta i izgradnja obilaznica oko gradova, osnovni problem koji se nameće je vizuelni uticaj ovog izuzetno krupnog infrastrukturnog objekta na područje koje ima međunarodno priznatu kulturno-istorijsku vrijednost. Dosadašnje iskustvo je pokazalo veliki konflikt između realnih potreba za izgradnjom saobraćajnih koridora koji bi rasteretili Jadransku magistralu (naročito kada je riječ o teškom tranzitnom saobraćaju koji je već duže vrijeme prijetnja kulturno – istorijskom blagu Boke), a sa druge strane ugrozili pejzaž okruženja, što je u drastičnoj suprotnosti sa turističkom orijentacijom zaliva. Iz tog razloga, planerska preporuka je preispitivanje trase planirane obilaznice oko Kotora (naročito u dijelu trase gdje je predviđen most i tunel iznad vrela rijeke Škurde – tj. u neposrednoj blizini zidina starog grada) i opravdavanje rješenja izradom Studije vizuelnog uticaja obilaznice oko Kotora na pejzaž bokokotorskog zaliva. Negativan primjer je svakako već izgrađena dionica puta Lipci – Žabljak. Radovi na putu na strmim kraškim obroncima neminovno su ostavili teško izlječive posljedice. Problem nije samo estetske prirode već je aktuelan i problem erozije koje se javlja nakon velike kiše.

Izgradnja obilaznice oko Kotora definitivno bi prouzrokovala nastajanje usjeka (na planini bočno) i nasipa (na strani prema obali). Geologiju ovog područja karakteriše krečnjački sastav alpsko-dinarskih planina. Vegetacija bi se stoga morala razvijati na surovom krečnjačkom tlu i šutu. U dijelu teksta Pravila građenja, poglavlje 9.10.6. - Sistem zelenih površina, posebna pažnja je posvećena mogućoj sanaciji pejzaža koja se nameće kao prioritet ukoliko dodje do realizacije obilaznice.

Planirana mreža sekundarnih saobraćajnica (sabirnih i pristupnih) zasniva se na konceptu formiranja prstenova sa priključcima na primarnu saobraćajnicu (treći put - zona Plagenti i Daošine), odnosno glavnu gradsku saobraćajnicu (Jadranska magistrala).

Osnovna ideja prilikom izrade Plana saobraćajne infrastrukture bila je minimiziranje broja priključaka sekundarnih saobraćajnica na obilaznicu, tj. poštovanje hijerarhije putne mreže u smislu: sekundarna saobraćajnica se uključuje na primarnu saobraćajnicu, a primarna saobraćajnica na magistralni put.

Planirana saobraćajna mreža prikazana je situaciono na grafičkom prilogu 07-Plan saobraćaja, gdje su definisani i poprečni profili saobraćajnica. Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom smislu prilagođene su terenu a priključci kotama izvedenih saobraćajnica. Prilikom izrade Glavnog projekta planiranih saobraćajnica na djelovima gdje uslovi terena to zahtjevaju radi izgradnje usjeka, nasipa, potpornih zidova, definisaće se tačna veličina putnog pojasa, dok je na grafičkom prilogu data samo širina regulacije. Izgradnja novih saobraćajnica u potpunosti treba da poštuje minimalne uslove date u Pravilima građenja.

Pri izradi koncepta sistema gradske putne mreže u Generalnom urbanističkom planu, kad je u pitanju odnos prema planovima nižeg reda, usvojen je princip da Generalni urbanistički plan treba da djeluje razvojno i usmjeravajuće, tj. da omogućuje maksimalnu kreativnost pri definisanju gradske putne mreže u planovima nižeg reda, a da se pri tome ne naruše osnovni principi i koncepcija saobraćajnog sistema. Planovima nižeg reda definisaće se pristupni putevi, biciklističke i pješačke staze.

Autobuske linije javnog gradskog i prigradskog saobraćaja koje povezuju pravce H. Novi i Kotor prolaze Jadranskom magistralom kroz cijelo naselje. U planom obuhvaćenom području planirano je 10 autobuskih stajališta ka H. Novom i 9 autobuskih stajališta iz pravca H. Novi – Kotor (natkrivenog tipa) koji bi bili u funkciji gradskog saobraćaja. Detaljnija lokacija i izgled se definišu DUP-om i projektnom dokumentacijom.

Takodje, planom su predviđena i taxi stajališta na mjestima gdje se očekuje veća frekvencija stanovništva.

8.8. ZAŠTITA PODRUČJA

8.8.1. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Vrijednost istorijskog Kotora sadržana je u materijalnom svjedočenju njegovog graditeljskog nasljeđa, tragovima i znacima više istorijskih perioda, specifičnim socijalnim, kulturnim, antropološkim, geografskim vezama i kontinuitetom ostvarenim između pojedinačnih istorijskih građevina i urbanog konteksta.

Kulturno nasljeđe u velikoj mjeri definiše karakter područja i određuje identitet njegovih stanovnika. Graditeljsko nasljeđe u kotorskoj opštini ima brojne vrijednosti: estetsku, vrijednost arhitektonske i funkcionalne raznovrsnosti, vrijednost u vidu postojećeg izgrađenog fonda objekata, vrijednost kontinuiteta kulturne memorije i određenu ekonomsku i komercijalnu vrijednost.

Harmonija stvarana tradicionalnim građevinskim materijalima i metodama građenja – dio su autentičnosti Dobrote, koja mora biti poštovana. S obzirom da se radi o multifunkcionalnom organizmu, prostori sa valorizovanim nasljeđem su definisani, razmatrani i tretirani sa ciljem identifikovanja autentičnih istorijskih građevina.

Zabrinutost za sudbinu graditeljskog nasljeđa ukazuje na potrebu za aktivnim, blagovremenim, profesionalnim uključivanjem sektora zaštite u procesu razvoja. To podrazumijeva učešće u procesima planiranja, uređenja okoline, novim odnosima između javnog i privatnog sektora, novoj argumentaciji i stavovima prema planiranju uopšte.

Osnovno polazište Generalnog Plana je afirmacija urbanog kontinuiteta, tokom kojeg se graditeljsko nasljeđe postavlja kao neobnovljiv resurs i stimulus razvoja. Planom se, zato, štite i promovišu spomenici kulture, prostorno i kulturno-istorijske cjeline, arheološka nalazišta i znamenita mjesta, prirodni presjeci terena sa istorijski potvrđenim i estetski vrednovanim reperima, vizurama i siluetama, sa ciljem da se očuva duh i karakter urbanog prostora, trajno naznače i prezentuju svi vrijedni elementi gradske strukture i definišu putevi uspostavljanja kontinuiteta sa onim djelovima naselja čiji se razvoj nastavlja.

Zato se planskim rješenjem želi postići:

- Očuvanje kulturne baštine i zaustavljanje dalje degradacije postojećih prostora i fizičke strukture;
- Usklađivanje programa iz oblasti zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa sa programima drugih oblasti koje učestvuju u planiranju, kako bi se stvorili optimalni uslovi za integrativnu konzervaciju i urbanu obnovu u pojedinim djelovima grada;
- Definisane smjernice za podizanje kvaliteta životne sredine u prostornim kulturno-istorijskim cjelinama;
- Obezbeđivanje ravnomjerne realizacije programa zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa kroz etape, čime se stvaraju uslovi za djelovanje od opšteg i trajnog društvenog interesa.

Prostorna rješenja u GUP-u teže zaokruživanju izuzetno vrijednih i atraktivnih urbanih struktura, koje predstavljaju prostorne kulturno-istorijske cjeline izuzetnog i velikog značaja, kulturna dobra, odnosno djelove sa karakterističnim svojstvima po kojima se grad pamti.

Da bi se to ostvarilo, GUP-om se definišu granice područja sa različitim kategorijama vrijednosti nepokretnih kulturnih dobara u okviru kojih se planirane aktivnosti moraju sprovoditi uz posebne mjere opreza i u saradnji sa institucijama zaštite spomenika kulture (grafički prilog „Režimi zaštite“).

Režimi zaštite kulturnog nasljeđa se odnose na nepokretna dobra po svim vrtama i kategorijama i podrazumjevaju:

- nepokretna kulturna dobra štiti integralno sa prostorom u kome se nalaze (očuvanje autentičnosti);
- organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog nasljeđa vršiti uključivanjem kulturno-istorijskih motiva u turističku ponudu;
- očuvati evidentirane vizure i nepokretna dobra kao reперne objekte;

- uz revitalizaciju i očuvanje objekata etno-arhitekture negovati i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati...) u saradnji sa lokalnom zajednicom.

8.8.2. Zaštita i uređenje značajnih javnih prostora

Mreža javnih urbanih prostora predstavlja jedan od bitnih činilaca u konstruisanju urbanog identiteta grada i u uspostavljanju neposrednog kontakta ljudi sa njegovim likovno-ambijentalnim karakterom. U suštini ona obuhvata: ulične poteze, trgove, skverove, parkove, raskršća, šetališta, reprezentativne javne objekte, komplekse sakralnih objekata itd. Javni urbani prostori javljaju se u vidu jednostavnih ili složenih ambijentalnih sklopova, koji obuhvataju primarne, noseće sadržaje (javni objekat) i prateće djelove obodnih saobraćajnica.

Konkretno, u slučaju Dobrote, naročito treba obratiti pažnju na zaštitu obalnog dijela, uz obezbjeđenje šireg zaštitnog pojasa zelenila, izbora biljnih vrsta –koji treba zasnovati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora.

Treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža (uz minimalne intervencije i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža), zadržavanje autentičnosti pristana, ponti i mandrača, uređenje zapuštenih i to u izvornom obliku, sprečavanje neadekvatnih pejzažnih intervencija, sprečavanje daljeg zauzimanja obale-plaže ugostiteljskim objektima. Gde god je moguće, poželjno je formirati pojedinačno zelenilo (stabla, ostrva, pergole), kako bi se ublažilo nepovoljno dejstvo sunca i vetra.

Takođe, jedan od ključnih problema je i neplanska, divlja, nekontrolisana gradnja, koja se manifestuje na mnogo načina, preko raznih oblika intervencija koje su planski, tehnički i zakonski neprihvatljive. Tu spadaju: razne vrste rekonstrukcija, dogradnji, i izgradnji individualnih objekata, postavljanje privremenih objekata, građevinskih intervencija u kolektivnim stambenim zgradama, na štetu zajedničkih i javnih interesa.

Svim oblicima nelegalnih intervencija je, manje ili više, zajedničko to što se njima narušavaju mnogi interesi tzv. "trećih lica", ili niz javnih/opštih interesa. Evidentno je da rješavanje ovog pitanja nije moguće bez rigoroznije prostorno-urbanističke i ekološke politike, s jedne strane, kao i bez odgovarajuće politike preusmjeravanja zainteresovanih aktera da investiraju na mjestima koja su određena planovima i drugim pravnim odlukama.

Zbog navedenih, ali i zbog nekih drugih razloga, u pojedinim naseljima velika je sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom relativno lošom komunikacijskom povezanošću sa zaljeđem.

Planerske, projektantske i graditeljske intervencije u cilju afirmacije ambijentalnih potencijala javnih urbanih prostora u skladu sa njihovim karakterom, značajem i ulogom u ukupnoj slici grada trebalo bi u narednom periodu da se kreću u domenu njihovog oslobađanja od parazitskih struktura, opremanja primjerenim elementima uređenja slobodnih zelenih, pješačkih i kolskih površina, kao i u domenu odgovarajućih intervencija na fizičkoj strukturi u okolnim blokovima, a uz obavezno opremanje odgovarajućim elementima komunalne infrastrukture.

Takve intervencije trebalo bi da budu zasnovane na svestrano razmotrenim i pažljivo definisanim programsko-prostornim rješenjima za pojedinačna čvorišta, poteze ili područja, uz verifikaciju kroz odgovarajuće planske dokumente.

8.8.3. Zaštita prirode i prirodnih dobara

Boko-Kotorski zaliv, sa svim svojim unikatnim prirodnim i kulturnim vrijednostima uvršćen je u UNESCO-vu listu Svjetske baštine. To je, sa jedne strane privilegija, a sa druge strane, takav status predstavlja i veliku odgovornost i obavezu. Dobrota, koje se prostire u dužini od 8 km u pravcu od Tabačine prema Kotoru do riječice Ljuta je veoma bitan kulturno-istorijski i prirodni dio područja Kotora sa svojim univerzalnim vrijednostima (veoma starim crkvama, palatama starih kapetanskih porodica, prirodnim karakteristikama, isl.).

Prethodnim GUP-om zaštićen je prirodni rezervat kraških vrele rijeke Škurde i male Škurde, sa čijeg se izvorišta napaja gradski vodovod.

Osim toga u planom obuhvaćenom području, posebno treba izdvojiti kanjon, korito i ušće rijeke Ljute kao rezervat prirode, pa ovu zonu takođe treba tretirati kao zaštićenu prirodnu cjelinu.

Zaštita navedenih područja je od izuzetne važnosti za trajnu dobrobit prirodnih vrijednosti od lokalnog i nacionalnog značaja. Primarni cilj je zaštita njihovih prirodnih karakteristika u procesu upravljanja i mudrog korišćenja. Obezbeđivanjem ovog cilja stvorice se uslovi za očuvanje i prezentaciju prirodnih vrijednosti.

Snažan antropogen uticaj primjećuje se na vegetaciju. U priobalnom dijelu Dobrote zastupljene su mediteranske vegetacije crnike i crnog jasena – tipa makije. Zajednica grabića i kostrike pokriva djelove područja na nešto položenijim terenima u Dobroti. Kao posledica degradacije ove zajednice, razvile su rijetke i niske šikare u kojima preovlađuju drač, šipak i primorska kleka.

Na ovom području, takođe, su zastupljene zajednica lovora i oleandra. Manje površine ovog područja nalaze se pod kulturama alepskog bora, čempresa i primorskog bora. U parkovima i vrtovima Dobrote gaji se veliki broj biljnih vrsta među kojima se svojim dekorativnim osobinama i zastupljenosti na zelenim površinama, posebno ističu: bogumila, javorolisni platan, mimoza, krupnocvjetna magnolija, pirakanta, oleandar, primorski bor, himalajski kedar, glicinija, petolisna lozica, kamelija, pitosporum, melija, agava, tamariki kaki jabuka, hortenzija, bagrem, maslina, kao i davno odomaćene vrste, koje se često javljaju subspontano u prirodnoj vegetaciji, kao što su alepski bor i čempres.

Najveći problem u planom obuhvaćenom području je zagađenje morske vode i to velikim brojem kanalizacionih ispusta bez prečišćivača, koji otpadne vode izlivaju direktno u more.

Zagađenje vazduha je izazvano frekventnim saobraćajem koji prolazi direktno kroz naselje.

Buka se posebno javlja uz glavne saobraćajnice i intenzivna je u centralnom dijelu području Dobrote s obzirom da je magistralna saobraćajnica u funkciji lokalnog i tranzitnog saobraćaja.

Celokupni izgled prostora Dobrote, tj. njen pejzaž određen je temeljnim fizičko-geografskim elementima, posebno reljefom, vodama i biljnim pokrovom, te, zavisno od prisutnosti čovjeka, i intenzitetom njegova rada.

Naglim porastom interesa za primorje, njegovi neponovljivi pejzaži ozbiljno su ugroženi i praktički postupno nestaju.

Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu Dobrote.

Visoki, monumentalni, stjenoviti masivi strmo se nadvijaju nad more. U priobalnom dijelu, koji se nalazi pod uticajem tipične maritimne klime, zastupljene su sastojine vazdazelene mediteranske vegetacije crnike i crnog jasena – tipa makije. Zajednica grabića i kostrike pokriva djelove područja pod uticajem prelazne, maritimno-kontinentalne klime. Tipične sastojine ove zajednice, u kojima su optimalno zastupljeni grabić i hrast medunac, nalaze se na nešto položenijim terenima i u dolinama, kao što je, Dobrota, kao posljedica degradacije ove zajednice, razvile rijetke i niske šikare u kojima prevladavaju drač, šipak i primorska kleka. Specifičan identitet pejzažu daju naselje duž same obale Dobrota sa bogatim graditeljskim naslijeđem, predstavljenim baroknim palatama, skladnim ribarskim kućama, ostacima srednjovjekovnih kula i zidina, karakterističnim pristaništima na obali - "ponte" i "mandračići".

Sliku područja upotpunjuju i manje površine pod kulturama alepskog bora, čempresa i primorskog bora. Duž obale Dobrote nema prostranih plaža. Male šljunkovite uvalice javljaju se između ponti i mandračića.

Zbog savremenih zbivanja i odnosa u prostoru, opšte mjere zaštite Dobrote kao prirodnog dobra u cjelini su:

- ovim se planom štiti obalno područje u skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro;
- zaštita djelova Dobrote kao Rezervata prirode;
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i na degradiranim površinama.

Posebne mjere zaštite:

- dozvoljava se uređenje prostora u Rezervatima prirode koje utvrđuje nadležna institucija za zaštitu prirode,
- neophodno je uraditi fazu pejzažne arhitekture u sklopu planova nižeg reda za naselje Dobrote.
- zabranjuje se izgradnja infrastrukturnih i poslovno-proizvodnih objekata bez prethodne izrade Studije o procjeni uticaja.

8.8.4. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list RCG“ 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmicko projektovanje i građenje objekata.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. PRAVILA GRAĐENJA

Pravilima građenja definisana su pravila koja se primjenjuju prilikom sprovođenja GUP-a.

Pravila građenja su definisana po urbanističkim, odnosno namjenskim zonama i cjelinama i grupisana su kao skup pravila parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

Pravila i uslovi dati su kao: minimalne vrijednosti (širina ulice, rastojanje od granice parcela i susjednih objekata, minimalni procenat zelenih površina na parceli, obavezujući uslovi (regulaciona i građevinska linija, način parkiranja), kao i vrijednosti date u rasponu (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost). Na osnovu pravila i navedenih uslova određuje se gabarit objekta.

Prostor obuhvaćen planom, prema svojim specifičnostima podjeljen je na sledeće namjenske zone, za koje su propisana pravila građenja:

- zona stanovanja:
 - stanovanje u zoni graditeljskog nasljeđa
 - stanovanje niskih gustina
 - stanovanje srednjih gustina
- zona komercijalnih djelatnosti,
- turizam,
- posebni objekti (zaštićeni objekti),
- zelenilo:
 - zaštitno zelenilo,
 - uređeno zelenilo,
- zona javne namjene:
 - oblast obrazovanja,
 - sport, sportski objekti i kompleksi,
 - ustanove primarne medicinske zaštite,
 - specijalizovana medicinska zaštita,
 - centralne djelatnosti (uprava, kultura, administracija),
- saobraćajne površine (saobraćajnice, parking prostori, garaže),
- zona morskog dobra.

9.1. PRAVILA ZA OBRAZOVANJE URBANISTIČKIH PARCELA

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sl. List RCG“, BR. 28/05 OD 05. 05. 2005.), definisana su pravila za parcelaciju i preparcelaciju građevinskog zemljišta u granicama građevinskog područja i primjenjuju se na djelovima prostora na kojima nije propisana razrada Detaljnim planovima. Na djelovima prostora za koje je definisana razrada Detaljnim planovima, pravila parcelacije i preparcelacije će biti definisana u tim planovima.

Urbanistička parcela jeste najmanji dio prostora obuhvaćenog planom koji zadovoljava uslove za izgradnju propisane planom i koji je namjenjen za građenje.

Urbanistička parcela može se obrazovati na zemljištu koje je planom predviđeno za izgradnju i koje odgovara uslovima sadržanim u pravilima uređenja i u pravilima građenja.

Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Katastarske parcele se mogu ukрупnjavati do propisanog maksimuma, ili djeliti do propisanog minimuma za pojedine vrste gradnje prema namjeni prostora radi korekcije zatečene parcelacije, a u cilju formiranja urbanističkih parcela optimalnih veličina, oblika i površine za izgradnju objekata u skladu sa rješenjima iz plana, pravilima o građenju i tehničkim propisima, kao i obezbjeđenja saobraćajnih i drugih infrastrukturnih koridora.

Urbanistička parcela namijenjena za građenje, nezavisno od namjene, treba po pravilu da ima oblik pravougaonika ili trapeza .

Izuzetno se za gradnju mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i u tom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m.

Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namjenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcele u zoni-bloku.

Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta.

9.2. Pravila u pogledu veličine i širini parcele prema namjeni i vrsti objekata

Veličina urbanističke parcele utvrđena je prema namjeni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za određenu zonu, kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina urbanističke parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela mora da ispuni za građenje objekta određene namjene.

U cilju racionalnog korišćenja građevinskog zemljišta u zoni porodičnog stanovanja utvrđene su optimalne – preporučene veličine i širine građevinske parcele.

U ulicama i na mjestima gde nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

Zbog obezbeđenja bolje preglednosti u zoni raskrsnica i mogućnosti oformljenja lepeza na kolovozu, regulacione linije na uglovima moraju biti zalomljene pod jednakim uglom, tako da se zasecaju obje granice ugaone parcele, i to: da dužina zasečenog dela iznosi 5,0m dužine parcele za gradske magistrale, saobraćajnice I, II i III reda, a za sve ostale saobraćajnice 3,0m. Isti princip se primjenjuje i kada se radi o nasleđenoj ili planiranoj „ivičnoj“ gradnji. Od ovih pravila izuzimaju se pješački prolazi kod kojih zakošenje po pravilu iznosi isto koliko i širina samih prolaza.

Kolske ulaze sa ulica u pojedine građevinske parcele ostalog građevinskog zemljišta planirati minimum 30 metara od tačke gdje se seku osovina saobraćajnica, a ako to nije moguće zbog veličine same parcele, ulaze planirati uz najudaljeniju ivicu parcele, mjereno od tačke presjeka osovina saobraćajnica.

9.2.1. Porodično stanovanje

Uslovi u pogledu veličine i širine parcele za zonu sa porodičnim stanovanjem niske i srednje gustine su:

- za slobodnostojeći porodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 350m², a minimalna širina parcele 15,0m;
- za rezidencijalni stambeni objekat, minimalna površina parcele je 800m², a minimalna širina parcele 18m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 600m² (dve po 300m)
- za objekte u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 250m², a minimalna širina parcele 8m;
- za objekte u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 350m², a minimalna širina parcele 12m;

9.2.2. Višeporodično stanovanje

Za zone višeporodičnog stanovanja uslovi u pogledu veličine i širine parcele su:

- za slobodnostojeće objekte sa kolektivnim stanovanjem, minimalna površina parcele je 800m², a minimalna širina parcele 25m;
- za objekte sa kolektivnim stanovanjem u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 800m², a minimalna širina parcele 18m;
- za objekte sa kolektivnim stanovanjem u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 700m², a minimalna širina parcele 18m.

9.3. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Urbanistički pokazatelji: indeks izgrađenosti parcele i indeks zauzetosti parcele su propisani prema preovlađujućoj namjeni u bloku i važe za sve blokove iste namjene u okviru Generalnog urbanističkog plana.

U slučaju da na terenu postoje već izgrađeni objekti ili manje grupacije objekata koji nijesu tretirani ovim GUP-om kao zone namjenjene za stambenu gradnju, moguće ih je kroz izradu DUP-a tretirati kao zone na kojima je dozvoljena gradnja, odnosno kao urbanističke parcele u sljedećim slučajevima:

- Ukoliko objekat ima građevinsku dozvolu, dozvoljena je namjena objekta i gabariti u skladu sa građevinskom dozvolom;
- Ukoliko objekat nema građevinsku dozvolu, moguće je odlukom Opštine Kotor izvršiti prenamjenu zemljišta u zemljište namijenjeno za stambenu izgradnju, u skladu sa principima Bečke deklaracije čija je Crna Gora potpisnik, o pretvaranju neformalnih naselja u formalna i to u slučaju ukoliko se naselja ne nalaze na trasama infrastrukturnih koridora, ne ugrožavaju prirodnu i kulturnu baštinu i ukoliko za svoje funkcionisanje ne zahtjevaju realizaciju obimne infrastrukture.

Stambeni prostor-stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorijama u okviru porodičnog i višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

Svetla visina stambenih objekata ne može biti manja od 2,40m.

Poslovni i proizvodni prostori u sklopu stambenih objekata i objekata drugih namjena, odnosno poslovni i proizvodni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste radne ili proizvodne djelatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namjenu i djelatnost.

Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija ne može biti manja od 3,0m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste djelatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisni izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namjene. Objekte projektovati u skladu sa propisima za izgradnju na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u IX stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Na objektima koji se u skladu sa postojećim načinom postavljanja objekata u zoni, bloku, uličnom potezu, grade na granici bočne parcele, ili interpoliraju između obe bočne parcele, ne mogu se na zabatnim zidovima planirati otvori.

Na objektima koji se ugrađuju između i do granica obe bočne parcele (izgradnja u tradicionalnom nizu) na kojima su postojeći objekti postavljeni na zajedničkoj granici parcela, mogu se za potrebe osvetljenja i ventilacije izvesti svetlarnici na račun gabarita planiranog objekta.

Kod građenja objekata na granici parcele voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom (ispadom i sl.) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susjedne parcele.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene teko da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju.

Površinske vode sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmjeriti prema drugoj parceli, odnosno ka objektima na susjednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rješenje na nivou bloka, površinske vode se sa parcele odvođe slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije-prema jarkovima) sa najmanjim padom 1,5%.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pješačke staze za objekte na parceli, rampe garaža i pomoćnih prostorija, kolske pristupne puteve i manipulativne dvorišne platoe treba izvesti sa padom ka ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i sl.).

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorišnom dijelu parcele, čija površina prelazi 200m², uslovljeno je zatvorenom kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži treba biti orijentisan ka objektu, a odvođenje atmosferskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suterenu objekta (višeporodični, poslovni objekti) obavezno rešavati kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Saobraćajne površine-pristupni putevi, platoi, treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt-beton i popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje djelatnosti (skladištenje materijala i sl.), niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele, ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

Odlaganje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za porodične stambene objekte, odnosno u kontejnerima smještenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za višeporodične i poslovne objekte, a u skladu sa propisima za objekte određene namjene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Sa parcela na kojima je planirana izgradnja ili su već izgrađeni poslovni i proizvodni objekti, u zavisnosti od vrste proizvodnje, odnosno vrste i karaktera otpada, otpadni proizvodni produkti se odvoze na gradsku deponiju, odnosno deponuju na propisani način u skladu sa vrstom otpada.

9.3.1. Položaj i broj objekata na parceli

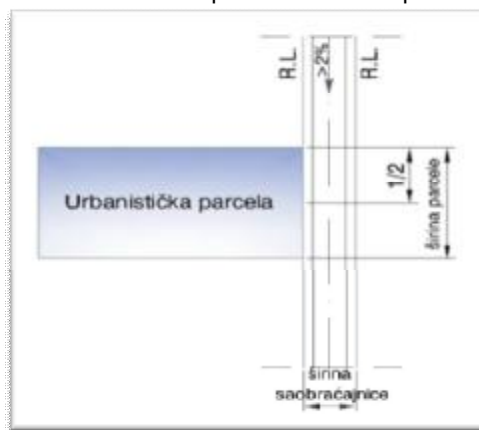
Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom.

Građevinska linija (GL) je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

Podzemna građevinska linija ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nijesu za površine ili objekte od opšteg interesa.

Slika 16. – Šematski prikaz urbanističke parcele



Broj objekata na parceli je ograničen, odnosno na parceli se može graditi samo jedan-glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta maksimalne spratne visine 2,4m.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije biće utvrđeno Detaljnim urbanističkim planom, a iznosi minimalno od 3,0m.

Za građenje objekata na ugaonim parcelama rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je minimalno 3,0m, odnosno na rastojanju na kojem su postavljeni postojeći objekti na naspranim ugaonim parcelama koje obrazuju raskrsnicu, ali ne manjem od 3,0m od obe regulacione linije.

Za neizgrađene novo-formirane parcele, prema ovom planu, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli.

Građenje svih objekata i vrsta planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja i dr.

Položaj novih objekata u odnosu na postojeće u neposrednom okruženju treba da je takav da susjednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja).

Utvrđena minimalna rastojanja za slobodnostojeće zgrade su od:

- bočnih granica parcele minimalno 1,5m, sa tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili

- ukoliko je rastojanje od susjednog objekta veće od 1/3 visine višeg objekta, dozvoljeno je ostavljanje otvora prostorija na bočnim fasadama objekta pod uslovom da rastojanje nije manje od 2,5m od granice parcele odnosno min. 5,0m od susjednog objekta;
- zadnje granice parcele minimalno 3,0m.

Slobodnostojeći objekti se mogu graditi i bliže liniji susjedne parcele na delu dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju 1,0m u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije na susjednoj parceli min. 4,0m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0m.

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara – podzemne etaže, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- stope temelja i zidovi podzemnih etaža max. 0,15m do dubine od 2,60m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5m.
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara do 1,0m uz uslov minimalne širine trotoara 2,0m.

Stope temelja ni ivice strehe ne mogu prelaziti granicu susjedne parcele.

U slučaju da se gradi neprekinuti niz na bočnim fasadama se mogu ostavljati svetlarnici koji bi služili osvetljenju i ventilaciji pomoćnih prostorija.

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susjednih parcela ukoliko je to naslijeđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju, građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u dijelu bočnog dvorišta minimalno 4,0m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je 1/2 visine višeg objekta.

Za građenje i rekonstrukciju objekata na liniji susjedne parcele kao i na udaljenostima od susjedne parcele manjim od 1,0m, na zidovima prema susjednoj parceli se ne mogu projektovati niti naknadno izvoditi otvori. Na ovim fasadama se mogu ugrađivati samo fiksni stakleni elementi „stakleni zidovi“ (staklene prizme, poligal i sl.) koji bi služili isključivo za nužno osvetljenje prostorije.

Građevinska linija potkrovnih etaža, ograda, ne može da prelazi građevinsku liniju ostalih etaža.

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susjednoj ili obe susjedne parcele na zajedničkoj granici (interpolacija), treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, kao i obaveza provjere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, u skladu sa tim, treba izvršiti podziđivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta.

Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

9.3.2. Visina objekta i spratnost

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote sljemena ili vijenca objekta.

Spratnost objekata predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, sve u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

Minimalna visina etaže namijenjene stanovanju je 2,8m.

Maksimalna visina vijenca objekta se mjeri:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- visina nadzotka potkrovne etaže iznosi najviše 1.2m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine, i to na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i i spratova poklapaju.

Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 25° u zavisnosti od krovnog pokrivača.

Na grafičkim priložima *Planirana namjena površina, Planirana izgrađenost i Režimi zaštite* definisana je granica tradicionalne gradnje. Unutar nje je za sve intervencije (izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja i sl.) potrebno pribaviti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Svi objekti koji su proglašeni spomenicima kulture, kao i svi objekti sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva (stare kamene kuće) zadržavaju se u postojećim gabaritima (zabranjena je dogradnja i nadogradnja) a za rekonstrukciju i adaptaciju ruševnih i dotrajalih objekata i kućišta na području cijelog GUP-a neophodno je pribaviti uslove Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim GUP-om, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju ako su izgrađeni u skladu sa rješenjem o lokaciji i tada važećim zakonskim propisima. U slučaju zamjene postojećeg graditeljskog fonda izgradnjom novih objekata primjenjuju se urbanistički parametri propisani za pripadajući blok.

9.3.3. Pravila za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata

Rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija je dozvoljena za objekte koji nijesu proglašeni spomenicima kulture i nemaju karakteristike tradicionalnog graditeljstva prema uslovima datim ovim planom u zavisnosti od zone u kojoj se nalaze. Naročitu pažnju posvetiti susjednim objektima.

Zona porodičnog stanovanja i zona stanovanja sa komercijalnim sadržajima

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promjenama konstruktivnih elemenata, tehnološkog procesa, spoljnog izgleda objekta i sl. dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namjene ili eventualno dopunom kompatibilne namjene.

Na zaštićenim objektima rekonstrukcija u smislu konzervatorsko-restauratorskih radova dozvoljava se na način i prema uslovima za preduzimanje mjera tehničke zaštite koje utvrđuje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture.

Rekonstrukcija postojećih stambenih objekata može se odobriti za objekte izgrađene sa minimalnim rastojanjem između građevinske i regulacione linije od 3,0m, izuzetno ukoliko su izgrađeni na tradicionalan način koji se treba ispoštovati.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanškog prostora, bez naspramnih otvora prema susjednom objektu.

Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih, zasebnih objekata i njihovo pretvaranje u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primjeren stambeni prostor, a ne prelaze se parametri zone dati ovim planom.

Dogradnja postojećih stambenih, poslovnih ili proizvodnih objekata dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mjere zaštite objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti i indeksa izgrađenosti za zonu, blok kome objekat pripada.

Dogradnja pomoćnih objekata (u smislu stvaranja stambenog prostora) koji su izgrađeni kao samostalni, zasebni objekti na parceli, nije dozvoljena, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na istoj parceli, a dozvoljena je nad postojećim, pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čine jedinstvenu arhitektonsko-građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehaničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

Dogradnja u smislu podgradnje se dozvoljava samo izuzetno, uz uslov da se pri građenju objekta preduzmu svi propisani radovi, odnosno mjere zaštite i obezbjeđenja sopstvenog i susjednih objekata.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promjene organizacije prostora u objektu, promene namjene objekta ili dijela prostora u objektu, zamjene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promjene konstruktivnih elemenata, spoljašnjeg izgleda objekta i dr.

Dozvoljena je adaptacija tavanškog prostora stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanškom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za tu namjenu.

Pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambeno-poslovnom objektu ili poslovnom objektu, dozvoljava se ukoliko poslovni prostor u objektu nije izričito uslovljen i ukoliko stanovanje kao namjena nije u suprotnosti sa vrstom djelatnosti koja se u objektu odvija.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koji ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvolice se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko se time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno dozvoljava se obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta dozvoljava se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenja na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg opterećenja ugrožena stabilnost objekta do mjere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život ljudi i sigurnost susjednih objekata.

Zona višeporodičnog stanovanja

Na postojećim višeporodičnim i drugim objektima u zoni, u skladu sa njihovom namjenom i pravilima građenja, dozvoljene intervencije su rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija, uz pridržavanje osnovnog principa koji podrazumijeva poštovanje interesa postojećih i budućih vlasnika, korisnika objekta, javnog interesa u pogledu funkcije i izgleda objekta, autorskih prava projektantai tehničkih i drugih uslova sa kojima planirane promjene na objektu moraju biti usaglašene.

Rekonstrukcija tavanškog prostora dozvoljava se za stambene i druge namjene u skladu sa mogućnostima i tehničkim uslovima uz saglasnost vlasnika ostalih djelova objekta.

Dogradnja višeporodičnog stambenog objekta i drugih objekata u zoni u horizontalnom smislu dozvoljava se u slučaju kada je planirana a nije realizovana (fazna izgradnja), kada postoje tehničke mogućnosti i ne remete se prostorni, normativni, oblikovni i drugi uslovi proistekli iz uslova lokacije (ulica, kompoziciono rješenje kompleksa i infrastruktura).

Nadgradnja jedne ili više etaža dozvoljava se do maksimalne spratnosti utvrđene za postojeće objekte u zoni, a prema namjeni, u cilju sanacije ravnih krovova ili krovnih terasa, dobijanja korisnog prostora, iz arhitektonskih i drugih razloga, a na osnovu pozitivnih rezultata analize statičkih i drugih osobina objekta, nosivosti tla, uz usaglašavanje arhitektonsko-oblikovnih elemenata sa arhitekturom objekta, kao i susjednih objekata i okruženja.

Podgradnja, izgradnja prostora ispod gabarita ili dijela gabarita postojećeg objekta dozvoljava se izuzetno, uz uslov da su planirane i preduzete sve mjere zaštite na obezbjeđenju sopstvenog i susjednih objekata i izvedeni svi propisani pripremni građevinski radovi.

Adaptacija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti za djelatnosti čije funkcionisanje ne remeti uslove stanovanja u objektu, ukoliko za to postoje prostorni i tehnički preduslovi, a uz pisanu saglasnost svih vlasnika, odnosno korisnika objekta.

Adaptacija i pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u višeporodičnom stambenom objektu se dozvoljava ukoliko poslovni prostor u tom objektu nije isključivo uslovljen.

Adaptacija zajedničkih prostorija stanara u stambeni prostor se ne dozvoljava, jer se to kosi sa funkcijom, svrhom, zbog koje su one planirane i izvedene u skladu sa važećim normativima za objekte ove namjene. Ne dozvoljava se ni adaptacija postojećih, nemjenski građenih garaža u drugu namjenu.

Zatvaranje terasa, lođa i balkona, kao i druge pojedinačne intervencije na fasadama i to naročito uličnim, nije dozvoljeno, izuzev jednoobrazno u slopu renoviranja, rekonstrukcije fasada prema jedinstvenom projektu za celokupan objekat.

Izuzetno, na dvorišnim fasadama se može dozvoliti zastakljivanje terasa, lođa i balkona, u cilju zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno sagrađeni, niti na objektima koji su po bilo kom osnovu predmet spora vlasnika i korisnika objekata i prostora na sopstvenoj i susjednim parcelama.

9.4. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

U odnosu na namjenu objekta čije je građenje dozvoljeno, potrebno je za pojedinačnu gradnju pribaviti uslove od nadležnih organa i organizacija koje su zakonom ovlašćene da ih donose, odnosno propisuju.

U skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, za građenje poslovnih i proizvodnih objekata sa vrstom proizvodne djelatnosti čiji proizvodni proces može biti sa negativnim uticajem na životnu sredinu, obavezna je izrada Strategije o procjeni uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se dokaže da primjenjeni tehnološki proces,

materijali, sirovine, vrsta energije i otpadne materije proizvodnje ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno preduzetim mjerama na sprečavanju negativnih uticaja, ovi uticaji se svode na zakonom propisane dozvoljene norme.

Za sakralne objekte i objekte tradicionalne arhitekture koji nisu u okviru zone graditeljskog nasljeđa, potrebno je primjeniti uslove zaštite definisane za zonu graditeljskog nasljeđa.

Građenje objekata u skladu sa vrstom i namjenom vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite od požara, sanitarne zaštite, bezbedonosnim i drugim propisanim uslovima i posebnim uslovima u skladu sa specifičnošću objekta.

Vršenje radova na iskopavanju i istraživanju arheoloških nalazišta je dozvoljeno u svim zonama unutar GUP-a, a prema odredbama nadležne službe, Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, a prema odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

9.5. Urbanistička pravila za uljepšavanje grada

Poštovanje konteksta

Prilikom projektovanja i izgradnje nove zgrade kontekst se mora poštovati. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. treba da bude u skladu sa gradskom i prirodnom okolinom u kojoj se podiže. U tom smislu, nova intervencija treba da bude stilski usklađena sa dominantnom stilskom orijentacijom u zoni koja je kontekstualno bitna (ulica, skver, potez, blok i sl.). Odstupanje od ovog pravila je moguće ukoliko se rješenje obezbijedi putem javnog konkursa.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil mora se poštovati prilikom nadgradnji, adaptacija i sl. prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije–doživljanja, nadživljanja, zatvaranja i otvaranja raznih djelova, menjanje krova i sl. Potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kojem je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Odstupanje od ovog pravila je moguće ukoliko se novo rješenje dobije putem javnog konkursa.

Poštovanje izvorne fasade

Izvorna fasada se mora sačuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije, moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl. Odstupanje od ovog pravila je moguće ukoliko se rješenje dobije putem javnog konkursa.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Ne retko ova sporedna arhitektura potire vrijednosti okolnih zgrada. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu obrađene na adekvatan način, u duhu ovog pravilnika.

Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim, betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose i dr.

Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gde druge mjere nisu moguće. Upotreba korektivnog zelenila za korekciju likovno-arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je sprovesti dvije vrste mjera: jedno su mjere za oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (npr. kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome

se nalaze), a drugo je postizanje jedinstvenog i kontrolisanog uređenja ovih prostora. Raspisivanjem malih konkursa kontrolisaće se izbor opreme, elemenata i sadržaja, naglašavaće se estetske dimenzije ovih prostora, ozelenjavanje i sl. potrebno je na nivou grada izraditi odgovarajuća pravila građenja.

9.6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBLIKOVANJE POJEDINIH ELEMENATA OBJEKTA

Ispadi na objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m, odnosno regulacionu liniju više od 1,2m i to na dijelu objekta višem od 3,0m.

Za građenje objekata svih namjena, građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na dijelu objekta prema prednjem dvorištu 1,2m;
- na dijelu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne, odnosno zapadne orijentacije 0,6m;
- na dijelu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne, odnosno istočne orijentacije 0,9m;
- na dijelu objekta prema zadnjem dvorištu 1,6m;

Za građenje objekata sa poslovnom namjenom-lokalima u prizemlju, građevinski elementi u nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- izlozi lokala do 0,3m po cijeloj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;
- izlozi lokala do 0,9m po cijeloj visini u pješačkim zonama;
- transparentne bravarske konzole, nadstrešnice u prizemnoj etaži do 2,0m po cijeloj širini objekta sa visinom iznad 3,0m;
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom do 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0m, a u pješačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
- konzolne reklame do 1,2m na visini iznad 3,0m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postaviti na objekat (prednji dio objekta) ako je građevinska linija min. 3,0m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 1,5m. Stepenice koje savlađuju visinu preko 1,5m ulaze u gabarit objekta. Otvorene spoljne stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Na fasadama objekata koji su od granice susjedne parcele postavljeni na udaljenosti 1,0 - 3,0m mogu se predvideti samo otvori sa visokim parapetom, min. visine 1,8m za ventilaciju, ili fiksni „stakleni zidovi“ za nužno osvetljenje prostorija.

Otvori koji se nalaze na dijelu zida koji je min. 3,0m udaljen od granice susjedne parcele, mogu se predvideti sa standardnim parapetom.

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primjenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu.

Za građenje objekata koristiti proverene i atestirane građevinske materijale, sa preporukom primjene autohtonih materijala ovog područja.

Kose krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Nagib krovne ravni treba da bude od 16 - 25°. Krovni pokrivač izabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, koji su proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

Arhitektonski sklop i oblik objekta, primjenjeni materijali i boje utvrđuju se idejnim arhitektonskim projektom.

9.6.1. Smjernice za arhitektonsko i likovno oblikovanje

Opšte

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. Građenje novih objekata kao i radovi na rekonstrukciji starih treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni. Opštine mogu savjetodavno pomoći građevinarima postavljanjem osnovnih graditeljskih smjernica kako bi se sačuvala tipična arhitektura Boke Kotorske i ostvarila homogena izgradnja gradova.

U daljem tekstu biće predstavljeni mogući aspekti takvih smjernica za uređenje prostora.

Zgrade

Spratnost

Zgrade Boke Kotorske nemaju jedinstvenu spratnost. Međutim, najčešće nailazimo na dvospratne i trospratne zgrade. Pri tome, visine spratova starih zgrada (sa ca. 3 m) su veće nego na novim. Nove zgrade treba u pogledu spratnosti prilagoditi postojećim u okruženju kako bi se one urbanistički uklopile u gradski ambijent.

Iz urbanističkih i arhitektonskih razloga može se odstupiti od postojeće spratnosti.

Položaj streha

Po pravilu zgrade u mjestima Boke Kotorske su okrenute strehom prema ulici. Zbog slične visine zgrada time se na ulici stiče utisak gotovo bez izuzetka jedinstvene slike. Mala razlika u visini zgrada čini liniju streha interesantnom i dinamičnom. Nove i rekonstruisane zgrade treba isto kao i u pogledu spratnosti prilagoditi okolini i sa jedinstvenim položajem strehe prema ulici. Kao i kod spratnosti, samo zbog posebnih urbanističkih i arhitektonskih razloga se od ovoga može odstupiti.

Fasade

Fasade istorijskih zgrada su po svom izgledu tradicionalno jednostavne i neupadljive. Spoljni zidovi su najčešće od kamena i rijetko se koristi više materijala. Zgrade iz vremena Austrougarske su često svijetlo žuto omalterisane.

Otvori prozora i vrata imaju jednostavnu simetričnu strukturu i ritam. Fasade su po pravilu horizontalno okrenute, ponekad je spratnost naglašena horizontalnim trakama. Na osnovu fasade odnosno prozora lako se može odrediti raspored unutrašnjih prostorija.

Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu.

Otvori

Prozori

Prozori su tradicionalno vertikalno okrenuti i najčešće široki cca. 1 m. Okviri prozora su drveni, a staklene površine su podijeljene pregradama. Na prozorima gornjih spratova često su napravljeni kapci. Ukrasni uzdignuti okvir i osnova često naglašavaju otvor i obojeni su u bijelo. S obzirom da se u prizemlju tradicionalno nalazio magacinski i ekonomski prostor, a ne prostorije za stanovanje, prozori u prizemlju su manji i manji ih je broj nego na gornjim spratovima. Oni su često obezbijedeni gvozdanim šipkama i nemaju prozorske kapke. U prizemlju i na međuspratovima mogu se naći i horizontalno okrenuti prozori. Posebno na zgradama koje se nalaze unutar nekog istorijskog ambijenta, prozore treba po broju i rasporedu prilagoditi tradicionalnom načinu gradnje. U renoviranim zgradama treba takođe upotrijebiti prozore iste veličine i postavljati ih vertikalno, a postojeće otvore za prozore ne treba bitnije mijenjati. Prozori sa velikom površinom, horizontalni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju zgradama u istorijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Prozore gornjih spratova treba prvenstveno objezbediti kapcima od drveta. Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim i ramovi od vještačke materije se mogu ugradivati radi uštede energetskeg potencijala i krajnje jednostavnog održavanja (ukoliko to nije u suprotnosti sa propisima o zaštiti spomenika). Na novim zgradama se mogu upotrebiti veći prozori ili se može ugraditi više prozora zajedno da bi se dobila veća površina prozora. Međutim, njih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom.

Tipične lokalne fasade



Tipični lokalni prozori



Vrata, kapije

Otvori za vrata su tradicionalno uokvireni kamenim obodom. Često su otvori za vrata naglašeni dekorativnom draperijom i lukovima. Vrata su uglavnom napravljena od horizontalnih dasaka i lakirana u tkzv. „Dubrovnik zeleno“. Brave i okovi su od kovanog gvožđa. Na nove i rekonstruisane zgrade treba ugrađivati vrata od drveta. Ne treba upotrebljavati aluminijske okvire i staklena vrata, jer su oni u neskladu sa mediteranskim šarmom Boke Kotorske. Roletne, rolo-kapije ne odgovaraju. Treba upotrebljavati tradicionalne boje.

Tradicionalna vrata



Vrata kao izlog



Izlozi / Reklamni napisi

Prostorije za poslovne namjene nalaze se uglavnom u prizemlju. Pošto su na tradicionalnim zgradama prozori manjih dimenzija, fasade nude malo mogućnosti za reprezentativne izloge. No i pored toga, treba zadržati dimenzije prozora na starim zgradama i ne treba praviti veće otvore. Tamo gdje je to moguće, mogu se koristiti otvori vrata i kapija kao izlozi. Preporučuje se ugrađivanje prozora sa škurama. Na novim zgradama mogu se u prizemlju napraviti veći otvori za izloge. Međutim, oni moraju svojim rasporedom biti integrisani u ostali dio fasade i ne smiju učiniti da prizemlje izgleda kao strani element.

Ornamentika

Iako su zgrade u Boki Kotorskoj uglavnom jednostavne, kod bogatijih trgovaca i na istorijskim palatama primjetna je veća potreba za ukrašavanjem. Na njima se mogu naći tipični barokni ukrasni elementi. Naročito na zgradama iz austrougarskog-vremena često su ivice streha i uglovi zgrada naglašeni ornamentima. Kod sanacije starih zgrada treba sačuvati ove ornamente. Na novim zgradama se treba odreći istorijskih elemenata u korist jednostavne arhitekture.

Tipična lokalna boja fasade



Građevinski materijali

Malter

Zgrade iz austrougarskog vremena često su omalterisane svjetlo žutim malterom. Bijelim premazom istaknute su ivice na uglovima zgrada i oko otvora na zidovima. Prilikom rekonstrukcije treba odabrati malter koji odgovara prvobitnoj boji. Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva. Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju.

Kamen

Kamen je tradicionalno glavni građevinski materijal Boke Kotorske. Zgrade su napravljene od domaćih vrsta kamena. Fuge su ispunjene krečnim malterom. Dekorativni elementi su od kamena sa ostrva Korčula. Spoljni zidovi su šalovani od lomljenog kamena. Kamen prednje strane je redovno oblikovan i brižljivo slojevito složen. Fuge na kućama bogatih ljudi su po pravilu preciznije izvedene nego kod siromašnijih građana. Prilikom rekonstrukcije treba,

ukoliko je to moguće, što originalnije sačuvati ove zidove kako bi bio sačuvan karakter zgrade. Vrste kamena koje nisu tipične u dotičnom mjestu ne treba koristiti ni za rekonstrukciju niti za novogradnju.

Drvo

Pored krovnih konstrukcija, vrata, prozora i prozorskih kapaka, često su i terase prekrivene krovnim konstrukcijama. Međutim, drvene ograde nisu tipične i od njih se treba odreći u korist kamenih ograda.

Kamena fasada sa stepeništem



Dvorišta i ulice

Površinski sloj

Ulice jezgra istorijskih mjesta su po pravilu popločana kamenom. Naročito u pješačkim zonama starih gradova je od glatkih pravougaonih ploča postao ravan pločasti površinski sloj. Vremenom - on je glatko ispoliran i djeluje kao pod. Prilikom rekonstrukcije treba paziti na to da se ovaj sloj što bolje očuva. Putevi za pješake su u gradskim jezgrima često popločani lomljenim kamenom. Oni pješaku nude podlogu bezbjednu protiv klizanja i koju, ukoliko je to moguće, treba i dalje zadržati.

Dvorišta mogu imati različit površinski sloj. Najčešće su grubo popločana sivim ili crvenim kamenom. Kao površinski sloj asfalt nije uobičajen u jezgrima pojedinih mjesta, naročito ne na privatnim površinama (dvorištima). On treba da se koristi samo za ulice mjesnih jezgara, gdje je to radi saobraćaja potrebno. Inače, ulice treba pokivati tipičnim lokalnim kamenom. Mjesta za parkiranje i ostavljanje auta treba takođe popločati kamenim flasterom ili vezanim kamenom.

Javni prostori

Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude za cvijeće i biljke, zidovi, natpisi i osvjetljenje). U tom smislu treba osvjetljivati tipične lokalne materijale (npr. kamene zidove) ili estetski materijal koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr. ulične svjetiljke od livenog gvožđa).

Kod pravljenja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće, autohtone biljne vrste.

Tipični lokalni materijali



Tipični lokalni flaster



Tipična lokalna ulična kaldrma



9.7. OBEZBEĐIVANJE PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE VOZILA

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice i to kada je parcele direktno oslonjena na javnu površinu ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m (preporučena širina 3,0m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji – tradicionalnim nizovima – prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz – pasaž, širine min. 3,0m i visine 4,0m, kako bi se obezbedio pristup vatrogasnih vozila, vozila hitne pomoći i kamiona u slučaju obavljanja određenih poslovnih i radnih djelatnosti u okviru objekta na parceli. Pristup zadnjem dvorištu se parcele se izuzetno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta.

Smještaj sopstvenih vozila za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte rešavati u sklopu parcele izvan površine javnog puta, na otvorenom, izgradnjom parkinga ili garaža i to prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

9.8. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, ovim Planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za izgradnju u zoni graditeljskog naslijeđa obavezno zelenilo na parceli je 40% površine parcele, za gradnju niske gustine obavezno zelenilo iznosi minimalno 35% površine parcele, a za gradnju srednje gustine iznosi minimalno 30% površine parcele.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen. „Ostalo zelenilo“ na parceli može se redati slobodno, sadnjom primorskih borova i ostale primorske vegetacije.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno-parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona – uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

9.9. OGRAĐIVANJE

Urbanističke parcele mogu se ograđivati transparentnom ili zidanom ogradom čija visina može biti najviše do 1,6m prema ulici i 1,8m prema susjednim parcelama.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučaju kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine do 1.6m, s tim da parapet ograde do visine 0.6m može biti zidan (opeka, kamen, beton...).

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji koja se poklapa sa građevinskom linijom, mogu biti i zidane od opeke, kamena, blokova i dr. do visine 1.6m ili na način kao i ograde kod objekata koji su uvučeni u dubinu parcele.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

Bočne i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osnovi granice urbanističke parcele, transparentnom ili zidanom ogradom do visine od 1,8m, koja se postavlja prema katastarskom planu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

9.10. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO NAMJENSKIM ZONAMA

Ovim planom cjelokupna površina namjenjena izgradnji podijeljena je na:

- zonu graditeljskog nasljeđa,
- zonu niskih gustina gradnje i
- zonu srednje gustine.

Osnovni urbanistički parametri primenjeni u GUP-u su dati u sljedećoj tabeli.

Tabela 51. – Osnovni urbanistički parametri

Gustina gradnje	Indeks zauzetosti (Iz)	Indeks izgrađenosti (Ii)	Spratnost
Zona graditeljskog nasljeđa	do 30%	do 0,8	od P+0 do P+1+Pk
Niska gustina gradnje	od 30 do 40%	od 0,8 do 1,3	od P+1 do P+2
Srednja gustina gradnje	od 30 do 40%	od 1,2 do 1,6	od P+1+Pk do P+4

9.10.1. Pravila građenja za zone stanovanja

Zona graditeljskog nasljeđa

Zonom graditeljskog nasljeđa definisana je izgrađena zona neposredno uz morsku obalu, koju odlikuje tradicionalna gradnja na parcelama malih površina i ne rijetko velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti u odnosu na ostalo, gradsko tkivo. Preovlađuju kuće u nizu i slobodnostojeće, koje su u najvećoj mjeri starijeg datuma. Kuće novijeg datuma (izgrađene u poslednjih 20-tak godina) uglavnom su u skladu sa okruženjem. Za navedeno područje, ovim planskim dokumentom, uvedene su osnovne mjere, koje je neophodno poštovati kroz dalju izradu planskih dokumenata nižeg reda. Osnovni zadatak je očuvanje i zaštita naslijeđenog graditeljskog tkiva. Moguće intervencije u ovoj zoni su:

- na registrovanim spomenicima kulture, palatama, sakralnim građevinama i objektima tradicionalne arhitekture, moguće su intervencije tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećim gabaritima, u skladu sa konzervatorskim uslovima Službe zaštite.
- u potpunosti zaštititi, sačuvati i unaprijediti neposrednu okolinu spomenika kulture, palata, sakralnih građevina i objekata tradicionalne arhitekture, odnosno njihova dvorišta i vrtove, kao i zatečenu vegetaciju u čitavoj zoni;
- ukloniti dograđene anekse koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju opšti likovni izraz zone;
- Ukoliko se u ovoj zoni, prilikom izrade DUP-a nađe mogućnost formiranja urbanističke parcele, moguća je gradnja objekta koji svojim gabaritima i spratnošću ni u čemu ne ometa vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja. Maksimalni parametri za novu izgradnju u ovoj zoni su Iz=30%; Ii=0,8; maksimalna spratnost P+1+Pk. Ova odredba važi i za parcele sa objektima novijeg datuma na kojima je moguće vršiti rekonstrukciju ili dogradnju, uz neophodne uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno i sl. Precizni uslovi gradnje za ove objekte biće definisani planovima nižeg reda;
- dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- u djelovima prostora u kojima je naslijeđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na obe bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom vijenca susjednog, odnosno susjednih objekata.

Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, letnja kuhinja), a maksimalna visina pomoćnih objekata je 2,4m.

Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata u zoni graditeljskog nasljeđa su iz oblasti:

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija);
- kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.);
- sporta i rekreacije i to u okviru zelenih površina.

Zona niske gustine gradnje

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u zoni niske gustine gradnje:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele);
- dvojni (objekti na susjednim parcelama dodiruju jednu zajedničku liniju urbanističke parcele);
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije urbanističke parcele);
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urb. parcele);
- poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije urbanističke parcele);
- atrijumski (sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa).

Dozvoljene djelatnosti u zoni niske gustine gradnje, koje se mogu obavljati i u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...);
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.);
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
- zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);
- sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro);
- poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
- uslužni servisi (benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativa za građenje objekata ove vrste, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju, vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namjene mora biti veća od 1,0 km;
- u zoni se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno-tehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U zoni porodičnog stanovanja niskih gustina nijesu dozvoljene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnosno za koje nijesu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

U okviru zone namjenjene stanovanju niskih gustina, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- porodični stambeni objekat;
- porodični stambeno-poslovni objekat;
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni);

U djelovima zone stanovanja niskih gustina – blokovima i uličnim potezima koji poseduju tradicionalne, stvorene i prepoznatljive vrijednosti, a naročito spomeničku ili ambijentalnu vrijednost - kao prostorne ili kulturno-istorijske cjeline, nijesu dozvoljene uslužno-zanatske djelatnosti tipa automehaničarska radionica, auto-perionica i sl.

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u zoni niskih gustina gradnje su dati u sljedećoj tabeli.

Tabela 52. – Dozvoljeni urbanistički pokazatelji za stanovanje niskih gustina

Urbanistički pokazatelj	Stanovanje niskih gustina
Gustina naseljenosti	od 80-150 st/ha
Učešće poslovanja	max. 40%
Indeks zauzetosti	Od 30 do 40%
Indeks izgrađenosti	Od 0,8 do 1,2
Spratnost	od P+1 do P+2
Minimalni procenat zelenih površina na parceli	35%

Dozvoljena spratnost i visina objekta u zoni stanovanja niskih gustina:

- Spratnost glavnog objekta na parceli u zoni stanovanja niskih gustina je od P+1 (prizemlje + jedan sprat) do P+2 (prizemlje + dva sprata), sa dozvoljenom izgradnjom podzemnih etaža – podrumskih i suterenskih, s tim da suteran ulazi u ukupan broj etaža, što za ovu zonu stanovanja iznosi maksimalno 3 etaže, bez obzira na nomenklaturu, a sve u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*;
- Maksimalna spratnost pratećih objekata koji se grade uz glavni objekat (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je P (prizemlje), a maksimalna visina 2,4m. Ovaj objekat ne smije prelaziti predviđenu građevinsku liniju.

U djelovima prostora u kojima je naslijeđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front (regulaciju) i izgrađenim na obe bočne granice građevinske parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom vijenca susjednog, odnosno susjednih objekata.

Za svaku intervenciju (izgradnja, dogradnja, restauracija, adaptacija, rekonstrukcija), na objektima koji se nalaze unutar granice zone tradicionalne gradnje za uslove je potrebno obratiti se Regionalnom zavodu za zaštitu spomenika kulture.

Zona srednje gustine gradnje

U sklopu zone stanovanja srednje gustine gradnje, pored osnovne namjene, dozvoljena je izgradnja objekata druge namjene koji neće štetno delovati na okolinu i to: poslovanje, javni i komercijalni sadržaji, mala privreda, sport i rekreacija, zdravstveni, vjerski objekti, komunalni objekti i servisi, benzinske stanice, centralne garaže i dr, s tim da njihova zastupljenost na nivou zone može biti maksimalno 40%.

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u zoni stanovanja srednje gustine gradnje:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele);
- dvojni (objekti na susjednim parcelama dodiruju jednu zajedničku liniju urbanističke parcele);
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije urbanističke parcele);
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urb. parcele);
- poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije urb. parcele);
- atrijumski (sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa).

Dozvoljene djelatnosti u zoni stanovanja srednje gustine gradnje, u okviru jednoporičnih stambeno-poslovnih objekata, višeporičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i sl.);
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);

- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta);
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.);
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
- zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);
- sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi);
- poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
- uslužni servisi (benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i sl.)u skladu sa važećim propisima i normativa za građenje objekata ove vrste, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju, vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namjene mora biti veća od 1.0 km. Centralna garaža može biti u sklopu svakog bloka u cilju zadovoljenja prostora za mirujući saobraćaj;
- u zoni se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbjeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbjeđiti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

U djelovima zone – blokovima i uličnim potezima koji poseduju tradicionalne, stvorene i prepoznatljive vrijednosti, a naročito spomeničku i ambijentalnu vrijednost kao prostorne kulturno-istorijske ili graditeljske cjeline, nijesu dozvoljene uslužno-zanatske djelatnosti tipa auto-mehaničarska radionica, auto-perionica i sl.

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u zoni srednjih gustina gradnje su dati u sljedećoj tabeli:

Tabela 53. – Dozvoljeni urbanistički pokazatelji za stanovanje srednjih gustina

Urbanistički pokazatelji	Stanovanje srednjih gustina	
	Porodično stanovanje	Višeporodično stanovanje
Gustina naseljenosti	150-250 st/ha	150-250 st/ha
Učešće poslovanja	Max. 40%	Max. 40%
Indeks zauzetosti	Od 30 do 40%	Od 30 do 40%
Indeks izgrađenosti	Od 1,2 do 1,6	Od 1,2 do 1,6
Spratnost	od P+1+Pk do P+4	od P+1+Pk do P+4
Minimalni procenat zelenih površina na parceli	30%	30%

Spratnost glavnog objekta na parceli u zoni stanovanja srednjih gustina je od P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje) do P+4 (prizemlje+ četiri sprata).

Dozvoljava se izgradnja podrumskih i suterenskih etaže (ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode i ukoliko se objekat nalazi na terenu sa nagibom s tim da suteran ulazi u ukupan broj etaža, što za ovu zonu stanovanja znači maksimalno 5 etaža, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.*

Kod postojećih objekata se dozvoljava rekonstrukcija i nadogradnja prema propisanim parametrima za zonu, osim u slučaju da se objekat nalazi u neposrednoj blizini prethodno zaštićenog objekta u kategoriji spomenika kulture. U tom slučaju, potrebno je obratiti se Regionalnom zavodu za zaštitu spomenika kulture za uslove, a sve u cilju sprečavanja ugrožavanja kulturnog pejzaža i nasljeđa.

Normu za određivanje broja parking mjesta u zoni kolektivnog stanovanja odrediti na osnovu odnosa garažno mjesto-parking i stambenih jedinica 1,1:1 (1,1 parking mjesto na jednu stambenu jedinicu).

9.10.2. Pravila građenja za zone javne namjene

Zona javne namjene obuhvata prostore koji su od opšteg interesa, bilo da su slobodni (neizgrađeni) ili da su namijenjeni izgradnji objekata od opšteg interesa.

Izgradnja javnih objekata na osnovu ovih pravila građenja je dozvoljena samo u slučaju da su kompleksi javne namjene izdvojene, zasebne prostorne cjeline u funkciji školstva, zdravstva, socijalne zaštite i sl., uz uslov poštovanja urbanističkih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namjenu objekata.

U ostalim slučajevima je neophodna izrada Detaljnih urbanističkih planova kojima će se definisati prostori za izgradnju javnih objekata i detaljno utvrditi uslovi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih objekata, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu vrstu javnog objekta.

U ovim pravilima su dati urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na izgradnju i planiranje objekata javne namene, odnosno kompleksa sledeće namjene:

- Predškolske vaspitne ustanove

Jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600m
- broj djece 4% od ukupnog broja stanovnika
- kapacitet do 80 djece po grupi 10-15 djece
- površina kompleksa 25-40m²/ po djetetu
- potrebna izgrađena površina 4.5-6.5m²/po djetetu
- slobodna površina 10-15m²/po djetetu
- maksimalna spratnost P+1
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

Uzrast 3-7 godina

- broj djece 6% od ukunnog broja stanovnika
- kapacitet max. 120 djece u grupama po 10-15
- površina kompleksa 30-50m²/ po djetetu
- potrebna izgrađena površina 5.5m²/ po djetetu
- slobodna površina 10-15m²/ po djetetu
- jedno PM na 70m² korisnog prostora
- maksimalna spratnost P+1

- Osnovno, srednje, više i visoko obrazovanje

Osnovno obrazovanje (starosna grupa 7-14 godina)

- radijus opsluživanja oko 1000m
- gravitaciono područje 7.000-8.000 stanovnika
- obuhvat 15% od ukupnog broja stanovnika ili 98% od starosne grupe
- izgrađena bruto površina 7.0-8.0m²/ po učeniku
- veličina školskog kompleksa 25-30m²/ po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2 do P+3
- udaljenost od saobraćajnice 50m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/ po učeniku
- jednoPM na 70m² korisnog prostora

Srednje obrazovanje (starosna grupa 14-19 godina)

- obuhvat 4% od broja stanovnika ili 80% od starosne grupe
- površina kompleksa 30m² po učeniku
- izgrađena površina 15-20m² po učeniku
- 22 do 25 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2 do P+3
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- rad u dve smene
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

Više i visoko obrazovanje

- locirani u gradu, dobra povezanost sa centrom
- površina kompleksa 25m² po studentu

- izgrađena površina 10-12m² po studentu
- 20 do 22 studenta u učionici
- spratnost objekta P+3 do P+4
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1 na 20 korisnika + 1 na 2 zaposlena

- **Kultura**

- Biblioteka**

- obuhvat 25% svih stanovnika preko 7 godina starosti
 - 10 korisnika na 1000 stanovnika
 - 3m² po korisniku
 - 1500 knjiga na 1000 stanovnika
 - površina 80 knjiga/m²
 - prateći prostor 10m² po zaposlenom
 - parking 1 na 5 korisnika + 1 na 2 zaposlena

- Bioskop**

- jedno mjesto na 25 stanovnika
 - kompleks-parcela 7m² po korisniku
 - sala 2m² po sjedištu
 - radijus opsluživanja 1500m
 - opslužuje 20000 stanovnika
 - jedno PM na 20 do 30 sjedišta

- Ljetnja pozornica**

- 25 mjesta na 1000 stanovnika
 - kompleks-parcela 7m² po korisniku
 - sala 2m² po sjedištu
 - jedno PM na 10-15 sjedišta

- Dječije pozorište**

- 20 mesta na 1000 stanovnika
 - kompleks-parcela 6m² po korisniku
 - sala 2m² po sedištu
 - jedno PM na 20 sjedišta

- Pozorište**

- 15 mesta na 1000 stanovnika
 - kompleks-parcela 7m² po korisniku
 - sala 3m² po sedištu
 - kapacitet objekta 600-1.000 mjesta
 - jedno PM za 20-30 sedišta

- Dom kulture**

- opslužuje 30.000 stanovnika
 - radijus opsluživanja 1.500m
 - 40 mesta na 1.000 stanovnika
 - kompleks-parcela 10-14m² po korisniku
 - sala 6m² po sedištu-površina objekta
 - kapacitet 1000 do 1300 korisnika - sala max. 700 mesta
 - jedno PM na 10 sedišta.

- Muzej**

- 10 korisnika na 1000 stanovnika
 - 2m² po korisniku
 - jedno PM na 10 posjetilaca
 - poželjna lokacija u centralnoj gradskoj zoni;

- **Zdravstvo**

- Dom zdravlja**

- opslužuje do 50000 stanovnika
 - locira se u centru područja

- razvijena površina objekta 5000-6000m²
- spratnost objekta do P+2
- jedno PM na 20-25% zaposlenih
- Opšta bolnica
- 9 ležajeva na 1000 stanovnika
- površina kompleksa 100m² po ležaju
- površina objekta 60m² po ležaju
- jedno PM na 4 korisnika, jedno PM na 4 zaposlena
- Ustanove specijalizovane zdravstvene zaštite
- površina objekta 25-40 m² po korisniku
- površina parcele 80-150 m² po korisniku
- parcela 0,05-0,12 po stanovniku gravitirajućeg područja
- jedno PM na 4-6 bolničkih postelja
- indeks zauzetosti 0,2
- komunikacije 15% od površine parcele
- zelenilo 60% od površine parcele
- rezerva 5% od površine parcele
- Apoteka
- opslužuje 5000 – 10000 stanovnika
- 50m² na 1000 stanovnika
- jedno PM na 3 zaposlena
- Veterinarska stanica
- 5m² na 1000 stanovnika
- 10m² po obolelom grlu

- Socijalna zaštita

- Učenički i studentski domovi

- locirani u gradu i dobro povezani sa gradskim centrom
 - površina kompleksa 30m² po korisniku
 - izgrađena površina 15m² po korisniku
 - obuhvata cca 20% učenika i cca 60% studenata koji nemaju prebivalište u Kotoru
 - spratnost objekta P+3+Pk / pansionski smeštaj / paviljonski način gradnje
 - kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
 - parking 1 na 20 korisnika + 1 na 2 zaposlena

- Dom za stare i penzionere

- opslužuje 13-15% stanovnika starijih od 65 godina
 - površina objekta 25m² po korisniku
 - površina kompleksa 50-60m² po korisniku
 - spratnost objekta do P+4
 - jedno PM na 2 zaposlena;

Javna površina je svaki otvoren prostor koji je namijenjen opštem korišćenju i dostupan svim građanima za kretanje i korišćenje u cilju obavljanja različitih aktivnosti vezanih za taj prostor, za sadržaje u okolnim gradskim blokovima i za grad u cjelini.

Koncentrisani javni urbani prostori (trgovi, parkovi, skverovi, otvorene pijace, ulična raskršća) predstavljaju čvorišta urbanog identiteta oko kojih se koncentrišu različiti objekti i aktivnosti.

Linearni javni urbani prostori su i specifične ulice različitog saobraćajnog ranga, šetališta i kejovi koji predstavljaju ose urbanog identiteta, na koje se oslanjaju drugi otvoreni prostori i koji povezuju

Pravila građenja za javne površine u tradicionalnom tkivu

Postojeći javni prostori (trgovi, skverovi, parkovi, raskršća, šetališta i sl.) zadržavaju se u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namjenama, osim u slučajevima kada se Detaljnim urbanističkim planom, granice i namjene mijenjaju u kontekstu od opšteg značaja bitnim za dalji razvoj i ambijentalnu vrijednost dijela grada kome pripadaju.

Javne površine planskim intervencijama treba da se uvećavaju, a ne smanjuju.

Sve intervencije u postojećim javnim prostorima i u njihovom neposrednom okruženju treba da budu uslovljene rezultatima prethodno izvršenih ispitivanja u pogledu identifikovanja vrijednosti parternih rješenja,

zelenila, vizura, objekata u okolini ili u sklopu javnih površina, skulptorskih ili drugih elemenata uređenja, koje treba sačuvati i reafirmisati, kao i identifikovanja elemenata koji narušavaju skladnost, integritet, identitet i vrijednosti prostora i koje treba ukloniti ili modifikovati.

Specifične mjere za preuređenje javnih urbanih prostora i njihovog neposrednog okruženja treba da se ustanove na osnovu rezultata ovih istraživanja u smislu zaštite i rehabilitacije pojedinih vrijednih elemenata ili čitavih sklopova graditeljskog nasljeđa, dogradnje nedostajućih ili oslobađanje od neadekvatnih i suvišnih elemenata, a u cilju formiranja urbanog ambijenta koji odgovara karakteru Dobrote. Sve intervencije koje se zbog opštih potreba izvode u okvirima javnih urbanih površina ili njihovog okruženja- ambijentalnog sklopa – moraju biti izvedene tako da ne ugroze njihov kulturno-istorijski i likovni identitet i vrijednosti.

Istraživanja i specifične mjere za konkretne javne urbane površine vrši se u okviru nezavisne studije, konkursa ili Detaljnog urbanističkog plana i predstavljaju uslov za dalju realizaciju.

Pravila građenja za javne površine u postojećem gradskom tkivu

Sve intervencije na javnim površinama koje su u sklopu postojećeg gradskog tkiva trebaju biti takve da su u skladu sa dominantnim tipom izgradnje u toj zoni (bloku) pri čemu je potrebno uspostaviti kontinuitet javnih prostora.

Pravila građenja za javne površine na novoplaniranim lokacijama

Kod planiranja novih urbanih cjelina obavezno je, pored standardnih linearnih javnih površina – ulica, planirati i koncentrisane javne prostore kao nova javna čvorišta urbanog identiteta tog dela grada. Ukupno učešće javnih prostora za nove blokove (naselja) ne može biti manje od 30% planirane teritorije, a moguće je i veće učešće.

Javne površine treba da budu odgovarajućeg oblika i karaktera u odnosu na tip izgradnje u bloku u kome se nalaze. Sve odrednice ovog pravilnika koje se odnose na istraživanje odnosa mikro ambijenta značajnih javnih prostora i makro ambijenta grada ili dijela grada (na primer vizure, odnos sa drugim javnim prostorima i sl) za intervencije na postojećim javnim površinama, treba sprovesti i kod definisanja novoplaniranih javnih površina.

9.10.3. Pravila građenja za komercijalne i poslovne objekte

U zoni sa komercijalnim sadržajima i sadržajima namijenjenim poslovanju dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih djelatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namjene na nivou zone mogu biti zastupljene max 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti, u zoni se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja max. 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi). Rekonstrukcija i nadogradnja poslovnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli je moguća na način što se zadržavaju postojeći horizontalni gabariti, a vertikalni gabariti se ne mogu mijenjati u odnosu na najvišu tačku postojećeg objekta.

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele),
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

U okviru komercijalno-poslovne zone, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat;
- poslovno-proizvodni objekat;
- poslovno-skladišni objekat;
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat;
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih komercijalnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Položaj objekta na parceli

Građevinska linija komercijalnih objekata i objekata namijenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namjena primjenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u komercijalnoj i poslovnoj zoni su dati u sledećoj tabeli:

Tabela 54. – Dozvoljeni urbanistički pokazatelji za komercijalne i poslovne zone

Urbanistički parametri Komercijalne i poslovne zone	
Indeks zauzetosti	maksimalno 40%
Indeks izgrađenosti	maksimalno 1,4
Spratnost	P+2 do P+3

U zoni komercijalnih funkcija i poslovanja, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 50%

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 70% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je minimalno 30%.

Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni komercijalnih sadržaja i poslovanja je P+3 (prizemlje i tri sprata).

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode, s tim da suteran ulazi u ukupan broj etaža, što u ovom slučaju znači maksimalno 4 etaže, bez obzira na nomenklaturu, a sve u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*.

Maksimalna visina etaže objekta namijenjenog poslovanju je 4,5m (računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija).

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni komercijalnih djelatnosti i poslovanja je 5,0m, odnosno minimalno polovina visine višeg objekta. Poslovni (ili komercijalni) objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom (komercijalnom objektu) više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku urbanističku parcelu sa komercijalnim, poslovnim sadržajima, mora se obezbediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalno 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je minimalno 1,5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane), a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima (teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr).

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Kod većih intervencija u rekonstrukciji bloka, izgradnja podzemnih garaža u bloku moguća je u funkciji garaže za korisnike okolnih objekata i parcela, pod uslovom da je dominantna namjena bloka poslovanje, da je ukupna površina zajedničkog dvorišta velika i da je pristup moguć iz sporedne ulice. Moguće je da garaža u središtu bloka bude podzemna a izuzetno do 2,5m iznad zemlje. Na ivici bloka i na regulaciji bloka garaže po pravilu treba da budu višespratne. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Višeetažne krovne garaže treba graditi kao ivične objekte koji se ne mogu graditi u unutrašnjosti kompaktnih blokova, osim kada je blok jedinstvena organizaciona cjelina.

Tabela 55. – Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 60m ² prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 60m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Hoteli	1 PM na 2-10 kreveta zavisno od kategorije hotela
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 40m ² prodajnog prostora

Pravila za arhitektonsko oblikovanje

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama i pješačkim ulicama je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za poslovne objekte, a za sve ostalo važe pravila za blokove u dijelu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Za veće poslovne i komercijalne objekte preporučuje se da se idejno rješenje dobija konkursom.

9.10.4. Pravila građenja za sportske objekte i komplekse

U okviru postojećih i planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

U zoni namjenjenoj sportu i rekreaciji mogu se graditi i turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni, komunalni i stambeno-poslovni objekti, s tim da njihova zastupljenost ne bude veća od 20% na nivou zone.

Tabela 56. – Dozvoljeni urbanistički pokazatelji za sportske objekte i komplekse

Urbanistički pokazatelji	Zone sporta i rekreacije
Indeks izgrađenosti	0,5
Indeks zauzetosti	Max. 25% (računaju se samo objekti)

Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je max. 60%.

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru, kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

U cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno je ispoštovati zatečeni način postavljanja objekta u neposrednom okruženju u odnosu na ulični front.

Organizacija parcele i izgradnja objekata može se vršiti i na osnovu Planom predviđene dokumentacije uz poštovanje utvrđenih pravila građenja i na osnovu normativa i propisa za objekte određene namjene, odnosno prema vrsti sportske aktivnosti i broju korisnika, s tim da se na parceli, kompleksu moraju obezbjediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, kako zaposlenih, tako i ostalih korisnika.

Prilikom uređenja postojećih i izgradnje novih sportsko-rekreacionih kompleksa primjenjivati sledeće normative i parametre:

- Igrališta za djecu od 1-3 god. i 3-6 god.

- lociraju se u svakom bloku na udaljenosti 30-50m od stana za djecu do 3 godine i 50-100m za djecu do 6 godina
- kapacitet djece 15-20 za djecu do 3god. i 30-50 za djecu od 3 do 6 god.
- potrebna površina $2m^2$ po djetetu ili $0,15m^2$ po stanovniku bloka za djecu do 3god.
- potrebna površina $5m^2$ po djetetu ili $0,5m^2$ po stanovniku bloka, za djecu do 6god.

- Tereni i objekti za rekreaciju

- obuhvataju terene za male sportove i rekreaciju stanovništva u bloku
- potrebna površina $5m^2$ po stanovniku bloka
- sale za rekreaciju $0.8m^2$ po stanovniku bloka, ili $10m^2$ po korisniku

- Školski sportski objekti

Školski sportski objekti se normiraju tako da omogućе redovno odvijanje nastave fizičkog vaspitanja. U skladu sa kapacitetom škole (broj razreda), minimalna pokrivena površina za fizičku kulturu mora da se sastoji iz prostora za vježbanje minimum $32 \times 18 \times 7m$ visine i pratećih pomoćnih prostorija.

- Sportski stadioni-igrališta

- površina terena $2m^2$ po stanovniku
- $1,5m^2$ po sedištu
- izgrađenost 25%

- Specijalni sportski tereni: plivališta, klizališta i sl.

- planiraju se na 50000 stanovnika
- izgrađenost 25% kompleksa
- $0,8m^2$ po stanovniku
- $10m^2$ po sedištu tribine

- Izletišta

- predstavljaju organizovane punktove za cjelodnevni odmor i rekreaciju stanovnika, pa se opremaju sadržajima koji će zadovoljiti potrebe svih starosnih grupa, tj. objektima za pasivnu i aktivnu rekreaciju i odmor.
- minimalna površina je $50m^2$ po izletniku;

Prilikom izgradnje objekata u zoni sporta i rekreacije moraju biti ispoštovani sljedeći uslovi:

- Sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene, a učešće zelenih površina u kompleksima namijenjenim sportu i rekreaciji mora da bude minimalno 40%;
- Svi kompleksi namijenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni;
- Minimalna svetla visina sportske hale je 6.0m, dok će maksimalna visina natkrivenih sportskih objekata zavistiti od propisanih uslova za određeni nivo takmičenja (državni, međunarodni);
- Maksimalna spratnost objekata ostalih namjena koji prate sport i rekreaciju je P+2 (prizemlje i dva sprata);
- Prilikom planiranja i projektovanja objekata moraju se ispoštovati svi uslovi za nesmetano kretanje djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica;
- Kompleksi namijenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom visine maksimalno 2,20m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika;
- Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u kompleksu ili u neposrednoj okolini na ostalom građevinskom zemljištu, uz uslov priključenja na javnu saobraćajnicu;

- Za sportske objekte potrebno je obezbjediti uslov da na 4 gledaoca bude jedno PM, dok je za poslovne objekte u okviru zone za sport i rekreaciju potrebno obezbjediti 1 parking ili garažno mjesto na 70m² korisnog prostora ili jedno PM za dva zaposlena. Od ukupnog broja planiranih parking mesta 10% obezbjediti za parkiranje osoba sa invaliditetom;
- Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, a u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

9.10.5. Posebni objekti (vjerski objekti i palate pod prethodnom zaštitom)

Normativi za dimenzionisanje površina za sakralne ustanove, centre i objekte zavise od toga o kojoj se konfesionalnoj zajednici radi. Pravoslavna crkva, koja je u procentu vjernika najzastupljenija iskazala je svoje potrebe za površinom objekta oko 0.10 m² po stanovniku gravitacionog područja parohijske opštine i parcelom od 0.3-0.5 m²/stanovniku. Ukoliko je to sedište višeg reda u verskoj hijerarhiji, površina parcele se povećava za 120-150% u odnosu na nivo parohije.

Kada se radi o objektima koje je Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture stavio pod zaštitu, za sve intervencije na objektu i u njegovoj neposrednoj blizini tražiti uslove od ove nadležne institucije.

Urbanističku zaštitu uživaju objekti i cjeline koji nijesu evidentirani kao kulturna dobra, a vrednovani su nizom kriterijuma kao trajna dobra u Generalnom Planu. Ovi objekti su obuhvaćeni zonom tradicionalne gradnje označenom na grafičkim prilogima *Planirana namjena površina, Planirana izgrađenost i Režimi zaštite*.

9.10.6. Sistem zelenih površina

Zelene površine javnog korišćenja

Parkovi - moraju zadovoljiti sledeće uslove:

- najmanje 70% površina namijenjenih parku treba da bude ozelenjeno
- normativ za parkovske površine unutar naselja je 10m² zelenih površina po stanovniku
- broj parking mjesta određuje se po normativu 1PM na 60m² parkovske površine;

Linearno zelenilo - drvoredi i zelenilo u regulaciji saobraćajnica

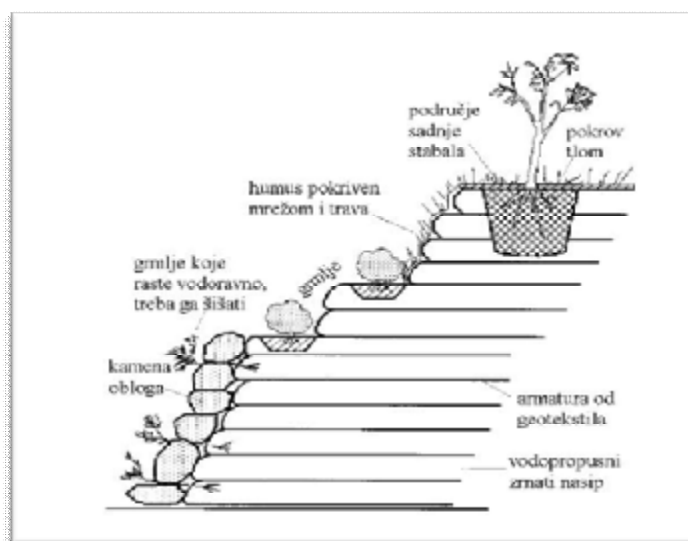
Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvoredima*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoreda* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoreda. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoredi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.8m), na parkinzima i na platoima. Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvored samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoreda izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoreda u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije. Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-10m;
- min. visina sadnice 2,5-3m;
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm;
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m;
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima);
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima).

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren riješiti terasasto podzidama od prirodnih materijala - autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi – podzide se moraju omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila. Cilj

ozelenjavanja je, pored inženjersko – biološkog obezbjeđivanja nastalih kosina- estetsko i florističko uvezivanje saobraćajnice u prirodni ambijent kao i stvaranje ekološke ravnoteže.



U pogledu ozelenjavanja naročito je bitan veliki broj endemičnih vrsta u planinskom i primorskom regionu. Ako se posmatra sa biljno-sociološkog aspekta, oblast u obuhvatu plana se nalazi u *Carpinetum orientalis*, submediteranskoj asocijaciji, koja je svoj naziv dobila po orijent - grabovini, a to su šume koje su najčešće degradirane. Osnovni problemi staništa su i velika količina padavina zimi koja može prouzrokovati jaku eroziju i spiranje komponenti, sušni period ljeti koji može imati za posljedicu izostanak vegetacije i sl. U tom kontekstu, krečnjačko tlo treba ozelenjavati submediteranskim mršavim travama i ljekovitim biljem domaćeg porijekla. Gdje god je to moguće kroz zasijane površine treba zasaditi i drveće. Uspješno ozelenjavanje kosih površina moguće je samo uz primjenu što adekvatnije recepture za određeno stanište. Predviđene nepovoljne osobine tla koje treba da se ozeleni, grubo tlo i i strmi usjeci nameću teške, ekstremne uslove zbog čega prethodno treba svakako napraviti reprezentativnu analizu tla i vrednovanje lokacije na licu mjesta od strane stručnog osoblja. Prioritet je odabir sjemena za setvu koje odgovara dotičnoj lokaciji na osnovu posebnih klimatskih uslova i velikog broja endemičnih vrsta u toj oblasti. Treba favorizovati proizvodnju domaćeg sjemena i preporučiti dodavanje busenastih trava za stabilizaciju terena.

Prijedlog sadnog materijala:

Angelica



Thymus



Veronica



Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvored. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Na mjestima sa interesantnim vizurama predvidjeti platoo i vidikovce za kraći odmor koje treba obraditi prirodnim kamenom na tradicionalan način radi utvrđivanja kosina. Pri tome treba formirati „džepove“ za biljke ograđene prirodnim kamenom koje treba ispuniti humusom i zasaditi drvenaste biljke.

Podržati postojeće pješačke staze, a neophodno je omogućiti rekonstrukciju navedenih staza, uz saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanju pješačkih i kolskih saobraćajnica, gdje prioritet treba staviti na stare pješačke komunikacije.

Zelene površine ograničenog korišćenja

Sportsko-rekreativne površine

- zelenile površine min. 30% od ukupne površine za sport i rekreaciju;
- veći kompleks treba biti riješen kao park-šuma;

Zelene površine osnovnih škola i predškolskih ustanova

- uređene zelene površine min. 40% površine kompleksa;
- izbor vrsta treba da je raznolik, ali bez otrovnih i mesnatih plodova, bez bodji i da odgovaraju uslovima staništa;

Blokovsko zelenilo

- minimalna površina 20m² po stanovniku bloka;
- od sadržaja treba predvideti staze za šetnju, terase, izgrađena dječija igrališta, sportske površine, travnjake za igru i odmor;

Zelene površine specijalne namene

Zelene površine specijalne namene pretežno su zastupljene kod groblja, izvorišta, deponije i sličnih površina.

Zelene površine groblja

- zelenilo treba da je uređeno u parkovskom stilu;
- obodom kompleksa treba formirati zaštitno zelenilo u širini 8-12m;
- učešće zelenih površina na groblju treba biti min. 40%;
- dozvoljeno je sađenje ukrasnog bilja, ali samo tako da ne ometa pristup ostalim grobnim mestima i da ih ne zaklanja;
- zabranjeno je zasađivanje listopadnog drveća;
- potrebno je izabrati dendrološki materijal otporan na prirodne i novostvorene stanišne uslove;

Opšti uslovi

Da bi ozelenjivanje naselja u budućnosti dalo očekivane rezultate u budućnosti, nužno je:

- zadržati i podmladiti postojeće zelenilo u obuhvatu GUP-a, neophodno je očuvati što više postojeću vegetaciju i ugraditi u naseljsku strukturu, čime bi se formirao sistem zelenila obezbjeđen odgovarajućim mjerama nege i zaštite;
- poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila definisanih GUP-om i planirati i uređivati zelene površine u svim zonama kroz izradu Detaljnih planova, urbanističkim projektima i studijama lokacije, odnosno izradom idejnih i glavnih projekata ozelenjavanja za određene kategorije zelenila, koji će determinisati precizan izbor sadnica, njihov prostorni raspored, tehniku sadnje, mjere nege i zaštite;
- izgradnja i uređenje zelenih površina mora da bude u sprezi sa urbanističko-arhitektonskim rješenjima zona, blokova, ulica i ambijenata, odnosno zelenilo sem osnovne zaštitne uloge mora da ima i ulogu arhitektonskih elemenata (zaklanjanje, isticanje, oslobađanje vizura...);
- pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja;
- izbor sadnog materijala treba sprovesti autohtonim vrstama adaptiranim na klimatske uslove;

Tabela 57. – Minimalna udaljenost sađenja drveća i šiblja od određenih instalacija

Instalacija	Drveće	Šiblje
Vodovod	1,5m	-
Kanalizacija	1,5m	-
Gasovod	2,0m	2,0m
TT mreža	1,0m	-
Elektrokablovi	do 2,5m	0,5m

Drveće se može saditi na udaljenosti 2,0m od kolovoza, a od objekta 4,5 do 7m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine krošnje. Sadnice treba da su I klase i minimum 4 do 5 godina starosti.

9.10.7. Pravila za izgradnju groblja

Postojeće groblje koje je u funkciji treba dopuniti zelenilom, koje treba da je uređeno u parkovskom stilu, a obodom formirati zaštitno zelenilo, koje treba da sadrži visoko rastinje kao i žbunaste vrste.

Novo groblje će biti planirano kao parkovsko. Glavni objekat treba da bude blizu ulaza ili u težištu površine. Putevi i staze treba da prožimaju čitav prostor da se lako može doći do svakog dijela groblja. Glavni ulaz treba da ima širinu 6,0m, a sporedni putevi od 3,0m do 4,0m. Značajna je sadnja visokog rastinja koje osim dominantne estetske funkcije ima i funkciju zaštitnog zelenila od dominantnih vjetrova. Ovaj prostor mora biti veoma uredan i intenzivno uređivan.

Kod novoplaniranih površina za sahranjivanje učešće zelenih površina mora biti 40% prema datim pravilima ozelenjavanja.

Funkcionalna podjela groblja treba da se sastoji od sledećih odnosa:

- 40% namjenjeno grobnim mjestima;
- 40% zaštitni zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor;
- 16% površine za saobraćajnice;
- 3% trg za ispraćaj;
- 1% ostali sadržaji.

U sklopu novog groblja dozvoljena je izgradnja sakralnih objekata prema crkvenim, odnosno vjerskim kanonima.

U blizini ulaza i prilaza groblju, kao i uz glavne pješačke staze postaviti klupe za odmor posjetilaca groblja, posude za otpatke, česme i sl.

Za formiranje parkovskog groblja normativ je 14m² po stanovniku gravitirajućeg područja.

9.10.8. Pravila za izgradnju objekata namjenjenih turizmu

Opšti uslovi

Minimalni uslovi važe za sve vrste ugostiteljskih objekata.

Za ugostiteljske objekte za smještaj sa kapacitetom manjim od 25 soba (mali hotel), izuzeci od minimalnih uslova navedeni su u „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Ugostiteljski objekti koji podliježu obavezi kategorizacije moraju ispunjavati i posebne uslove propisane za određenu kategoriju objekta.

Ugostiteljski objekti treba da budu dizajnirani, konstruisani i opremljeni na takav način da osiguravaju komfor, sigurnost i bezbjednost svih gostiju.

Ugostiteljski objekat gradi se, uređuje i oprema tako da omogućava racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje gostiju i zaposlenog osoblja, higijensko rukovanje namirnicama, čuvanje robe od kvarenja, zaštitu zdravlja gostiju i zaposlenog osoblja, stručno i efikasno usluživanje gostiju, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje obavljanje djelatnosti u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih djelova prirode).

Ugostiteljski objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Ugostiteljski objekat gradi se od materijala koji obezbjeđuje odgovarajuću toplotnu, zvučnu i hidroizolaciju.

Uređenje prostora i eksterijer

Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom.

Fasada

Fasada hotela/restorana, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta.

Za hotele u gradskim centrima, fasade i nadstrešnice/natpisi treba da su osnovni elementi raspoznavanja hotela.

Prilaz

Pješački, saobraćajni i prilaz za personal, treba da budu jasno odvojeni, označeni i kontrolisani.

U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbjediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija, kako bi se obezbjedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju.

Parking

Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja. Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca.

Ulazi

Glavni ulaz i spoljašnji natpisi objekta treba da odražavaju stil i kvalitet objekta.

Isticanje oznake vrste i kategorije objekta

Na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat vidno se ističe vrsta i naziv objekta, a na glavnom ulazu u ugostiteljski objekat koji podliježe obavezi kategorizacije i oznaka vrste i kategorije.

Visine prostorija

Građevinski gabariti za ugostiteljske objekte treba da su tako projektovani da predviđaju minimalnu visinu enterijera, sa neophodnim prostorom za prolaz osoblja, instalacije i cjevovode, ukoliko nije drugačije propisano.

Unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

- sve javne prostorije 3,0 m minimum visine;
- spavaće sobe i kancelarije minimum 2,8 m visine;
- hodnici spavaćih soba minimum 2,4 m visine;
- prizemne uslužne prostorije minimum 4,0 m visine;
- kuhinja minimum 3,0 m visine;
- parking u podzemnim garažama minimum 2,2 m visine.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,60 m.

Prostorije ugostiteljskog objekta u zgradama koje su registrovane kao kulturnoistorijski spomenici i u zonama graditeljskog naslijeđa, kao i ugostiteljski objekti na vodi mogu imati nižu visinu od propisane visine, s tim da unutrašnja visina tih prostorija ne može biti niža od 2,40 m, pod uslovom da sobe imaju dobru ventilaciju.

Posebna pravila za izgradnju hotela i turističkih kompleksa

Većina turističkih sadržaja planirana je u obalnom pojasu. Ovaj dio je GUP-om definisan kao zona tradicionalne gradnje. Iz tog razloga, kod oblikovanja hotela posebnu pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom, tj. težiti rješenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog kompleksa (poželjno je da svi planirani turistički objekti budu visoke kategorije), a sa druge strane ne smanjuju vrijednost okolnih objekata. Zavisno od uslova lokacije, turistički kompleksi planirani su bilo kao zaseban objekat (hotel)-oznaka TH, ili kao turističko naselje (smještaj gostiju u pojedinačnim objektima-vilama i apartmanima- oznaka TN). Turistička naselja su planirana na lokacijama Raškov Brijeg, Raškov Brijeg – Ljuta i Auto-kamp. Kod turističkog naselja kompleks treba urediti u tradicionalnom stilu, kao poluotvoreni blok, sa mrežom pješačkih komunikacija i otvaranjem vizura prema moru, koristeći nagib terena i postavljanjem objekata paralelno sa izohipsama. Osim smještajnih kapaciteta, obezbjediti prateće sadržaje (servisne službe, trgovina), ugostiteljske sadržaje, površine za sport i rekreaciju, kao i uređene zelene površine. Ukoliko se turistički kapaciteti nalaze unutar zone koja je na grafičkom prilogu „Planirana namjena površina“ označena kao zona tradicionalne gradnje, neophodno je pribaviti uslove Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Potrebno je na lokaciji Raškov Brijeg – Ljuta obezbjediti očuvanje pojasa autohtonog zelenila u pojasu 25m od obale mora.

Parametri kojih se treba pridržavati za sve planirane turističke objekte u granicama obuhvata ovog plana su dati u narednoj tabeli.

Tabela 58. – Dozvoljeni urbanistički polazatelji za turističke objekte

Turistički objekti (kompleksi)	Niska gustina	Srednja gustina
Indeks zauzetosti	od 30% do 40%	Od 30 do 40%
Indeks izgrađenosti	od 1,0 do 1,3	od 1,3 do 1,6
Spratnost	od P+1 do P+3	od P+1+Pk do P+4
Minimalni procenat zelenih površina na parceli	40%	35%

9.10.9. Pravila za izgradnju mreže i objekata saobraćajne infrastrukture

Ovim pravilima data su samo osnovna pravila za utvrđivanje urbanističke regulative saobraćajnih površina.

Ulica je javni prostor koji služi kretanju ili mirovanju vozila svih vidova saobraćaja, biciklista, pješaka i invalida sa pomagalima. One omogućavaju komunikaciju ljudi i smještaj vodova komunalne infrastrukture.

Regulaciona linija ulice jeste linija koja djeli javnu površinu ulice od površina druge namjene.

Širina ulice jeste rastojanje između regulacionih linija ulice.

Klasifikacija ulične mreže

Po funkcionalnom značaju i ulozi u prostornoj organizaciji grada, klasifikacija gradske putne mreže i ulica se zasniva na relativnom odnosu osnovnih funkcija kretanja i pristupa i deli se na primarnu i sekundarnu. Primarnu uličnu mrežu u ovom planskom dokumentu čine magistrale i primarne saobraćajnice a sekundarnu sabirne ulice (posreduju u odvijanju saobraćaja između pristupnih i ulica u naselju sa jedne strane i primarnih saobraćajnica sa druge strane) i pristupne (stambene, kolske i kolsko-pješačke) ulice i parkirališta.

§ Primarna ulična mreža

Magistrale su visokokapacitetne saobraćajnice koje prolaze kroz aktivno gradsko tkivo i oslanjaju se na magistralne i regionalne vangradske putne pravce. Služe za povezivanje sadržajno različitih gradskih cjelina. Na njima se obavlja brzi putnički saobraćaj, uključujući i vangradski prevoz, kao i kanalsanje teretnih tokova.

Minimalni poprečni profil planirane magistrale (obilaznice) koji treba ispoštovati kroz planove nižeg reda je 8,0m (2 x 3,5m + 2 x 0,5m). Osim toga, pre izgradnje obilaznice, neophodna je izrada Studije vizuelnog uticaja ove saobraćajnice na kulturno-istorijski pejzaž Boko-Kotorskog zaliva, koja će biti prihvaćena od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Građevinske linije planiranih objekata ne bi trebalo da budu na udaljenosti manjoj od 10m od spoljne ivice kolovoza krajnje saobraćajne trake.

Primarne saobraćajnice služe za povezivanje pojedinih djelova grada sa centrima i zonama aktivnosti ili stanovanja. To su kapacitetni potezi namijenjeni javnom i individualnom putničkom saobraćaju. U odnosu na spoljnu putnu mrežu mogu se povezivati na puteve regionalnog dometa.

Minimalni poprečni profil primarnih saobraćajnica koji treba ispoštovati kroz planove nižeg reda je za glavnu gradsku saobraćajnicu (Jadranska magistrala) 10,2m (2 x 3,5m + 2 x 1,6m), tj. 9,2m (2 x 3,0 + 2 x 1,6m) za ostale primarne saobraćajnice.

Poželjno je pri planiranju ovih saobraćajnica predvidjeti šire regulacije od navedenih, pri čemu bi se obezbjedile ivične razdelne trake sa zelenilom, biciklističke staze i sl. Ukoliko to nije moguće, ove elemente obezbjediti u jedinstvenom poprečnom profilu. Funkcionalni rang ovih saobraćajnica je moguće obezbjediti u sistemu spregnutih jednosmjernih ulica koje svojim fizičkim elementima obezbjeđuju ovaj funkcionalni rang.

Na ovim saobraćajnicama se izuzetno može organizovati ivično parkiranje izvan kolovoza.

§ Sekundarna ulična mreža

Sekundarna ulična mreža je najbrojnija kategorija gradskih ulica i čini je splet internih ulica i kolovoza koji služe za pristup do određenih ciljeva. Dije se na sabirne ulice, pristupne ulice i parkirališta. Pristupne ulice se bliže definišu prema osnovnoj funkciji koju obavljaju (stambene, poslovne, trgovačke i sl.), a namijenjene stalnom i

snabdevačkom saobraćaju, kao i parkiranju. Mogu biti sa razdvojenim površinama po pojedinim vodovima saobraćaja (trotoari, kolovoz i parkinzi) ili integrisanim, gdje se formira jedinstvena površina i koristi po kriterijumima pješaka. Moguće je da pojedine ulice sekundarne ulične mreže budu namjenjene kretanju isključivo jednog vida saobraćaja, ili da budu namjenjene za više vidova saobraćaja kao jedinstvena ulična površina.

Minimalni poprečni profil sekundarnih saobraćajnica koji treba ispoštovati kroz planove nižeg reda je 5,5m (2 x 2.75m), s tim da se, gdje god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju planiraju bar jednostrani trotoari minimalne širine 1,0m (poželjna širina trotoara je 1,6m).

Ulice sa umirenim saobraćajem se formiraju u pojedinim gradskim zonama u cilju smanjenja broja vozila i njihove brzine kretanja, a rješavaju se određenim režimskim i građevinsko-tehničkim mjerama.

Jednosmjerne kolsko-pješačke staze služe za pristup parcelama i kućama, prvenstveno u spontano nastalim naseljima. Ove ulice moraju da imaju najmanje na svakih 100m proširenje za zaustavljanje vozila, manipulaciju i sl.

Pješačke staze su minimalne širine 0,8m, javljaju se samo na kratkim rastojanjima za jednosmjerno kretanje pješaka.

Opšta pravila za uličnu mrežu

Ulični profil čine svi horizontalni konstruktivni djelovi koji su namjenjeni različitim vrstama kretanja. Ulični profil se sastoji najčešće od kolovoznog dijela i dijela za kretanje pješaka, kao i složenijih konstrukcija u kojima su i biciklistička staze, drvoredi, ozelenjene trake, razdelna ostrva, prostori za parkiranje i sl.

U postojećem, izgrađenom naselju, regulacija ulice ostaje nepromjenjena, osim ako postoji potreba za njenom izmjenom, kao što je poboljšanje saobraćajnog rješenja, infrastrukture, nivelacije, promena visinske regulacije okolnih objekata, stvaranje nove javne površine i sl.

Radi postizanja potrebne ulične širine u postojećim djelovima grada potrebno je da se izrade Detaljni urbanistički planovi kojima bi se precizno sagledali svi elementi za planirane rekonstrukcije. Poželjno je da detaljni planovi za rekonstrukciju ulica obuhvate i okolno tkivo.

Nove ulice u novim djelovima grada treba da budu planirane sa odgovarajućom trasom i odgovarajućom širinom. Samo u izuzetnim slučajevima (težak teren, klizišta, druge otežavajuće okolnosti i sl.) moguće je odstupanje od ovog pravila.

Dozvoljeno je da se zbog obezbjeđenja potrebne širine ulice regulaciona linija u detaljnim urbanističkim planovima tako planira da preseca parcele i zgrade koje se nalaze uz ulicu. U tom slučaju će parcele i postojeće zgrade, u cjelosti ili djelimično, biti otkupljene radi sprovođenja radova na proširivanju ulice.

U slučajevima kada se iz objektivnih razloga (cena, kvalitetan građevinski fond i dr.) ne može obezbjeđiti puna širina ulice, moguće je da se kroz detaljni plan obezbjeđi samo širina kolovoza, a da se pješačke staze i trotoari smjeste pod kolonade u prizemljima objekata uz ulicu.

Profil ulice, pored saobraćajne funkcije, ima i zadatak obezbjeđenja prostora za prolazak komunalnih instalacija. U postojećim ulicama se zadržava postojeći raspored instalacija i po potrebi se dopunjava i usklađuje sa novim. U novim ulicama, ili u ulicama koje se rekonstruišu, postoje posebna pravila za vođenje instalacija.

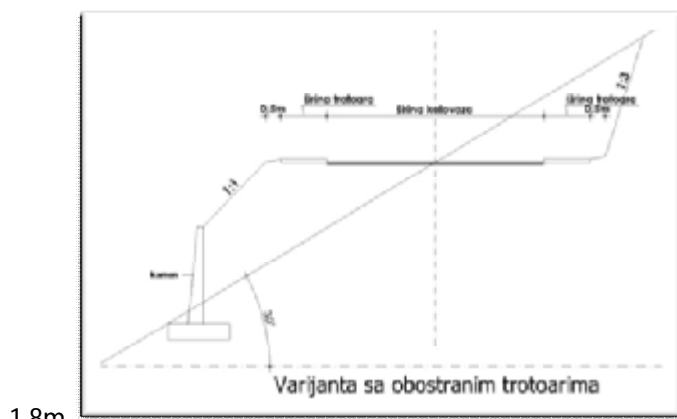
Nadzemni i podzemni djelovi okolnih zgrada i djelovi drugih objekata koji su povezani sa konstrukcijama saobraćajnica i komunalnih postrojenja (podzemni pješački prolazi, podzemne garaže, tuneli za instalacije i sl.) mogu da se nalaze u širini ulice između regulacionih linija, a u skladu sa tehničkim propisima i Detaljnim urbanističkim planovima.

Prilikom planiranja novih, ili rekonstrukcije postojećih ulica, treba težiti, gdje god je to moguće, da se obezbjeđi dvostrano ulično zelenilo (drvoredi, žive ograde, travnjaci i sl.). Najmanja širina za ulično zelenilo je 2,0m (1,5m). Ukoliko to nije moguće, prihvatljivo je i jednostrano ili čak punktalno zelenilo.

Prilikom planiranja proširenja ulica potrebno je u što većoj mjeri sačuvati postojeće kvalitetno drveće. U slučaju stambenih ulica koje nijesu duže od 150,0m dozvoljeno je da se sačuvano drveće nalazi na min. 0,40m od ivice kolovoza, u trotoaru.

Biciklističke trase, (trake i staze) mogu se voditi zajedno sa motornim saobraćajem, zajedno sa pješacima i izdvojeno od ostalih vidova saobraćaja. Ukoliko je obim motornog i pješačkog saobraćaja takav da može ugroziti bezbjednost odvijanja saobraćaja, biciklistički saobraćaj treba izdvojiti u posebne staze. Osnovni principi za provlačenje biciklističkih koridora su: koristiti mirne (stambene) ulice, izbjegavati ulice sa nepovoljnim nagibima, trase polagati kroz ozelenjene prostore, trasama povezivati zone stanovanja, rekreacije, i centralnih aktivnosti i u atraktivnim zonama planirati prostore za parkiranje bicikli. Minimalna širina jednosmjerne biciklističke staze je 1,0m (1,25m), a dvosmjerne 2,0m (2,5m).

Pješačke površine (staze i trotoari) su sastavni element poprečnog profila svih gradskih saobraćajnica. One se obavezno fizički izdvajaju u posebne površine, zaštićene od ostalih vidova saobraćaja, izuzev kod integrisanih ulica. Širina trotoara zavisi od namjene i atraktivnosti okolnog prostora i intenziteta pješačkih tokova. Minimalna širina trotoara za kretanje pješaka iznosi 0,8m, a za kretanje invalida sa pomagalima je 1,5m. Za mimoilaženje pješaka minimalna širina iznosi 1,6m, a invalida sa pomagalima



1,8m.



Posebna pravila za izgradnju javnih površina i ulica

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim planom zadržavaju ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju treba regulisati, a nove saobraćajnice treba formirati prema datom rješenju (grafički prilog 07- „Plan saobraćajne infrastrukture“);
- zabranjen je direktan pristup urbanističkoj parceli sa obilaznice, osim kad je nemoguće obezbediti pristup sa saobraćajnice nižeg ranga, pa u tom slučaju treba predvideti proširenje obilaznice za još jednu - zaustavnu traku;
- kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom;
- novoplanirane saobraćajnice primarne mreže, kao i važnije saobraćajnice sekundarne mreže projektovati za računsku brzinu $V_r=50$ (40)km/h;
- odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika;
- trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja. Ovičjenje kolovoza na ulazima u dvorišta i na pješačkim prolazima treba raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka i sa rampama po propisima za hendikepirana lica. Kolovoznu konstrukciju na sekundarnim gradskim saobraćajnicama dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje;
- kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje;
- kolovoznu konstrukciju za stambene ulice i za površine za parkiranje dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje;
- trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u A9.204;
- svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“;
- parking prostore je moguće organizovati i nadrugim način, ali uz obavezno poštovanje minimalnog broja parking mjesta;
- na parkiralištima obezbijediti cca 5% parking mjesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;

- minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa;
- minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m;
- za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00×5,50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m;
- kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60⁰ 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;
- stajališta javnog prevoza treba postavljati po mogućstvu u posebnoj niši min. širine 3,0m. kolovoz stajališta obeležiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadstrešnice.

Postojeće i planirane trase saobraćajnica u granicama obuhvata GUP-a prikazane su na grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“.

Širine saobraćajnica u granicama obuhvata GUP-a date su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćajne infrastrukture“.

Poprečni nagib saobraćajnica je jednostran ili dvostran i iznosi 2,5%, što će se definitivno odrediti idejnim projektima.

Sve saobraćajnice i saobraćajne površine su sa završnim – habajućim slojem od asfalt-betona, betonskih ili kamenih ploča.

Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starijim osobama na sledeći način:

- na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka;
- kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%);
- u okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS A9.204;
- kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m);
- kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Formirati homogeni sistem zelenila;
- ulično zelenilo formirati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabala, a gdje je moguće, uklopiti i nisko rastinje;
- voditi računa o očuvanju, unapređenju, saniranju i održavanju formiranih zelenih površina;
- podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni;
- sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima sredine;

- od ukupne površine pod saobraćajnicama, oko 30% treba da je pod uličnim zelenilom;
- cvetnjake treba podizati samo na određenim mjestima (raskrsnice, pješački prelazi, skverovi, parkovi);
- kod ozelenjavanja uliica voditi računa da zelenilo ne sme predstavljati smetnju za kretanje pješaka, osoba sa invaliditetom, starih i iznemoglih lica, kao i da ne smije smanjiti saobraćajnu preglednost;
- radi bezbjednosti saobraćaja, drveće saditi 2m od ivice kolovoza, a šiblje 2m od ivice zelene trake;
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).

Opšta pravila za parkiranje i garažiranje

Parkiranje i garažiranje ovim GUP-om je planirano da bude realizovano na skupnim parkinzima, garažama na obodu ili u unutrašnjosti blokova, na pojedinačnim individualnim parkinzima, garažama u zgradama ili dvorištima i u uličnim profilima onih saobraćajnica koje su funkcionalno nižeg ranga i u kojima je moguće, ne remeteći motorni i pješački saobraćaj, organizovati ulično parkiranje i to na parking površinama u niši duž ulice. Potrebni kapaciteti za parkiranje i garažiranje utvrđuju se na osnovu planiranog stepena motorizacije, planirane vrste i veličine sadržaja, postojećih normativa i u zavisnosti od dijela gradske teritorije. Problem parkiranja treba istraživati i težiti formiranju normativa i pravila primjerenih potrebama turističkog naselja.

Prilikom nove izgradnje zajedničko pravilo za sve zone je da se parkiranje i garažiranje zadovolji na parceli na kojoj se gradnja vrši, po normativima datim za svaku namjensku zonu. Ukoliko se proračunom dobije decimalni broj, minimalni broj parking (garažnih) mjesta zaokružuje se na prvi veći broj. Izuzetno, dozvoljeno je da se potrebe za parkiranjem zadovolje i na nekoj drugoj parceli, ukoliko se izgradnja parkinga ili garaže na toj parceli izvodi uporedo sa gradnjom matične zgrade u istom ili susjednom bloku.

9.10.10. Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“.

Vodomer postaviti u betonskom ili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima.

Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe. U zoni stanovanja bunar može zahvatiti samo vode prvog vodonosnog horizonta. U zonama poslovanja, rada, sporta i javnih namjena bunar može zahvatiti i vode drugog vodonosnog horizonta zavisno od potrebnih kapaciteta, u svemu prema uslovima nadležnog javnog vodoprivrednog preduzeća i važećih propisa za pojedine djelatnosti.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rješenjem na nivou bloka. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu. Na mjestima gdje javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo-autocistjenu koja će ih prazniti;
- da su komore izrađene od vodonepropusnog betona;
- da su udaljene od svih susjednih objekata i međa min. 3,0m;
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje;
- da su udaljene od bunara najmanje 8,0m.

Atmosferske vode se odvođe sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije-prema jarkovima).

Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

Snabdijevanje električnom energijom objekata rešiti priključenjem na postojeću distributivnu elektroenergetsku mrežu uz uslove i saglasnost nadležnog nadležne elektrodistribucije.

Telefonski priključak rešiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Gromobranksku instalaciju objekta izvesti prema važećim tehničkim propisima za gromobrankske instalacije.

9.10.11. Uslovi za projektovanje i izgradnju fekalne hidrotehničke infrastrukture

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni tj. nije dozvoljeno mješanje atmosferske i fekalne kanalizacije.
- Projektovanje cjevovoda treba da je takvo, da se obezbjedi maksimalna mogućnost gravitacionog transporta kanalskog sadržaja;
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, mogu se u principu primjeniti svi raspoloživi na tržištu za tu namjenu zavisno samo od uslova nabavke, obzirom da je kvalitet, zahvaljujući konkurenciji, uglavnom standardan.
- Revizionna okna treba predvidjeti od prefabrikovanog betona, polietilena ili poliestera u zavisnosti od primjenjenog materijala cjevovoda, prisustva podzemne vode i tipa zemljišta.
- Cjevovodi su od okruglih profila, proticajnog kapaciteta da može propuštati maksimalni računski proticaj pri maksimalnom punjenju $0,8\varnothing$; u iznimnim slučajevima jajstog profila kada je na osnovu tehno-ekonomske analize to opravdano.
- Zbog uslova održavanja, za minimalne prečnike ne treba usvajati manje profile od $\varnothing 250\text{mm}$ za glavni kolektor. Na potezima sa većim nagibima terena i skromnijim proticajem, može se primjeniti i $\varnothing 200\text{mm}$.
- Maksimalno računsko punjenje cjevovoda ne smije biti veće od 80%, zbog neophodne rezerve i uslova potrebne ventilacije;
- Minimalne padove (nagibe) kolektora (cjevovoda), usvojiti u iznosu recipročne vrednosti prečnika cjevovoda za aktuelnu dionicu. Tako inače uobičajeno usvojeni padovi, uglavnom obezbjeđuju dovoljne minimalne brzine za korektan transport kanalskog sadržaja;
- Minimalna početna dubina ukopavanja zavisi od toga da li objekti koji se kanališu sa ili bez podrumskih (suterenskih) prostorija, kao i udaljenosti kućnog priključka od ulične mreže. Ukoliko postoje suterenske prostorije čije otpadne vode takođe treba prihvatiti, onda se ta minimalna početna dubina ukopavanja usvaja i do 1,5m. Ukoliko tih prostorija nema, ili se iz njih ne očekuje produkcija otpadnih voda, ta minimalna dubina mora biti dovoljna da obezbjedi dovoljnu debljinu nadsloja u smislu stabilnosti i sigurnosti kolektora. Na mjestima ukrštanja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi;
- Maksimalne dubine ukopavanja zavise od terenskih uslova i tehnologije građenja, ali ne bi trebalo da prelaze 5m;
- Revizione šahtove postavljati na mjestima priključaka, promjene pravca, profila, nagiba i denivelacije cjevovoda, kao i duž ujednačenih deonica na max rastojanju do 60m;
- Crpne stanice mogu biti podzemne, nadzemne sa ili bez posade; U crpnim stanicama šahtnog tipa, uglavnom primeniti crpke sa mokrom izvedbom.
- Crpne stanice trebaju biti takve da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa oko njih.
- Izbor crpnih agregata zavisi od usvojenog rješenja same stanice. Da li je podzemna ili nadzemna, u suvom ili mokrom izvođenju. Kod izbora broja crpnih agregata, najmanje jedan mora biti spreman u rezervi;
- Za slučaj prekida napajanja električnom energijom, potrebno je predvidjeti dizel agregat, gdje je moguće.
- Potrebno je predvidjeti i havarijske prelive/ ispuste iz pumpnih stanica koji će obezbjediti da se, u slučaju havarije, otpadna voda ne izliva po naseljenom području.

9.10.12. Uslovi za projektovanje i izgradnju elektroenergetske infrastrukture

Uslovi za projektovanje i polaganje VN kablova

Prije početka radova potrebno je da investitor pribavi sve potrebne konačne saglasnosti od nadležnih institucija, koje su propisane Zakonom o uređenju prostora.

Za izvođenje radova potrebno je izraditi glavni projekat za polaganje VN kablova, pri čemu se mora uzeti u obzir elektroenergetska saglasnost koju investitor mora obezbijediti u toku pripreme radova.

Kod projektovanja voditi računa o koridoru kablovske trase, tj. kablovsku trasu usaglasiti sa ostalom infrastrukturom. Za napajanje planiranih distributivnih TS upotrebiti 10KV kablove.

Projektovanje trase VN kablova izvršiti na osnovu važećih tehničkih propisa za projektovanje, izgradnju i održavanje kablovske mreže (Sl. list SFRJ br. 7/71, 43/66, 45/61 i Sl. list SRJ 6/92).

Određivanje kablovske trase, trasiranje VN kablova treba da izvrši stručno lice na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, glavnog projekta i elektroenergetske saglasnosti. Kod određivanja kablovske trase voditi računa da se kabal polaže u bankinu saobraćajnice ili u putno zemljište.

Prije otpočinjanja radova na iskopu kanala obavezno obavijestiti nadležne komunalne organizacije, koje će uputiti svog predstavnika da nadgleda iskop kanala.

Kod prekopavanja ulica i bušenja trupa ulica, izvođač je dužan da prije početka izvođenja radova izvrši sve pripremne radnje, postavi odgovarajuće saobraćajne znakove u oba pravca i obavijesti nadležno opštinsko odjeljenje, u skladu sa Zakonom o bezbjednosti saobraćaja na putevima.

Izvođač mora da obezbijediti nesmetano odvijanje saobraćaja za svih 24 časa, prema istom zakonu. Nije dozvoljeno da kabl u rovu preko noći ostane nezatrpán

Kod polaganja visokonaponskog kablova po privatnim parcelama, prvenstveno treba riješiti imovinsko-pravne odnose, a trasu po pravilu odrediti granicama parcela.

Investitor, odnosno izvođač radova, je dužan preduzeti sve mjere radi osiguranja objekta na kojem vrši radove, te susjednih objekata, javnih instalacija, radnika i prolaznika, te osigurati nesmetano odvijanje javnog saobraćaja.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja VN kablova sa ostalom infrastrukturom moraju se izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima (Sl. list SFRJ, br. 48/69, 43/66 i SRJ 6/92) itd.

Kod paralelnog vođenja i ukrštanja VN kablova sa TT vodovima radove izvesti u skladu sa propisima navedenim u PTT vjesniku br. 6/73 i tehničkim propisima (Sl. list SFRJ br. 64/73, 34/51, 67/52 i 13/60).

Kablovska trasa mora biti označena propisanim kablovskim oznakama na cijeloj dužini.

Sva oštećenja ostalih instalacija prilikom izvođenja radova izvođač je dužan opraviti o svom trošku.

Kopanje rova mora se izvesti prema planiranoj trasi. Dubina rova mora biti tolika da se VN kabl položi na dubini od 0,9-1,0m.

Podloga za VN kabl i prvi sloj zatrpavanje moraju se izvesti pijeskom 2x10mm.

Prije početka zatrpavanja rova kablovske kanalizacije i kablovskog rova investitor je dužan obezbijediti tačnu snimku svih izvedenih podzemnih instalacija i objekata u duhu Zakona o katastru komunalnih uređaja, a koji podaci će služiti za vođenje katastra podzemnih instalacija i objekata.

Investitor je dužan pribaviti saglasnost za zatrpavanje podzemnih instalacija i objekata, koje izdaje Opštinski sekretarijat za geodetsko-katastarske poslove shodno Zakonu o katastru komunalnih uređaja.

Po završetku radova, odnosno objekata, investitor je dužan rasčistiti gradilište i neposrednu okolinu, te izvesti i popraviti sve prilazne komunikacije i sve potrebne prateće komunalne objekte koji su oštećeni kod izvođenja radova na polaganju VN kablova.

Uslovi za projektovanje i izvođenje trafostanica

Kod izgradnje trafostanica u stambeno-poslovnim objektima potrebna je dodatna zvučna izolacija prostorije za trafostanicu, jer dnevni nivo buke ne smije da pređe 40dB, a noćni 30dB, mjereno u stambenoj prostoriji pored i iznad prostorije TS. Prostorija TS u stambeno-poslovnim objektima treba da bude dodatno izolovana od nejonizujućeg zračenja (Frekventno zračenje Sl.GI.112/05, član 6, stav2).

Za izgradnju TS obavezni su sljedeći tehnički propisi:

- Sva oprema u novim TS mora biti isključivo za ugradnju za naponski nivo 10 kV, odnosno naponskog nivoa koji je uslovljen od nadležne distribucije.

- U nove TS ugrađivati VN i NN opremu, prema uslovima nadležne elektrodistribucije.
- TS u objektu mora da bude u nivou terena, a ne ispod nivoa terena, sa obezbjeđenim pristupom spolja u dio trafopolja i u razvodni dio postrojenja.
- Pravilnik za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara (Sl. list SFRJ br. 74/90)
- Pravilnik o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V (Sl. List SFRJ br. 61/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova (Sl. List SFRJ br. 41/93)
- Pravilnik o mjerama zaštite pri rukovanju distributivnim trafostanicama 10 (20)/0,4 kV sa kablovskim izvodima snage 630-1000 kVA.

Uslovi zaštite na radu

Kod navedenih radova izvođač je dužan da ispoštuje sljedeće propise:

- Opšti pravilnik o higijensko-tehničkim mjerama zaštite pri radu (Sl.list SFRJ 16/47, 36/50, 17/47, 56/51, 52/57, 17/67, 2/67, 35/69, 21/71 i 29/71);
- Pravilnik o opštim mjerama i normativima zaštite na radu, na oruđima za rad i uređajima (Sl.list SFRJ 55/65);
- Pravilnik o zaštiti na radu pri utovaru tereta u teretna motorna vozila i istovaru tereta iz takvih vozila (Sl.list SFRJ 17/66);
- Pravilnik o zaštiti na radu u građevinarstvu (Sl.list SFRJ 42/68 i 45/68);
- Pravilnik o sredstvima lične zaštite na radu i ličnoj zaštitnoj opremi (Sl.list SFRJ 35/69);
- Pravilnik o opremi i postupku za pružanje prve pomoći i organizaciji službe spašavanja u slučaju nesreće na radu (Sl.list SFRJ 21/71).

Kanal u kolovozu preko ulice pristupnog puta ne smije ostati nezatran preko noći.

9.10.13. Inženjersko-geološki uslovi i pravila za izgradnju novih objekata i za dogradnju, nadziđivanje i rekonstrukciju postojećih objekata

Na bazi inženjersko-geološke rejonizacije, a za potrebe planiranja prostora u okviru ovog GUP-a, izvršena je kategorizacija terena. Tako su izdvojene četiri kategorije:

- povoljni tereni
- uslovno povoljni tereni
- nepovoljni tereni
- vrlo nepovoljni tereni

Povoljni tereni

Sa inženjersko-geološkog aspekta ocjenjeni su kao najpovoljniji za urbanizaciju (stanovanje, infrastruktura, saobraćaj), bez ograničenja u korišćenju, ali uz uvažavanje lokalnih inženjersko-geoloških karakteristika terena. Izgradnja objekata na ovim terenima može se vršiti bez ograničenja, uz uvažavanje lokalnih geotehničkih karakteristika terena.

Uslovno povoljni tereni

Inženjersko-geološka svojstva ovih terena uslovljavaju izvesna ograničenja pri urbanizaciji prostora. U zavisnosti od lokacije, korišćenje ovih terena za urbanizaciju uslovljeno je: nivelacionim prilagođavanjem prirodnim uslovima, preventivnim geotehničkim mjerama zaštite stabilnosti iskopa i prirodnih padina, kontrolisanim dreniranjem podzemnih voda, regulisanje vodotoka, nasipanje, izrada drenažnih sistema, razna poboljšanja tla, izbor adekvatnog načina fundiranja i sl. Izgradnja objekata na ovim terenima zahtjeva detaljna geološka istraživanja koja će definisati uslove gradnje za svaki pojedinačni objekat.

Nepovoljni tereni

Inženjersko-geološke karakteristike ovih terena u prirodnim uslovima su ograničavajući faktor. Ova kategorija obuhvata: uzane poluvijalne ravni i izvorišne čelenke, nestabilne padine sa umirenim klizištima, lesne odseka sa pojavom odrona.

Korišćenje ovih terena za urbanizaciju zahtijeva prethodnu pripremu terena primjenom sanacionih mjera u smislu poboljšanja stabilnosti padina i obezbjeđenje objekata na njima, kao i regulisanje vodotokova.

Radi definisanja oblika sanacionih i meliracionih mera neophodno je uraditi projekat sanacije šireg područja.

Vrlo nepovoljni tereni

Izrazito nepovoljni tereni obuhvataju lokacije sa pojavom aktivnih klizišta, kao i djelove prostora koji su zagađeni izuzetno opasnim toksičnim materijama.

Klizišta su prisutna u prirodnim uslovima na padinama, rečnim i potočnim dolinama, ali i duž saobraćajnica ili drugih građevinskih objekata, gdje su nastala uslijed neadekvatnog zasjecanja tla.

Tereni označeni kao vrlo nepovoljni za izgradnju u izvesnim slučajevima mogu se urbanizovati uz prethodnu primjenu sanacionih i melioracionih mjera u smislu poboljšanja stabilnosti padine i obezbjeđivanja objekata. Detaljna urbanistička rješenja, namjene i organizovanje ovih prostora treba utvrditi detaljnim inženjersko-geološkim istraživanjima i Detaljnim urbanističkim planovima.

Na grafičkom prilogu *Režimi zaštite* prikazane su zone za koje je prethodnim seizmičkim i geološkim ispitivanjem utvrđeno da se radi o nestabilnim terenima. Za svaku novu izgradnju, pre dobijanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju neophodna je izrada geomehaničkog elaborata koji će utvrditi o kojoj je kategoriji zemljišta riječ i shodno tome utvrditi uslove po kojima je (ili nije) moguća izgradnja objekta.

Nadziđivanje i dogradnja

Nadziđivanje i dogradnja objekata su mogući ukoliko se istraživanjima utvrdi da je isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat. Potrebne analize se moraju sprovesti za svaki objekat pojedinačno, uz pretpostavku da objekat i u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove.

9.10.14. Uslovi za uređenje, izgradnju i zaštitu svih objekata i površina koje se nalaze u zoni morskog dobra

U okviru granica obuhvata GUP-a nalazi se prostor MORSKOG DOBRA (označen jasnom granicom na svim grafičkim priložima), pa za ta područja važe pravila za izgradnju, uređenje i zaštitu objekata i površina data u PP za Područje Posebne Namjene Morsko Dobro.

10. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

10.1. UVODNE ODREDBE

Radi obezbjeđenja ostvarivanja ciljeva i odnosa u korišćenju, uređenju, izgradnji i zaštiti prostora i dobara u prostoru, utvrđenih Izmjenom generalnog urbanističkog plana Dobrote (u daljem tekstu: GUP), ovim odredbama i smjernicama (u daljem tekstu: odredbe) uređuju se način, uslovi, postupak i druga pitanja od značaja za provođenje GUP-a.

10.2. OSNOVNE ODREDBE

10.2.1. Značaj i funkcija Izmjene generalnog urbanističkog plana

Izmjena GUP-a predstavlja neposrednu osnovu za izradu detaljnih prostorno-planskih dokumenata na osnovu kojih se izdaje urbanistička saglasnost, i to:

- a) detaljnih urbanističkih planova i
- b) urbanističkih projekata.

Ukoliko se na terenu nađu objekti koji svojim parametrima prekoračuju parametre zone date ovim planom, a ne narušavaju ambijent tj. cjelokupni likovni izraz zone, obrađivač DUP-a može taj objekat da uklopi u planski dokument (DUP) sa svojim postojećim parametrima.

10.2.2. Obaveznost Izmjene generalnog urbanističkog plana

GUP je obavezan za sve subjekte.

Obaveznost GUP-a odnosi se na sve aktivnosti kojima se planiraju ili neposredno odobravaju intervencije na prostoru urbanog područja Dobrote.

Generalni urbanistički plan važi dok ne bude zamijenjen novim generalnim urbanističkim planom ili stavljen van snage odlukom nadležnog organa.

Detaljni prostorno-planski dokumenti moraju biti u saglasnosti sa Generalnim urbanističkim planom.

Kada su u grafičkom dijelu GUP-a određeni koridori za saobraćajnice ili druge objekte linijske infrastrukture, detaljnim prostorno-planskim dokumentima planiraće se njihova izgradnja u granicama tih koridora.

10.2.3. Način sprovođenja Izmjene GUP-a

Generalni urbanistički plan sprovodi se:

- donošenjem detaljnih prostorno-planskih dokumenata, usaglašenih sa Generalnim urbanističkim planom,
- zabranom i sprečavanjem intervencija i drugih aktivnosti u prostoru urbanog područja koje nijesu u saglasnosti sa Generalnim urbanističkim planom,
- posebnim režimom kontrole djelatnosti štetnih za životnu sredinu,
- donošenjem propisa i drugih mjera iz nadležnosti opštine koji uređuju pojedina pitanja urbanog uređenja,
- neposrednom primjenom.

10.2.4. Smjernice za dalje planiranje

Daljim planiranjem, u smislu ovih odredaba, smatraju se:

- Revizija Generalnog urbanističkog plana Kotora,
- donošenje etapnih planova Generalnog urbanističkog plana,
- donošenje detaljnih prostorno-planskih dokumenata u skladu sa izmjenom generalnog urbanističkog plana.

U skladu sa programima izrade planske dokumentacije, osim izrade Generalnih urbanističkih planova, nastavilje se i priprema novih Detaljnih urbanističkih planova na mjestima gdje je to neophodno i gdje taj instrument usmjeri program za izradu plana, iako u ovom generalnom planu nijesu posebno označeni.

Tokom izrade izmjena i dopuna DUP-a Dobrote treba preispitati sve tehničke mogućnosti i pronaći najbolje rješenje za saobraćajnice nižeg reda, koje će biti moguće realizovati. Prevažodno treba obratiti pažnju na saobraćajnice koje spajaju Jadransku magistralu i donji put pored mora (zbog velike visinske razlike). Posebnu pažnju obratiti na nagib i profil tih saobraćajnica.

Posebno je moguće očekivati njihovu upotrebu na mjestima gdje se na složen način prepliću javne površine i objekti i ostale površine i objekti (centralni gradski prostori i trgovi, rečne obale, koridori novih velikih saobraćajnica, i dr.) kao i na prostorima koji se potpuno transformišu iz otvorenog prostora u nove kompleksne djelove grada.

10.3. UREĐENJE I KORIŠĆENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

- Kao građevinska zemljišta smatraju se sva zemljišta u granicama urbanog područja Kotora/Dobrote, osim zemljišta određenih za poljoprivredu, šume i vodne površine. Može se odrediti da se dio zemljišta određenih za poljoprivredu, šume i vodne površine smatra građevinskim zemljištem (parkovi, groblja i druge uređene zelene površine, zgrade i okućnice zemljoradnika i proizvodnih poljoprivrednih organizacija i sl.).
- Građevinsko zemljište uređuje se po programu koji se donosi po odredbama Zakona o građevinskom zemljištu RCG, odluke Skupštine opštine o građevinskom zemljištu i Zakona o uređenju prostora. Uređenje građevinskog zemljišta programira se po prostornim cjelinama za koje je donešen detaljni urbanistički plan, ili jedinstveno za cijelo urbano područje. Detaljnim urbanističkim planom može se odrediti da se uređenje građevinskog zemljišta može programirati po pojedinim manjim prostornim cjelinama u granicama prostora obuhvaćenog detaljnim planom.
- Pri utvrđivanju troškova uređenja građevinskog zemljišta za pojedine prostorne cjeline, troškovi izgradnje saobraćajnica i drugih infrastrukturnih objekata i uređaja, koji služe i drugim prostornim cjelinama, raspoređuju se na sve takve cjeline, odnosno na cijelo građevinsko zemljište urbanog područja.
- Građevinsko zemljište koje je potrebno za izgradnju građevine, ili za izvođenje drugih radova na susjednom zemljištu, može se privremeno koristiti u tu svrhu (deponovanje građevinskog ili otpadnog građevinskog materijala, postavljanje građevinskih mašina, uređaja i opreme, postavljanje zaštitne ograde oko gradilišta, izrada pojedinih građevinskih materijala ili elemenata na licu mjesta i sl.). Kada je to neophodno, u tu svrhu može se privremeno zauzeti i javna površina (saobraćajna, zelena i sl.). Rješenjem o privremenom zauzimanju zemljišta se određuju vrijeme trajanja privremenog zauzimanja, mjere koje podnosilac zahtjeva mora da preduzme za zaštitu prolaznika, susjednih objekata i životne sredine i za uspostavljanje predašnjeg stanja po prestanku privremenog zauzimanja, naknada za privremeno zauzimanje zemljišta i, po potrebi, garantni iznos za naknadu štete i troškova, ako podnosilac zahtjeva ne preduzme mjere za zaštitu ili ne uspostavi predašnje stanje na zemljištu.
- Javne površine ispred ugostiteljskih objekata mogu se privremeno zauzeti za postavljanje stolova, stolica, ugostiteljske opreme i sl. (ljetnje bašte), ako se time znatnije ne ometa kretanje pješaka ili normalan rad u susjednim objektima. Za kretanje pješaka mora se ostaviti minimalna širina od 1,5 m, u pravilu između objekta i ljetnje bašte. Rješenje o odobrenju privremenog zauzimanja javne površine izdaje organ uprave nadležan za poslove prostornog uređenja i komunalne poslove.
- Javne površine ispred trgovinskih, zanatskih i drugih poslovnih objekata, kao i druge javne površine, mogu se privremeno zauzeti za postavljanje tipski izrađenih tendi, frižidera za prodaju sladoleda i bezalkoholnih pića, uređaja i aparata za pečenje keštena, kokica, semenki i sl.

Za svrhe iz prethodnog stava ne mogu se, u pravilu, zauzeti uređene zelene javne površine.

10.4. NOSIOCI ODGOVORNOSTI NA PRIMJENI I OSTVARIVANJU GUP-A

Opština Kotor, sa svojim organima i službama, osnovni je nosilac odgovornosti za primjenu i ostvarivanje planskih dokumenata. Dio odgovornosti imaju i komunalne opštinske organizacije, u okviru svoje djelatnosti (tj., službe vodovoda i kanalizacije, komunalnih djelatnosti, saobraćajnih organa i dr.). Za objekte i djelatnosti iz svoje nadležnosti na području oštine Kotor, odgovorni su republički organi i organizacije.

10.5. OSTALE PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Urbanističko-tehnički uslovi, urbanističke dozvole i urbanističke saglasnosti izdati do donošenja ovog generalnog plana mogu se realizovati do isteka roka važnosti označenog u samim uslovima kao osnov za izdavanje odobrenja za izgradnju.

Urbanistički planovi (Detaljni urbanistički plan i dr.) čija je priprema otpočela a nalaze se u zoni obuhvata ovog Plana radiće se po smjernicama iz ovog Plana.

Stupanjem na snagu ovog generalnog plana obustavlja se primjena Generalnog urbanističkog plana Kotora iz 1998. godine za područje Dobrote.

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Republika Crna Gora

**POTVRDA O REGISTRACIJI
PROMJENE PODATAKA**

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0097082 / 011**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, GRAĐEVINARSTVO, PROMET,
INŽENJERING I USLUGA "AG. INFOPLAN" D.O.O.- NIKŠIĆ**

registrovalo promjenu podataka dana 22.03.2007 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama
Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 27.03.2007

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0097082 / 011**

Datum registracije promjene: **22.03.2007** Matični broj: **02325926**
Stari registarski broj: **1-19774-00**
Sjedište uprave društva: **M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ**
Adresa za prijem službene pošte: **M. PEKOVIĆAP+5/60 NIKŠIĆ**
Šifra djelatnosti: **45450 Ostali završni radovi**
Datum donošenja osnivačkog akta: **07.02.2001** Datum promjena akta: **31.07.2006**
Datum donošenja Statuta: **07.02.2001** Datum promjena Statuta: **31.07.2006**

Lica u društvu:

<i>Svojstvo:</i> Osnivač
Ime i prezime: <u>PREDRAG MILOVIĆ</u>
Adresa: <u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u>
Matični broj ili br. pasoša: <u>2002971260017</u>
<i>Svojstvo:</i> Izvršni direktor
Ime i prezime: <u>PREDRAG MILOVIĆ</u>
Adresa: <u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u>
Matični broj ili br. pasoša: <u>2002971260017</u>
<i>Svojstvo:</i> Ovlašćeni zastupnik
<i>Ovlašćenje:</i> pojedinačno
Ime i prezime: <u>PREDRAG MILOVIĆ</u>
Adresa: <u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u>
Matični broj ili br. pasoša: <u>2002971260017</u>

5 - 0097082 / 011

Trgovački naziv: POSLOVNA JEDINICA "AG. INFORPLAN" BUDVA
Adresa i sjedište: JADRANSKI PUT B.B., BUDVA
Šifra i naziv djelatnosti: 74201 Prostorno planiranje
Ovlašteni zastupnik: PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ

Trgovački naziv: POSLOVNA JEDINICA "KM SECURITY SYSTEM" NIKŠIĆ
Adresa i sjedište: UL. MILOVANA PEKOVIĆA BR. P+5/60, NIKŠIĆ
Šifra i naziv djelatnosti: 74600 Delatnost traženja lica i zaštite
Ovlašteni zastupnik: PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ

Finansijski izvještaj za godinu ~~2002~~ *Finansijski izvještaj za godinu* ~~2004~~



REGISTRATOR
Dejan Terzić
DEJAN TERZIĆ

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog akta može se izjaviti žalba Ministarstvu ekonomije, u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko CRPS-a u tri primjerka.

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Nikšić
BROJ: 40-01-01176-1
NIKŠIĆ, 11.10.2006. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. i člana 33. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

Rješenje o registraciji

Naziv DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING
I USLUGE "AG. INFOPLAN" D.O.O. NIKŠIĆ

Adresa NIKŠIĆ
81400 NIKŠIĆ
MILOVANA PEKOVIĆA P+5/60

Poreskom obvezniku je dodijeljen

PIB

02325926

(Matični broj)

400

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar 29.03.2003. godine.

Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje broj 40-01-00360-2 od 29.03.2003. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33. Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.



SAVJETNIK DIREKTORA

Slobodan Popović



Republika Crna Gora

OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

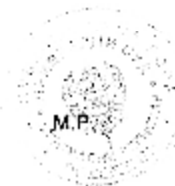
Registarski broj **5-0097082/012**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

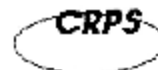
**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING
I USLUGA "AG. INFOPLAN" D.O.O. - NIKŠIĆ**

produžilo registraciju dana 27.03.2008 u 13:20 sati, u skladu sa odredbama Zakona
o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 27.03.2009 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim
društvima.



REGISTRATOR
Dejan Terzić
DEJAN TERZIĆ



CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici



Jadranski put bb, 85310 Budva – Crna Gora
tel/fax. +382 86 403 144, 403 140
e-mail: ag-infoplan@cg.yu
www.ag-infoplan.com

Predmet: Obavještenje

Obavještavamo Vas da je preduzeće promijenilo naziv iz "Lego company" u "AG Infoplan d.o.o.", a da su PIB, PDV i žiro račun ostali isti.

Direktor,
Predrag Milović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-4043/05
Podgorica, 08.11.2005. godine

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-4043/05 od 21.09.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Todorović Zorana dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POKOČNIK MINISTRA
Mata Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-882/06-2
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

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

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-4043/05-2 od 08.11.2005. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-882/06-3
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana.

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

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-882/06 od 14.3.2006. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlene planere, i to: diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog gradjevinskog inženjera saobraćajnog smjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog hidrogradjevinskog inženjera, koji ispunjavaju Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović

