

1. OPŠTI DIO

- 1.1. PRAVNI OSNOV**
- 1.2. PLANSKI OSNOV**
- 1.3. POVOD I CILJ IZRADE PLANA**
- 1.4. IZVOD IZ PROJEKTOG ZADATKA**
- 1.5. KARAKTER IZMJENA PLANA**
- 1.6. GRANICE OBUHVATA PLANA**

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. POSTOJEĆA ORGANIZACIJA PROSTORA**
- 2.2. POSTOJEĆA FUNKCIONALNA PODJELA PROSTORA PO HORIZONTALI**
- 2.3. FUNKCIONALNA PODJELA NA URBANISTIČKO PROSTORNE CJELINE**
- 2.4. DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE**
- 2.5. INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**
- 2.6. PRIRODNE VRIJEDNOSTI**
- 2.7. KULTURNO - ISTORIJSKE VRIJEDNOSTI**
- 2.8. UGROŽENOST PRIRODNIH I KULTURNO - ISTORIJSKIH VRIJEDNOSTI**

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

- 3.1 IZVODI IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE**
 - 3.1.1. Izvod iz Prostornog plana opštine Kotor**
 - 3.1.2. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Kotora**
- 3.2. OSTALE STEČENE OBAVEZE**

4. PLANSKO RJEŠENJE

- 4.1. OSNOVNA PLANERSKA OPREDJELJENJA**
- 4.2. OPERATIVNI CILJEVI**
- 4.3. SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA SA STAVOM OBRADIVAČA**

5. PLANIRANI URBANISTIČKI POKAZATELJI

PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH POKAZATELJA PO PARCELAMA
(nadogradnje, dogradnje, planirani objekti, legalizacije po članu 53. Zakona)

UPOREDNI PRIKAZ URBANISTIČKIH POKAZATELJA
IZMJENA I DOPUNA DUP-a DOBROTE I GUP-a KOTORA

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 6.1. NAMJENA OBJEKATA**
- 6.2. USLOVI PARCELACIJE I PREPARCELACIJE**
- 6.3. USLOVI REGULACIJE**
- 6.4. USLOVI NIVELACIJE**
- 6.5. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA SAOBRAĆAJNICE**
- 6.6. HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI OBJEKATA**

- 6.7. VRSTE MATERIJALA I KROVNOG POKRIVAČA
- 6.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA
- 6.9. POMOĆNI, EKONOMSKI I MANJI POSLOVNI OBJEKTI
- 6.10. USLOVI OGRAĐIVANJA PARCELA
- 6.11. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU
- 6.12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- 6.13. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU KOLEKTIVNO-INDIVIDUALNIH OBJEKATA (prelazni tip)
- 6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNIH OBJEKATA
- 6.15. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA SA DJELATNOSTIMA
- 6.16. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH OBJEKATA ZA POVREMENO KORIŠĆENJE (kuće za odmor)
- 6.17. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA
- 6.18. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIJ DJELATNOSTI SA STANOVANJEM
- 6.19. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA PRATEĆIH CENTRALNIH I JAVNIH SADRŽAJA
- 6.20. USLOVI ZA ZELENE POVRŠINE
- 6.21. SMJERNICE ZA OČUVANJE I ZAŠTITU GRADITELJSKOG NASLIJEĐA
- 6.22. SMJERNICE ZA UREDJENJE, IZGRADNJU I KORIŠĆENJE PRIOBALJA
- 6.23. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA
- 6.24. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU
- 6.25. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE
- 6.26. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE
- 6.27. USLOVI I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

1. OPŠTI DIO

1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je urađen na osnovu:

- Odluke Skupštine opštine Kotor o pristupanju izradi Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote ("Sl. list RCG - opštinski propisi" br. 2/2003)
- Rješenja predsjednika opštine broj 01-379/03 od 14.02.2003. godine
- Projektnog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, broj 01-1348/03 od 16.04.2003.god
- Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG br. 16/95)

1.2. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu ovog plana su sledeći dokumenti:

- Prostorni plan opštine Kotor ("Sl.list RCG – opštinski propisi" br.19/87 i 26/95)
- Generalni urbanistički plan Kotora ("Sl. list RCG – opštinski propisi" br.19/87 i 25/98)
- Detaljni urbanistički plan Dobrote ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89)

(napomena: u slučajevima kada je Sekretarijat za urbanizam Opštine Kotor dostavio podatke, tada su i važeća rješenja o lokaciji izdata u prethodnom periodu bila stečena obaveza za ove Izmjene i dopune DUP-a)

1.3. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Skupština opštine Kotor je Odlukom o usvajanju Generalnog urbanističkog plana Kotora iz 1987. godine i izmjenama istog Plana iz 1998. godine predvidjela da se sprovođenje ovog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda.

Na osnovu ovog opredjeljenja urađen je Detaljni urbanistički plan Dobrote, usvojen Odlukom Skupštine opštine Kotor br. 01-1211/1-89 od 10.04.1989. godine ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89).

Za protekli period od usvajanja Plana, kroz postupak primjene i sprovođenja, pokazalo se da postoje brojni opravdani razlozi za izmjene i dopune važećih planskih rješenja, inicirane najvećim delom i zahtjevima zainteresovanih korisnika prostora.

Odlukom Skupštine opštine Kotor o pristupanju izradi izmjene i dopune DUP-a Dobrote broj 01-18/02 od 30.12.2002. godine odlučeno je da se pristupi izmjeni DUP-a Dobrote tretirajući pojedinačne lokacije u zahvatu važećeg plana čijim se izmjenama u postupku izrade ne mogu mijenjati osnovna planska rješenja.

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote, bilo je potrebno izvršiti ograničenu prenamjenu urbanističkih parcela u okviru namjena utvrđenih GUP-om Kotora i preparcelaciju površina, u skladu sa novonastalim situacijama na terenu i zahtjevima korisnika prostora.

Takodje, ovim Izmjenama i dopunama je trebalo objediniti u jedan planski akt veći broj urbanističkih projekata i uslova za uređenje prostora koji važe za pojedine dijelove Dobrote (npr. Daošine, Sveta Vrača, Sveti Stasije, Benovo), čime bi DUP Dobrote postao jedini operativni plan za cijelo područje.

Planom bi trebalo da se ponude rješenja kojima bi se izašlo u susret novim potrebama u korišćenju prostora, praktično najvećem pritisku za gradnju na teritoriji opštine Kotor, stvaranje preduslova za potencijalne investitore, ali u isto vrijeme i sagledavanje mogućnosti i ograničenja za novi planski ciklus, koji je trebalo da započne još 2000.-te godine. Ove izmjene DUP-a Dobrota treba da omoguće legalizaciju izgradjenih objekata koji nisu na javnim površinama ili neprihvatljivo iznad urbanističkih parametara, i stvore uslove za legalnu gradnju u periodu do izrade nove generacije planova za čitavu opštinu (prema novom Zakonu o planiranju, u skladu sa novim prostornim planovima Republike, Morskog dobra, opštine Kotor...).

Razlog i način da se premoste planska rješenja, nastala u vrijeme kada vlasništvo nad zemljištem nije bilo dovoljno važno za proces sprovođenja, a urbanistička parcelacija bila osnov za formiranje katastra samim usvajanjem plana, je da se kroz ovakve Izmjene i dopune plana provjere lokacije na kojima nije sproveden plan, a postoji interes za izgradnjom. U tim slučajevima provjeren je kapacitet prostora za izgradnju i, kada je bilo neophodno, predložena ili preuzeta preparcelacija.

Jedan od ciljeva plana je i provjera lokacija koje su u vlasništvu opštine, mogućnosti za izgradnju ili uređenje takvih površina i to naravno prema jasnim urbanističkim uslovima. Ovakve lokacije jedan su od rijetkih preostalih resursa koje opština mora pažljivo i pametno da koristi.

S obzirom da je u periodu od donošenja DUP-a do danas nelegalna gradnja bila zastupljena u čitavom regionu, ne samo u Dobroti, jedan od ciljeva Izmjena plana je i pokušaj da se identifikuju tako izrađeni objekti. U Nacrtu plana identifikovane su parcele i vezane za podatke dobijene iz Sekretarijata za urbanizam ali planerski tim nije bio u mogućnosti da se legalizacijom bavi na način na koji bi trebalo, upoređivanjem svih pravnih, imovinskih, geodetskih i urbanističkih parametara. Tako će ostati na lokalnoj upravi da identifikuje i verifikuje (ili ne odobri legalizaciju) onaj dio nelegalnih objekata koji ovim planom nisu prepoznati i definisani.

Ono što kroz ove izmjene i dopune DUP-a nije učinjeno su izmjene dijela namjene površina i saobraćajne mreže u zonama za koje se pretpostavlja da će biti aktuelne za novu izgradnju u sledećem planskom ciklusu, a danas su tereni namjenjeni javnom zelenilu ili ocenjeni kao nestabilni, a opet opremljeni infrastrukturom. Takođe su izbjegnute intervencije koje nisu navedene u projektnom zadatku, a predstavljaju bitnu izmjenu u odnosu na GUP Kotora, bez obzira što su se uslovi za takve izmjene već stekli. Smatralo se da takve intervencije ipak zaslužuju drugačije i cjelovitije sagledavanje ne samo naselja Dobrota već i čitave teritorije GUP-a.

Takodje, u ovom planu su definisane zone u kojima važe rješenja iz Detaljnog urbanističkog plana Dobrote ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89). Razlog za ovo jeste činjenica da je upravo u ovim zonama osnovni DUP Dobrote iz 1989. godine odstupio od planiranih namjena i uslovljenosti iz GUP-a Kotora. Kako su ove Izmjene i dopune DUP-a Dobrote morale biti usaglašene sa rješenjima iz GUP-a, na ovaj način omogućeno je da ranije stečena prava na izgradnju data u osnovnom DUP-u ne budu izgubljena kroz ove Izmjene. Izgradnja i uređivanje prostora u okviru ovih zona sprovodi se na osnovu uslova definisanih u osnovnom DUP-u Dobrote iz 1989.godine.

1.4. IZVOD IZ PROJEKTOG ZADATKA

Generalnim urbanističkim planom Kotora date su preporuke za izradu planova nižeg reda, osnovne urbanističke postavke sa naznakama uslova za uređenje prostora i izgradnju objekata, dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje prostora propisuju kroz Detaljni urbanistički plan za određeno područje.

Dobrota zahvata prostor uz Jadransku magistralu od Starog grada do izvorišta Ljute, i zahtijeva specifičan pristup planiranju.

Izmjenama i dopunama DUP-a treba:

- provjeriti mogućnost prenamjene površina kod izvjesnog broja parcela, ukoliko nijesu u suprotnosti sa osnovnim planskim rješenjima i namjenama iz GUP-a,
- izvršiti preparcelaciju urbanističkih parcela prema podnijetim zahtjevima u skladu sa opredjeljenjima iz Plana, maksimalno respektujući granice katastarskih parcela,
- provjeriti mogućnost formiranja novih prilaznih puteva do urbanističkih parcela prema zahtjevima za sve parcele i izgrađene objekte,
- provjeriti mogućnost formiranja javnog parkinga, otvorenog ili zatvorenog tipa,
- provjeriti mogućnost formiranja novih ili izmještanja pojedinih starih autobuskih stajališta,
- provjeriti mogućnost legalizacije bespravno sagrađenih objekata,
- prihvatiti rješenja o lokaciji izdata po osnovu člana 53. Zakona o planiranju i uređenju prostora, za period važenja ovog zakonskog rješenja (1995. – 2000. godina) kao ranije izvršene izmjene Plana.
- uskladiti mrežu infrastrukturnih objekata sa potrebama povećanih kapaciteta.
- pri planiranju objekata i formiranju urbanističkih parcela, maksimalno sačuvati svo postojeće zelenilo.

Potrebno je da DUP da konkretne uslove za gradnju, a oni se odnose na:

- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje, tj. brigu o prostoru
- limite u izgrađenosti i iskorištenju zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje infra i suprastrukturu,
- način izgradnje, odnosno preporuke u projektovanju i gradnji tako da se sukcesivno gradi prema uslovima konkretne lokacije,
- posebni uslovi u organizaciji i izgradnji prostora proistekli iz tradicionalnih formi i mediteranske arhitekture.
- u planu treba naznačiti regulacione linije i granice radi neophodne operativnosti u realizaciji.

Planom se daju osnovni elementi za izradu uslova za uređenje prostora i izgradnju objekata.

Potrebno je da se utvrde opšta pravila uređenja i korišćenja prostora odnosno pravila izgradnje u vidu opštih normativa prema lokacijama i namenama, za ukupan obuhvat plana.

DUP sadrži u prilogu važeću dokumentaciju i analize na kojima se zasnivaju urbanističke projekcije, kao i grafički prikaz postojećeg stanja.

Grafički dio elaborata Plana radi se na bazi adekvatnih, ali *ne u potpunosti ažurnih geodetskih i katastarskih, podloga za cjelokupni prostor*, u razmjeri 1:1000 i 1:2500.

1.5. KARAKTER IZMJENA PLANA

Ovim izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote izvršena je ograničena prenamjena površina u okviru namjena utvrđenih GUP-om Kotora i preparcelacijaa, u skladu sa novonastalom situacijom na terenu i zahtjevima korisnika prostora. Na pojedinim lokacijama na kojima je prema do sada važećem DUP-u bila predviđena izgradnja prema urbanističkoj parcelaciji, a koja nije sprovedena kroz katastar, planerski tim je ponudio predlog preparcelacije, i to samo ukoliko na katastarskim parcelama takvu gradnju nije moguće sprovesti zbog nedovoljnih urbanističkih parametara.

Pri tome su osnovni principi bili:

- zadržavanje površina za planirane objekte od opšteg interesa i infrastrukturnih koridora
- provjera mogućnosti iskorišćenja i izgradnje na zemljištu u vlasništvu Opštine
- potreba za maksimalnim očuvanjem planiranih površina za potrebe turizma, kroz dalju razradu i moguću realizaciju u vidu manjih cjelina, koje funkcionalno pripadaju istoj namjeni
- minimalna gradnja novih objekata u zoni morskog dobra, a prednost uredjenju obale (ponti, mula i mandrača, šetališta...)
- provjera neusaglašenih planova višeg i nižeg reda (GUP-a i DUP-a) – npr. groblje Sveti Ivan u Dobroti, škola i parking na Benovu, novi hotel u stambenom naselju Autokamp, sportski tereni u sklopu kompleksa Tripković, stambena izgradnja pored Trećeg puta
- provjera rješenja infrastrukturnih sistema iz važećih planova i njihova korekcija

1.6. GRANICE OBUHVATA PLANA

Teritorija koja je predmet izrade ovih Izmjena i dopuna poklapa se sa teritorijom obuhvaćenom granicom važećeg Detaljnog urbanističkog plana Dobrote ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br. 13/89).

Ova granica grafički je definisana na grafičkom prilogu br.3 "Geodetska podloga sa granicom plana i podjelom na zone sa slijedećim opisom:

- sjeverna granica: završetak naselja Ljuta.
- istočna granica: trasa istočne paralele, tj. njen zaštitni pojas u područjima gdje ostaje kao rezervna zona od sjeverne granice do gorskog grebena Starog grada Kotora uz Škurdu gdje istočna paralela ulazi u tunel;
- južna granica: Škurda uz Stari grad;
- zapadna granica: morska obala od Škurde uz Stari grad do završetka naselja Ljuta.

Površina obuhvata plana u okviru ove granice iznosi ukupno **216 ha**.

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. POSTOJEĆA ORGANIZACIJA PROSTORA

Područje Dobrote proteže se longitudinalno uz more, neposredno od Starog grada Kotora, u dužini od 7,5 kilometara kao staro naselje pomoraca i brodovlasnika.

Izdvojena cjelina sjevernog dijela Dobrote je naselje Ljuta nazvano po istoimenom vrelu.

Početak izgradnje vezan je isključivo za priobalni pojas, a formirao se na dvije lokacije - oko crkve Sv. Matije i Sv. Stasije.

Tako su i najvrijedniji objekti istorijskog, arhitektonskog i ambijentalnog karaktera, nastali na području uz more, povezani putem neposredno uz obalu.

To je sve funkcionisalo i logično u odnosu na osnovnu djelatnost tadašnjih žitelja, pomoraca i brodovlasnika.

Zatečene prostorno urbanističke odlike Dobrote, mogu se svrstati u slijedeću osnovnu podjelu:

- izdužen oblik, uslovljen pružanjem morskog obale i strmih planina neposrednog zaleđa.
- heterogene grupacije po vremenu nastanka sa svojim oblikovnim i istorijskim značenjem.
- nesređena saobraćajna situacija i time nedovoljna povezanost prostora u horizontalnom i vertikalnom smislu.

2.2. POSTOJEĆA FUNKCIONALNA PODJELA PROSTORA

PRIOBALNO PODRUČJE IZMEĐU DVIJE SAOBRAĆAJNICE - PUTA UZ MORE I MAGISTRALNE

Istorijski gledano, to je najvrijedniji pojas na području Dobrote. Vremenom, prostor između crkava Sv. Matije i Sv. Stasije se popunjavao izgradnjom, pa je nastao niz objekata od Starog Grada do izvora Kavalin i kao izdvojena cjelina - Ljuta.

Osnovni zadatak DUP-a Dobrota je osiguranje razvoja područja i svih potrebnih pratećih sadržaja uz maksimalnu zaštitu ovog vrijednog prostora od nove izgradnje.

Tamo gdje je to moguće, intervencijama treba valorizovati vrijedne ambijente i objekte.

POJAS IZGRADNJE UZ TRASU MAGISTRALNE

Razvojem naselja, ukazala se potreba intenzivnijeg i funkcionalnijeg povezivanja grada Kotora s drugim centrima Bokokotorskog zaliva kao i šire, pa je izvođenje nove saobraćajnice paralelne sa starom, postalo neophodno.

Širenjem naselja, nova izgradnja prema zaleđu, stvorila je novu longitudinalnu zonu.

Širenje urbanizacije prema zaleđu je najintenzivnije oko starog centra, u području Sv. Matije i Sv. Stasije, što jasno govori o prostorno ispravnoj lokaciji tih centara.

Oko Sv. Matije, razvija se snažan školski centar s osnovnom i srednjom školom, kao i dva stambena naselja, Sv. Vrača i Daošine u realizaciji i planu.

Oko i iznad crkve Sv. Stasije je izgrađeno stambeno naselje.

Kao i kod formiranja priobalnog područja, ovi centri razvoja se izgradnjom međusobno povezuju pa tako opet konfiguracija terena i navedene stečene obaveze uslovljavaju oblikovanje u longitudinalnom smjeru.

KONTAKTNO PODRUČJE SA ZALEĐEM

Ovo je područje nagle promjene nagiba terena i kontakta obalnog područja s planinskim masivom.

Stvaranjem intenzivne izgradnje uz postojeću "magistralu" ona zapravo postaje glavna gradska ulica. Intenziviranjem saobraćaja, ukazala se potreba izgradnje druge paralele kao regionalnog puta.

Prema projektu Instituta za puteve iz Beograda, DUP-om se ova paralela djelimično usvaja, a djelimično ostaje kao rezervna zona.

Poslije zemljotresa 1979. godine, koji je bez sumnje aktivirao rješavanje problema Dobrote, izvodi se dio druge paralele od Plagenata do Autokampa, ispod Sv. Vrača, a iznad Daošina.

Planirano produženje ove saobraćajnice za sada ne veže izgradnju, jer ne postoje razvojne osnove za toliko povećanje stambenih kapaciteta.

Saobraćajnica služi samo kao veza, ali rasterećenjem donje magistrale osigurava veći standard i kvalitetniji život formiranih naselja.

Ovo kontaktno područje za sada treba sačuvati od izgradnje jer je neophodno bioekološko uporište naselja s jedne strane, dok bi širenje izgradnje prema zaleđu, dovelo do krajnje devastacije ne samo istorijski vrijednog područja Dobrote već i Bokokotorskog zaliva u cjelini.

2.3. FUNKCIONALNA PODJELA NA URBANISTIČKO PROSTORNE CJELINE

Urbani niz Dobrote razvio se do sada u šest više-manje odvojenih cjelina. Nekih čvrsto utvrđenih granica i nema, posebno ne u obalnom području, gdje izgradnja teče kontinuirano od Tabačine, ušća Škurde do Kavalina, sjeverno od Sv. Stasija.

Uz Škurdu i Stari Grad izgradnja je najintenzivnija i gotovo gradska, a što se više ide na sjever jasnije su određene organizovane cjeline.

Ovim planom ispoštovana je i podjela na zone koja je utvrđena GUP-om Kotora, a predlaže se da se u daljim razradama kao i pripremama planova u novom planskom ciklusu na ovaj način sagledava i definiše prostor Dobrote:

ZONA ŠKURDE - atraktivno područje s izrazitim prostornim problemima i konfliktnim odnosima u kontaktu sa istorijskim jezgrom.

U ovoj urbanoj cjelini locirano je mnogo centralnih gradskih sadržaja kao što su trgovine, administracija i ugostiteljstvo.

Osnovna karakteristika cijelog područja Škurde je intenzivna izgradnja stambenih objekata gotovo definisanog urbaniteta i posebno izgradnja na višim kotama, u površinama namenjenim za stanovanje, ali i zelenilo.

Intenzivno korišćenje sadržaja, saobraćajno opterećenje, ali i proporcionalno najbolja opremljenost infrastrukturom.

ZONA PLAGENTI - područje sjeverno od Škurde, pretežno kolektivne stambene izgradnje u velikoj mjeri dovršene i definisane.

Urbana struktura, kako u zoni uz more tako i na višim kotama u zaleđu. Obuhvata i niz objekata centralnih funkcija, kao i obrazovnih i naučnih institucija kao što su Fakultet za pomorstvo i Institut za biologiju mora.

ZONA DAOŠINA - zona manje funkcionalno vezana za Stari Grad, koja se razvila oko starog sekundarnog centra, uz crkvu Sv. Matije.

U okviru zone nalaze se školski centar, predškolske ustanove, Dom zdravlja, psihijatrijska klinika, ugostiteljski sadržaji, društveni prostori.

To je zona značajnih istorijskih objekata od kojih je najvažnija crkva Sv. Matije, ambijentalno i arhitektonski sačuvana.

ZONA RADIMIRI - razvijena uz more između dva sekundarna centra, Sv. Matije i Sv. Stasije. Uglavnom je stambena, manjih gustina.

ZONA SVETOG STASIJE - izdvojena urbano prostorna cjelina značajne koncentracije stanovanja. Osnovni značaj području daje crkva Sv. Stasije koja dominira cijelom Dobrotom, te je stoga potrebno posvetiti posebnu pažnju uređenju i oblikovanju objekata i ambijenata u neposrednoj okolini. U ovoj zoni nalaze se vrijedni lokaliteti kojima treba posvetiti jednaku pažnju.

ZONA LJUTE - naselje ima poseban karakter, stambeni ali primorski, formirano kao posebna prostorna cjelina. Područje Ljute uglavnom gravitira centralnim sadržajima Orahovca.

2.4. DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Prostor DUP-a Dobrota pokriva 32 popisna kruga u opštini Kotor.

Na posljednjem popisu stanovništva, domaćinstava i stanova u 2003. godini zabilježeni su slijedeći prvi rezultati:

	<u>naselje Dobrota</u>	<u>opština Kotor</u>
broj stanovnika	8.671	23.973
(od toga u zemlji)	(7.951)	(22.650)
broj stanova	3.489	10.453
broj domaćinstava	2.654	7.481

Rezultati popisa iz 1991. godine:

	<u>naselje Dobrota</u>	<u>opština Kotor</u>
broj stanovnika	7.198	23.973
broj stanova	2.480	10.453
broj domaćinstava	-	6.783

Ako se uporede rezultati dva popisa, uočava se povećanje stanovnika na nivou naselja za 10% (na nivou opštine tek 2,4%), što ukazuje na privlačnost za naseljavanje Dobrote kao bitnog dijela gradskog područja Kotora, dok je broj stanova uvećan za 44% (na nivou opštine za 30%) iz čega se može zaključiti da je Dobrota kao i većina primorskih naselja izuzetno atraktivna na gradnju vikend stanova. Razlika između broja domaćinstava i broja stanova je gotovo 800, što govori o velikom građevinskom fondu (vikend stanovi) koji nije u upotrebi tokom većeg dijela godine.

2.5. INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Područje Plana je mjesto mogućih žarišta razornih potresa magnituda od 6,5 do 7 i maksimalnog intenziteta od 9 do 10 stepeni MCS skale.

Kategorizacija terena sprovedena je na osnovi slijedećih parametara: nagib terena, stabilnost padina, aktivnost površinskih voda, nivo podzemnih voda, sastav i karakteristike tla, nosivost tla i stepen seizmičke aktivnosti.

Na osnovu rezultata istražnih radova ustanovljeno je da predmetno područje uglavnom pripada III kategoriji tla. Za tu kategoriju postoje znatna ograničenja za urbanizaciju, jer su nužne veće intervencije u tlu, kao i korišćenje specijalnih načina temeljenja. Uočeno je i postojanje terena IV kategorije sa intenzitetom preko 9,5 stepeni MCS i nedefinisanim koeficijentom seizmičnosti. Ova kategorija se smatra nepovoljnom za urbanizaciju. U pojedinim slučajevima izgradnja je moguća, ali zbog korišćenja posebnih rešenja temeljenja ili sanacije tla, zahtjeva znatno povećanje investicionih troškova.

Inženjersko-geoloških karakteristika terena prikazane na grafičkom prilogu br. 4 - Analiza postojećeg stanja. Preuzete su iz osnovnog Detaljnog urbanističkog plana Dobrote ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89) i predstavljaju važeće geološke uslove u skladu sa kojima se moraju izdavati Rješenja o lokaciji.

2.6. PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Integralne univerzalne prirodne i kulturne vrijednosti područja Kotora bile su osnov za upis područja na UNESCO-vu Listu Svetske baštine. Izuzetna univerzalna vrijednost zaštićenog područja ogleda se u vjekovnoj sintezi iskonske prirode i drevnih graditeljskih formacija, sa kultivisanim pejzažem. Sveukupne ambijentalne vrijednosti prostora predstavljaju izuzetno značajnu vrijednost područja Kotora. Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora sadrži višeslojne vrijednosti. Njih čine geografsko-ambijentalna svojstva kotorskog rukavca Boke Kotorske u kojoj su kontrastno sjedinjeni brdsko zaleđe i duboko uvučen morski zaliv. Milenijumska aktivnost mnogih generacija ostavila je za sobom sinteze prirodnog, ruralnog i urbanog. Status zaštićenog područja podrazumijeva obavezu za sve subjekte u sistemu njegove zaštite, da primjenjuju svjetske standarde prilikom donošenja propisa i drugih akata ili u preduzimanju radnji i postupaka, vezanih za to područje, odnosno da primjenjuju međunarodne propise i principe sadržane u mnogim konvencijama, i sličnim dokumentima, kao i odluke, preporuke i uputstva UNESCO-ovih organa i tijela.

U krajnje istočnom dijelu planskog obuhvata, a u podnožju Lovčenskog masiva, nalazi se prirodni rezervat kraških vrela rijeka Škurde i male Škurde, sa izvorištem vode za napajanje gradskog vodovoda. Uskom pukotinom – kanjonom u kome su 7 malih jezera spojenih vodopadima i sa serpentinama starog pješačkog puta prema Cetinju uz Pračišta i preko prevoja Krstac, ovaj prostor urbanistički je zaštićen po GUP-u Kotora.

Izvorišni kanjon i kratko korito rječice Ljute su rezervat prirode, a u neposrednoj blizini su još uvijek pod zemljom temelji drevne crkve Sv. Križa, pa bi ovo područje trebalo izuzeti od svake dalje izgradnje.

U pogledu stanja vode mora, ovaj unutrašnji dio Bokokotorskog zaliva je pod uticajem snažnog zagađenja s kopna i to zbog brojnih direktnih ispusta kanizacionih voda bez prethodnog tretmana. Posledice ovakvog stanja su povremene pojave cvjetanja mora kao i prekoračenja dozvoljenog kvaliteta vode za kupanje. Trajno rješenje moguće je samo odvodnjom otpadnih voda cijelog Zaliva u otvoreno more.

Osim zagađenja od saobraćaja na ovom području nema drugih značajnijih zagađivača vazduha.

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.

2.7. KULTURNO - ISTORIJSKE VRIJEDNOSTI

Motivi iskonske prirode područja Kotora pokriveni su uz obale i niz padine humanom nadgradnjom, manjim naseljima sa tradicionalnom arhitekturom u kamenu i kultivisanim agrarom u zaleđu. I pored izloženosti promjenama i poremećajima, naslijeđena rješenja uglavnom odolijevaju.

Naselje Dobrota, dio prirodnog i kulturno-istorijsko područja Kotora, predstavlja subcentar grada. Na istočnoj obali Bokokotorskog zaliva, od Tabačine prema Kotoru do kraške rječice Ljuta na strani prema Orahovcu, u dužini od 8 kilometara, prostire se najduže i najbrojnije naselje Dobrota. Starije naselje formirano je na polovini padine brda Pestingrad, gdje su bile sagrađene i najstarije crkve, od sjevera prema jugu: Sv. Ivan i Sv. Vrača, sada u ruševnom stanju, ali i uz obalu mora, kao naprimjer crkva Sv. Križa iz XIII vijeka, sv. Mihovila iz XII-XIII vijeka, Sv. Ilije iz IX-XI vijeka i Gospe od vrtova iz XV vijeka. Uz obalu mora, nizale su se grupacije kuća pojedinih bratstava sa palatama starih kapetanskih porodica: Dabinovića, Ivanovića, Kamenarovića, Miloševića, Petričevića, Radoničića, Radimira, Tripkovića i drugih, građenim od XVII do XIX vijeka.

Građene kamenom u reprezentativnom tradicionalnom duhu 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.

Veoma intenzivne društvene promjene i drugi pokreti mijenjaju harmoničan izgled ovog naselja kojeg čine grupacije kamenih kuća uz more i na višim kotama. Posjedi se usitnjavaju, nastaju krupne vlasničke transformacije; poljoprivredna djelatnost na imanjima koja su se protezala od obale do podnožja stjenovitog brda sasvim jenjava čime se i pejzaž mijenja. Intenzivna stambena gradnja naročito je izražena u periodu posle zemljotresa od 1979. godine. Zgrade za individualno stanovanje popunjavaju gotovo sve slobodne prostore i to najprije između starog priobalnog i magistralnog puta a potom i sa gornje strane magistralne saobraćajnice.

Naselje Dobrota razvijalo se longitudinalno duž obale, od rijeke Škurde na jugu do rijeke Ljute na sjeveru, tako su i građevine arhitektonsko-ambijentalnog značaja kao i one sa statusom spomenika locirane uz obalu mora, jer se komunikacija ostvarivala vodenim putem, a rijetki su primjeri reprezentativnih građevina na višoj koti, u brdu.

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.

Arhitektura Dobrote je specifična u odnosu na 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, ormani) 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 historijskog 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.

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 («đardine»), stambene zgrade, bistijerne 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 sačuvala do danas. One predstavljaju najizrazitije primjere reprezentativnih zgrada za stanovanje građanih u stilu baroka.

Među značajnim historijskim cjelinama, od juga, rijeke Škurde ka sjeveru, Plagentima, ističe se mala grobljanska crkva Gospe od vrtova ("Madonna degli orti"). Sakralna građevina orjentisana u pravcu zapad-istok građena je u XV vijeku a dograđivana u kasnijem periodu i na osnovu stilskih karakteristika jednostavnog arhitektonskog rješenja je. Crkva je jednobrodna sa polukružnom apsidom i zvonikom na preslicu, završena dvododnim krovom sa krovnom pokrivačem od kanalice. Rekonstruisana je početkom 2007. godine. Pretpostavlja se da je oltarska pala rad najvećeg domaćeg slikara epohe baroka - Tripa Kokolje (XVIII vijek).

Od ambijentalnog značaja na ovom prostoru ističu se građevine:

- Vila Kaluđerović, pseudostilska građevina iz početka XX vijeka sa autentičnim parkovskim uređenjem;
- Nekadašnja zgrada Kapović, u kojoj je u drugoj polovini XIX vijeka radila srednja pomorska škola, prije preseljenja u palatu Pima na trgu od Pošte u Starom gradu, odakle je škola poslije I svjetskog rata preseljena u sadašnju stariju zgradu Više pomorske škole;
- Pansion – vila "Dobrota", nekada kompleks porodice Ilić, građena u kasnobarokno doba po uzoru na tipične bokeljske "palace" sa viđenicom na krovu;
- Eklektična građevina nekadašnje nautike adaptirana je i dograđena za potrebe Fakulteta za pomorstvo.

Mala crkva svetog Ilije predstavlja naznačajniji sakralni spomenik na lokalitetu koji po njoj nosi ime Ilijaševići smještena je na istaknutoj hridi uz obalu. Na osnovu arhitektonskih karakteristika i tehnike gradnje, sa plitkom polukružnom apsidom na istoku i zvonikom na preslicu na zapadnoj fasadi pokrivena kamenim pločama u pravilnim redovima, može se pretpostaviti da je nastala u periodu preromanike, od IX do XI vijeka. U njenoj neposrednoj blizini smještna je palata porodice Radoničić, građena krajem XVIII ili početkom XIX vijeka sa dograđenim balkonom, uz sjevernu fasadu u visini prvog sprata u ukupnoj dužini, izvedenim 30-tih godina XX vijeka za potrebe odmarališta "Jadranska straža". Danas se koristi za potrebe Instituta za biologiju mora.

Dalje prema sjeveru uz priobalni put, koji je izgrađen početkom XX vijeka (1902-1904.g.), nalazi se karakterističan stambeni niz od tri kuće bratstva Radoničića sa vanredno lijepim prednjim dvorištima ograđenim visokim zidom. Uz predmetni niz, nešto dublje u odnosu na obalu mora nalazi se zgrada pred kojom je prizemna zgrada završena ravnim terasom sa zasvedenim ulaznim pasažom u okviru kojeg je sačuvana krušna peć. Ova značajna arhitektonsko-ambijentalna grupacija zgrada završava se malim palacom Radoničića, sada u vlasništvu porodice Milošević, zanimljivo koncipirane u rješenju krova sa tri «vidjenice» - najvišom, centralnom, uskom - sa jednim prozorskim otvorom, centralnom širokom sa dva prozorska otvora i dvijema manjim bočno, koji se slikovito ističe naspram surovog masiva stijena u pozadini.

Sljedeća urbanističko, arhitektonsko-ambijentalno značajna aglomeracija su kuće porodice Radimira (nekada Andrića) u frontu prema moru i kompleks porodice Matović u pozadini, sa svim odlikama retardiranog baroka s kraja XVIII ili početka XIX vijeka.

Sjevernije od njih je eklektična pseudostilska građevina "Vila Anđelija" iz 1908. godine koja je pripadala komodoru Marku Dabčeviću (sada vlasništvo porodice Gopčević), te nedovršena barokna crkva Svete Vrače (Svih Svetih) sada adašptiorana u stambeni objekat.

Impresivnom masom pažnju privlači velika palata Miloševića koju su u maniru kasnog baroka podigli početkom XIX vijeka braća Božo (Natale) i Vido Milošević. To je svakako najveći i među najreprezentativnijim bokeljskim "palacima" građen sa dvije glavne fasade od korčulanskog kamena sa velikim viženicama na sredini oba pročelja i glavnom fasadom ukrašenom baroknim balkonima. Interesantna je i tipična podjela prostora u enterijeru, a ispred kuće su dva skladna dvorišta.

Sljedi prizemna zgrada "Slavjanske čitaonice" karakterističnog arhitektonskog rješenja s kraja XIX vijeka, u narodu poznata kao memorijalni spomenik.

U istočnom dijelu naselja, na oko 2 km od Kotora, nalazi se kompleks crkve sv. Mateja (u narodu Sv. Matija). Na istaknutom izdignutom položaju podignuta je u XVIII vijeku crkva posvećena apostolu i evanđelisti Mateju, na mjestu starije, iz XIII vijeka, koja je porušena u zemljotresu 1667. godine.

Kompleks crkve sv. Mateja nalazi se na popločanom platou ojačanom bedemom prema moru. Čine ga crkva, zvonik, župna kuća, ograđeno dvorište i pristupno stepenište sa bedemom, kao i groblje, koje je probijanjem magistralne saobraćajnice (sredinom XX vijeka) odvojeno od cjeline. Crkva je podignuta oko 1670. godine građena priložima dobrotskih porodica a tako su joj postepeno dograđivani apsida, sakristija, južna kapela, zvonik i sjeverna kapela.

Uz jednobrodnu crkvenu građevinu mecena crkve, kap. Pavo Kamenarović, podigao je 1770. godine apsidalnu kapelu četvrtastog oblika i unutrašnjost bogato ukarasio velikim oltrom od kararskog mermera mletačke radionice. Isti Kamenarović 1773. godine dodaje crkvi južnu kapelu sa kupolom i bogatim ukrasima, a 1784. godine i zvonik. Sakralnu cjelinu uobličava 1815. godine drugi mecena Anton B. Radimir, dodajući sjevernu kapelu sa mermernim oltarom i kipom kao i gotičkim relikvijarem nabavljenim u Veneciji.

Monumentalni barokni izgled upotpunjuje bogatstvo enterijera: mramorni oltari, umjetničke slike i skulpture, kao i brojni dragocjeni obredni predmeti od srebra i tekstila. Arhitektonska skladnost kompleksa, bogat umjetnički inventar i istorijski značaj crkve neodvojivo isprepletane sa znamenitim dobrotskim bratstvima, od kojih su neka i danas na ovom prostoru, čine crkvu sv. Mateja važnim kulturnim nasljedem Boke Kotorske.

Na usamljenom položaju na lokalitetu Daošine, nalazi se zgrada u kojoj je 1813. godine zasijedala "Centralna komisija" prva zajednička vlada Crne Gore i Boke Kotorske pod predsjedništvom mitropolita Petra I Petrovića koja je već u to doba proglasila ujedinjenje ovih dviju oblasti prisilno razdvojenih tuđinskom okupacijom Boke. U zgradi je sada smještena pomorska biblioteka "Dr. Anton Stijepov Dabinović-a". Iako ova zgrada arhitektonski nije posebno značajna njeno istorijsko spomeničko svojstvo je ugroženo veoma lošim urbanističkim rasporedom zgrada u neposrednoj okolini.

U sklopu naselja "Sveta Vrača" nalazi se stara srednjovjekovna nedovoljno istražena crkva Svete Vrače (Svih Svetih), a nešto sjevernije starija kapelica i novija pravoslavna crkva Sv. Vasilija sa mjesnim grobljem.

Na lokalitetu Kamenarovići visoko u brdu nalazi se crkvice Svetog Ivana Krstitelja, s početka XVII vijeka, a na obali mora istoimena barokna crkva, čija je gradnja počela u drugoj polovini XVIII vijeka ali nije nikada završena. Južno od crkve je ambijentalno interesantan niz od tri zgrade Mijatovića, od kojih je najjužnija degradirana neadekvatnom vidionicom, te zatim grupacije Kuća Perovića i Oparenovića. Sjeverno od nedovršene crkve Svetog Ivana Krstitelja je barokni kompleks zgrada bratstva Kamenarovića, među kojima se posebno ističu dva međusobno spojena "palacina" sa izvanredno sačuvanim unutrašnjim uređenjem i stilskim namještajem, kao i omanja palata sa grbom porodice u nadvratniku glavnog portala.

Na lokalitetu Radimiri nalazi se značajna aglomeracija kuća koju reprezentuje barokna palata, sa lijepim balkonom koga nose konzole u vidu naivno koncipiranih likova Atlanta, sa kapelom Svetog Mihovila uz obalu mora. Kompleks je djelimično rekonstruisan i priveden namjeni za turizam, dalja obnova je u toku. Iznad magistralnog puta uzdiže se usamljena kupasta stijena zvana Tičin Kam, koja je u prošlosti bila adaptirana i korištena kao kula za odbranu ovog kompleksa.

«Krivi palac» je primjer originalnog rješenja u pogledu projekcije spoljašnjeg oblika i unutrašnje funkcije. Osnovna karakteristika zgrade je glavna fasada u obliku slova V. U prizemlju ima dva slična portala a na drugom spratu dva balkona sa neogotskim balustradama od kovanog gvožđa na kamenim konzolama. U unutrašnjosti palate posebnu pažnju zaslužuju drveni profilisani portali, grede tavanice, dvobojni pod. Krivi palac, kao sklop spoljašnjih i unutrašnjih vrijednosti, zaokružen prostranim vrtom, spada u niz najreprezentativnijih dobrotskih palata visoke vrijednosti.

Nakon ambijentalno značajnog stambenog niza porodice Milović nalazi se jedan od najeklatantnijih primjeraka baroknog graditeljstva XVIII vijeka u Boki Kotorskoj i na čitavoj našoj obali, palata porodice Dabinović zvana "Kokotova kula". Njena fasada od korčulanskog kamena bogato ukrašena arhitektonskom detaljima profilisanih prozora i balkona, nadvišena je «vidionicom» belveder-om sa ukrašenom dvijema volutama i akroterijama. Palata je teško oštećena u zemljotresu 1979 godine, a potpuno je propala uslijed nebrige njenih vlasnika, tako da postoji opasnost da ovaj dragocjeni spomenik bude sasvim uništen.

Sljedeći značajniji kompleks je grupacija zgrada i palata porodice Tripković na lokalitetu Slana Voda. Među njima se veličinom ističe tzv. "srednja" palata Tripković, preuređena u prihvatilište za stare i iznemogle. Nešto dalje prema sjeveru je jedan od najinteresantnijih "palacina" u Dobroti, vila Tripković-Dabinović (sada Avramov) sa lijepim spoljnim stepeništem i skladnim baroknim balkonom.

Najreprezentativnija i među najljepšima je velika palata porodice Tripkovića iz kraja XVIII vijeka, koja je bila teško oštećena u zemljotresu 1979. godine. Elegantna građevina od korčulanskog kamena ima veoma lijepu ulaznu partiju i dvorište, dva spata sa glavnom fasadom ukrašenom balkonima i profilisanim prozorima a do zemljotresa je imala vidionicu, ukrašenu volutama i akroterijama u barokno-klasicističkom maniru, te na jugoistočnom uglu jednu originalnu kulicu – stražaru na konzolama. Budući da nakon zemljotresa nisu preduzeti radovi da se ovaj spomenik preventivno zaštiti, dragocjeni mobilijar – namještaj i slike morao je biti premješten. Početkom ovog vijeka izvršena je njena rekonstrukcija.

Najimpresivniji spomenik sjevernog dijela Dobrote je župna crkva Sv. Eustahija (Sv. Stasija) sagrađena 1773. godine u punom sjaju tzv. "jezuitskog" baroka sa zvonikom započetim na osvitu, a završenim krajem XIX vijeka, čije su proporcije određene po matematičkom zlatnom presjeku ("sectio aurea"). U samoj crkvi se čuva nekoliko značajnih djela domaćih i stranih umjetnika, a u sakristiji pretvorenoj u crkveni muzej, pored slika i ostalih umjetnina i veliki broj trofeja iz borbi Dobročana s Turcima na moru, zatim zbirka dobrotskih čipki čija je umjetnost izrade gotovo izumrla, kao i bogata biblioteka.

Sjevernije od crkve je velika palata porodice Ivanović koja je građena u baroknom maniru XVIII vijeka, sa bogatom dekoracijom fasade i zanimljivo koncipiranim dvorištem. Teško oštećena u zemljotresu 1979. godine bila je sanirana u skladu sa konzervatorskim uslovima i zaštitarskim principima. Kako nije privedna funkciji i usled nebrige vlasnika izložena je pljačkanju i nalazi se u derutnom stanju.

Naselje Luta predstavlja specifičnu urbanističko-ambijentalnu cjelinu Dobrote. Jedini sakralni spomenik na području Ljute je crkva Sv. Petra iz 1783. godine, zasnovana i izvedena u baroknom maniru, sa odvojenim zvonikom, u kojoj se čuva nekoliko dobrih djela mletačke slikarske škole XVIII vijeka. Preovladavaju zgrade stambene arhitekture među kojima se ističu reprezentativne tipa "palacina" porodica Radimira (Kandiota), Dabinovića (sa Vitaljine), Kosovića, Petričevića i dr. U panorami naselja ističe se priobalni niz.

Slijedi *Popis spomenika kulture sa kategorizacijom, iz Registra spomenika kulture Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor nakon preregistracije obavljene 1993. godine, za područje Opštine Kotor a koji se odnosi na naselje Dobrote.*

Palata Natale i Vido Milošević ("Veliki palac"), Dobrota	II
Palata Ivanović, Dobrota	II
Palata Dabinović – Kokotova kula, Dobrota	II
Palata Tripković, Dobrota	II
Crkva sv. Ilije, Dobrota	II
Kompleks crkve sv. Mateja, Dobrota	II
Kompleks crkve sv. Eustahija, Dobrota	II
Zgrada "Centralne komisije", Dobrota	II
Palata Radimiri, Dobrota	III
Palata Radoničića, Dobrota *	III
Palata Radoničić – Milošević, Dobrota *	III
Palata Ivanović – Četković, Dobrota *	III
Palata Kamenarović, Dobrota	III
Palata Tripković – Dabinović – Avramov, Dobrota *	III
Palata Radimiri – Dabinović ("Krivi palac"), Dobrota	III
Crkva sv. Mihovila, Dobrota *	III
Crkva sv. Petra, Ljuta – Dobrota	III
Crkva Gospe od Milosrđa, Tabačina – Dobrota	III
Crkva Svi Sveti (Sveta Vrača), Dobrota *	III
"Slavjanska čitaonica" (Dom kulture), Dobrota *	III

(napomena: * predlog za dopunom Registra u odnosu na prethodni iz 1981)

Prikaz vrijednih objekata i ambijenata dat je na grafičkom priložu br. 4 - Analiza postojećeg stanja.

2.8. UGROŽENOST PRIRODNIH I KULTURNO-ISTORISКИH VRIJEDNOSTI

U procesu urbanog planiranja nijesu adekvatno afirmisane a ni prostorno zaštićene specifične prirodne i kulturno-istorijske vrijednosti, među kojima se ističu urbanističke vrijednosti Dobrote koje odražavaju istorijski razvoj ovog naselja.

Praksa da se aktivnosti na prostornom preoblikovanju za prostore sa statusom svjetske kulturne baštine obavljaju suprotno definisanim principima urbanizacije ima za posledicu ugroženost Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora od prekomjerne i nekontrolisane urbanizacije.

Izgradnjom građevina stambene i druge namjene kao i saobraćajnica poslednjih decenija transformisane su, ugrožene i djelimično uništene prirodne i urbanističko-arhitektonske vrijednosti naselja Dobrote a time i ugrožen karakter zaštićenog prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora tj. Bokokotorskog zaliva. Sve veći pritisak urbanizacije na prostor naselja Dobrote i nepoštovanje postojećih prostornih i urbanističkih planova, od strane svih učesnika u procesu, stvara suprotne efekte i može prerasti u problem mnogo veći nego što je zaštita i obnova prirodnog i graditeljskog nasljeđa. Stepem izgrađenosti na pojedinim lokacijama dostigao je saturaciju sa svim svojim posledicama čijim prelaskom bi se ugrozile vrijednosti zbog kojih je naselje Dobrote valorizovano kao izuzetna vrijednosti područja.

Kako je sa konzervatorskog aspekta neprihvatljivo planirati gradnju novih stambenih objekata u neposrednoj blizini spomenika kulture i zgrada koje posjeduju izrazite arhitektonske i ambijentalne vrijednosti predlaže se detaljnije preispitivanje uslova za planiranu gradnju na parcelama u njihovom neposrednom okruženju kao i mogućnost pomjeranje planiranih zgrada na udaljenost koja ne ugrožava njihov izgled.

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1 IZVODI IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

3.1.1. Izvod iz Prostornog plana opštine Kotor (osnovni plan iz 1987; izmjene i dopune iz 1995.)

Strategija razvoja opštine Kotor u Prostornom planu opštine je prikazana na nivou *tri makrocijeline* koje se mogu izdvojiti na bazi prirodnih karakteristika i stvorenih vrijednosti:

- obalni pojas unutrašnjeg zaliva Boke
- Donji i Gornji Grbalj sa dijelom otvorenog mora i kontaktnim područjem Nacionalnog parka "Lovćen"
- planinsko-brdski prostor

Za svaku od makrocijelina dati su *glavni pravci razvoja* sa mjerama i aktivnostima za njihovu realizaciju.

Obalni pojas unutrašnjeg zaliva obuhvata priobalje sa zaleđem i dio unutrašnjeg mora kao integralni dio obalskog pojasa. Radi se o prostoru koji je na listi Svjetske prirodne i kulturne baštine.

Na području zaliva nalazi se niz longitudinalno razvijenih naselja sa izuzetnim identitetom. Zbog prirodnih i stvorenih ograničenja smanjen je prostor za dalje širenje naselja i otežano je opremanje infrastrukturom.

Unutrašnje vode zaliva se još uvijek marginalno i pasivno koriste za lokalni morski saobraćaj, nautički turizam i ribarstvo. Nerješeno kanalisanje otpadnih voda i slaba prirodna izmjena vode ugrožavaju kvalitet vode.

Glavni pravci razvoja (posebno vezani za područje grada Kotora odnosno Dobrote) su: **VISOKI TURIZAM - AKTIVNA ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE - AKTIVIRANJE MORSKOG DOBRA**

Realizacija je moguća kroz slijedeće aktivnosti:

- maksimalna racionalizacija površina preko zaustavljanja svake linearne novogradnje pored mora i eventualne gradnje u zaleđu kroz pažljivo pogušćavanje postojećeg tkiva
- razvoj visokog turizma (lux i A kategorija) - bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama) već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata
- zdravstveni objekti i stacionari kao dio specifične turističke ponude
- kontrolisani razvoj nautičkog turizma i cjelokupnog prometa u zalivu, koje se tretira kao velika marina sa manjim punktovima, privezištima i pristanima po posebnom programu
- razvoj ne samo stacionarnog već i tranzitno-izletničkog turizma kroz osmišljene programe, čija je osnova kulturna i prirodna baština u samom zalivu, ali i u zaleđu te planinskom dijelu opštine
- aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca sa pratećim sadržajima
- dalji razvoj Kotora kao poslovnog, zdravstvenog i obrazovno- naučnog centra ovog dijela Primorja
- pri Pomorskom fakultetu moguće osnivanje Pomorske akademije
- uzgoj marikultura (na lokalitetu Ljuta)
- uvođenje linija lokalnog morskog saobraćaja za olakšano povezivanje naselja unutar zaliva (manji pristani i lučice)
- lungo mare i biciklistička staza od Ljute do Stoliva
- osposobljavanje postojećeg puta iznad naselja (naročito Dobrote i Kotora) kao gradske obilaznice
- povezivanje svih naselja na jedinstveni kanalizacioni sistem
- komunalno opremanje i uređenje plaža (postavljanje pontona, opravka postojećih ponti i mandrača)
- organizovanje škole jedrenja i ronjenja te najam sportske opreme

Prostornim planom opštine Kotor *turistički kapaciteti* su razvrstani u sledeće kategorije: hoteli, vile, privatni smještaj, kampovi i ostali oblici smještaja.

Na području GUP-a Kotora predviđeni su slijedeći kapaciteti:

- u hotelima:	400 (+500 u II fazi)
- u vilama:	550
- u privatnom smještaju:	1200
ukupno ležaja:	2650

U zalivu se predviđa izgradnja tek nekoliko novih hotela i to na lokacijama: zidine Starog grada, Autokamp i Raškov brijeg u Dobroti (prema važećem GUP-u Kotora). Planirani hoteli su visoke ("a" i "lux") kategorije i u svom sklopu mogu imati bazene, prateće sportske i ostale sadržaje, koji odgovaraju standardima. Hoteli se mogu arhitektonski organizovati u jednom objektu ili sa dependansima, zavisno od konkretnih uslova lokacije.

Posebnu kategoriju čine vile (u značenju: tip, vrsta smještajnih kapaciteta), koje u zalivu podrazumjevaju aktivirane i adaptirane kapetanske palate i spomenički vrijedne objekte. Na taj način je moguće sprovesti njihovu aktivnu zaštitu u funkciji turizma.

Privatni smještaj obuhvata standardnu domaću radinost i privatne pansionere, kojima treba davati sve veći značaj, kako bi se aktivirali naročito objekti u zalivu (u prosjeku 10-20 ležaja). Težnja je da se postigne što viši nivo usluga.

U zalivu se predviđa kontrolisano korišćenje i promet plovila, tako da se Boka tretira kao jedna velika prirodna marina. Na području DUP-a predviđeni su slijedeći punktovi - privezištai, gdje je moguće pretvaranje dijela mandrača u komercijalne vezove - Pijerovići, Kamenarovići, Tripkovići, Marovići.

Prostornim planom opštine je usvojen princip da se u zoni zaliva ne planira veća nova izgradnja osim u segmentima, pojedinačnim objektima ili u manjim grupacijama primjerenih objekata. Pri tom bi trebalo maksimalno zadržati morfologiju postojećih naselja uz more bez tendencije njihovog spajanja i izgradnje u zonama između. Eventualna gradnja bi trebalo da popunjava slobodne prostore u okviru i po obodu formiranih naselja i zona, tako da sa njima čine zaokruženu cjelinu.

Upravo je najveći dio intervencija predviđen na postojećim objektima kroz rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju, a prema važećim zakonima te po uslovima i smernicama nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Planom je predviđeno **aktiviranje pojedinih vrednih objekata spomeničke baštine**, prije svega u funkciji turizma i pratećih, komplementarnih djelatnosti. Preporukama za realizaciju, adaptaciji starih "kapetanskih palata" je dat prioritet u formiranju nove turističke ponude. Planom su predloženi sledeći objekti iz perioda od 16. do 19. vijeka:

- *Dobrota*: vile "Senta", "Ivanović"; palate "Milošević", "Kamenarović", "Dabinović", "Tripković", "Ivanović"; kompleksi kuća Ivanović i Radimiri te kuće br.220, "Tripković", "Ivanović"
- *Ljuta*: palata "Dabinović"; kuće br. 219 i 325 te "Serdarević"

Nasljeđeno tkivo podrazumijeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije, što sve valja poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja.

3.1.2. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Kotora (osnovni plan iz 1989. i izmjene i dopune iz 1998.)

Ciljevi urbanog razvoja Kotora

- savlađivanje prirodnih ograničenja prostora
- osiguravanje prostornih uslova za planirani porast populacije
- optimizacija uslova života
- obnova stambenog fonda i poboljšanje uslova za stanovanje
- policentrični razvoj funkcija grada
- razvoj izletičkog i stacionarnog turizma (visokog standarda) sa specifičnom ponudom i vanpansionskom potrošnjom

- iskorištavanje potencijala mora
- rekonstrukcija infrastrukturnih sistema
- uređenje okoline, javnih, zelenih i priobalnih površina
- trajna zaštita graditeljske baštine
- zaštita od elementarnih nepogoda i seizmičkih rizika
- etapna izgradnja

Koncept organizacije grada (prostornog sistema)

- prirodna barijera mora i litice iznad grada uslovile su linearnu urbanu formu i time policentrični razvoj gradskih centara
- središte grada (Stari grad) funkcionira kao regionalni i gradski centar, a potrebe pojedinih stambenih zona servisiraju se preko centara nižeg reda u ritmu na oko 2,5 km
- afirmacija specifičnih vrijednosti istorijskog nasleđa i prirodnog nasleđa kroz funkcionalnu i prostornu zaštitu

Podjela na urbanističko-prostorne cjeline

- za potrebe detaljne razrade izvršena je podjela na 10 prostorno-urbanističkih cjelina / zona: Ljuta, Stasije, Radimiri, Daošine, Plagente, Škurda, Stari grad, Škaljari - sjever, Škaljari - jug i Muo

Funkcionalna podjela prostora

GUP-om je izvršena podjela ukupne obuhvaćene teritorije (od 1808 ha) na:

- bioekološki okvir grada (oko 1403 ha)
- građevinsko područje grada (oko 415 ha)

Bioekološki okvir grada

- prostor izvan građevinskog područja od velikog značaja za osiguranje prirodnih uslova neophodnih za kvalitetno ekološko okruženje
- podjela je izvršena na: šume i kamenjar sa elementima prirodne sukcesije
- unutar bioekološkog okvira grada su ostavljeni i koridori kolskih saobraćajnica

Građevinsko područje grada

obuhvat plana je relativno velik, ali stvarna mogućnost širenja grada je ograničena na znatno uže tzv. građevinsko područje grada, koje obuhvata

- građevinske površine - stambene zone, zone centralnih sadržaja (trgovina, usluge, poslovanje, ugostiteljstvo...), zone objekata javne namjene (obrazovne, zdravstvene i socijalne ustanove), radne zone proizvodno - komunalnih djelatnosti
- saobraćajne površine (koridori saobraćajnica, parkinzi, pješačke površine)
- slobodne površine (parkovsko i urbano zelenilo, sportsko-rekreativne površine i groblja)

Privredne djelatnosti

proizvodni pogoni & skladišta & komunalni servisi

- u Ljutoj je planirana proizvodnja marikultura sa preradom kao i skladištenje u Orahovcu

trgovina

- trgovački centar Kotora čini Stari grad sa kontaktnim zonama u Škurdi i Škaljarima
- u Škurdi se planiraju veće trgovačke jedinice i robna kuća, dok se u Škaljarima predviđa tržišni centar
- u ovim zonama je predviđeno i snabdijevanje lokalnog stanovništva
- sekundarni centri su smješteni u: Daošinama, Stasiji i Mulu dok je u Ljutoj, Radimirima i Škaljarima-jug smješteno dnevno snabdijevanje

ugostiteljstvo i turizam

- predviđa se razvoj turizma, tamo gdje je moguće visokog ranga;

- centar aktivnosti je svakako staro gradsko jezgro sa muzejskim, kulturnim, zabavnim, ugostiteljskim i likovnim sadržajima i manifestacijama uz maloprodajnu i servisnu ponudu; mogući su razni programi za tranzitnu i vanpansionsku potrošnju;
- dva nova hotela: Daošine ("Autokamp") i Ljuta ("Raškov brijeg");
- hotelsko sportski kompleks na prostoru palate Tripković i okolnog zemljišta ;
- u "kapetanskim kućama" je moguće adaptiranje u mini pansione;
- privatni sektor može da smjesti goste u sobama i apartmanima;
- najveća koncentracija ugostiteljskih sadržaja je u Starom gradu i duž obalne promenade od Ljute i Mula;
- sastavni dio ponude čine i informativni punktovi, uslužne djelatnosti i "mala privreda";
- u gradskom i sekundarnim centrima smješteni su sadržaji ličnih usluga i servisa;
- više manjih nautičkih punktova u obliku privezišta sa 20-30 vezova u Mulu i Dobroti, a što je moguće pretvaranjem dijela mandrača u komercijalne vezove - Pijerovići, Kamenarovići, Tripkovići, Marovići.

Društvene djelatnosti

obrazovanje

- na području GUP-a predviđa se 1800 učenika osnovnih škola (12% populacije)
- do kraja planskog perioda treba osigurati 60 učionica sa po 30 učenika osnovnih škola kao i opremljene fiskulturne sale, igrališta, biblioteke
- zadržavaju se osnovne škole na Tabačini-Škurda (16 odjeljenja) i Daošinama (16), širi se osnovna škola Škaljari (sa 8 na 16) i predviđa se nova područna škola u Radimirima (12); u svim školama će se formirati specijalna odjeljenja
- srednjoškolski centar u Dobroti
- Pomorski fakultet u Dobroti

socijalna zaštita

- predviđa se obuhvat 40 % dece predškolskog uzrasta sa po 25 djece u grupi odnosno 2-3 grupe po objektu što ukupno iznosi 690 djece (11,5 % populacije)
- zbog longitudinalnog oblika grada planira se 8 dečijih ustanova
- postojeći đачko-studentski dom u Dobroti i novi u Škaljarima, koji tokom ljeta mogu biti "hosteli"
- novi starački domovi u Ljutoj i Mulu; moguć smještaj i u okviru transformisane duševne bolnice

zdravstvena zaštita

- nosilac zaštite je medicinski centar sa opštom bolnicom (sa 280 ležaja) i dom zdravlja u Dobroti
- planiraju se zdravstvene stanice u Staciji i Mulu te ambulanta u Starom gradu
- u Škaljarima postoji zavod za liječenje lica sa poremećajima sluha i govora
- preseljenje zavoda za psihijatriju iz Dobrote i preuređenje tog objekta u kliniku-sanatorijum za lakša nervna oboljenja, estetsku hirurgiju, rehabilitaciju, rekreaciju i zdravstveni turizam ili specijalizovano školstvo (npr. srednja medicinska škola sa internatom)

kultura i nauka

- pored Pomorskog muzeja, Galerije solidarnosti, Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, Istorijskog arhiva, Pomorske biblioteke planira se uređivanje Etnografskog muzeja Boke, Doma bokeljske mornarice i manjih izložbenih salona
- u lokalnim centrima (pri mjesnim zajednicama) manje polivalentne dvorane sa bibliotekama
- Institut za biologiju mora u Dobroti

uprava i javne službe

- Sud, Platni promet i Banka u Dobroti

sport i rekreacija

- intenzivni razvoj sportova na vodi (veslačko-jedriličarski klub "Lahor" u Dobroti)
- otvoreni bazen na Plagentima i zatvoreni u Škaljarima;
- planirani novi otvoreni bazeni na Raškovom brijegu i Škaljarima te uz "Lahor"
- uređenje plaža u Dobroti i lungo mare u Mulu i Škaljarima
- velika sportska dvorana u sklopu SŠC i sale uz osnovne škole

- gradski sportski centar i polivalentna sportska hala pored stadiona (ukupno 10.000 gledalaca) u Škaljarima, manji sportsko-rekreativni centar u sastavu zelenih zona Dobrote i Mula
- teniski kompleksi uz hotele u Škaljarima i Dobroti (Raškov brijeg, palata Tripković)
- dečija igrališta u sklopu stambenih zona

Koncept stambene izgradnje

Na osnovu projekcija o porastu broja stanovnika na području GUP-a na 15.000 razrađena je moguća distribucija stambenih zona i na bazi toga i cjelokupna urbana oprema grada:

- Dobrota i Muo - u vrednim urbanim zonama rekonstrukcija i sanacija kao i interpolacija usaglašena sa baštinom
- Radimiri, Daošine, Muo - interpolacija i zaokruživanje stambenih zona kroz nova individualna stambena naselja
- Škaljari sjever, Sveta Vrača i Daošina - nova kolektivna stambena gradnja

- stambena gradnja se može ostvariti daljim rekonstrukcijama u urbanom tkivu (naročito Škaljari)
- pokazatelji standarda stanovanja: 1 domaćinstvo i 3,2 stanara u stanu; prosječna bruto površina stana 80 m²
- oblici stambene gradnje: kolektivna (max P+4), prelazni oblici - nizovi, individualna (slobodnostojeći i dvojni objekti do P+2)
- odnos kolektivnih i individualnih stanova 57,2 : 42,8
- objekti sezonskog stanovanja su izgrađeni naročito na mestima gdje je devastirano zelenilo unutar individualnih stambenih zona, dopuštena je njihova prenamjena u stambene površine uz obavezu maksimalnog zadržavanja drveća.

Smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova

(rezime osnovnih planerskih postavki za pojedine cjeline na području DUP-a Dobrote)

Škurda

- atraktivan dio grada u kontaktu sa istorijskim jezgrom;
- poslovni prostori "Jugopetrola", banke, SDK, Elektrodistribucije, Suda i javnog tužilaštva;
- robna kuća;
- planirani park sa ljetnjom pozornicom;
- vrelo Škurde;

Plagente

- zona kolektivne stambene izgradnje sa pratećim centralnim funkcijama;
- Institut za biologiju mora i Pomorski fakultet;

Daošine

- stambeno naselje Sv. Vrača;
- niz javnih sadržaja kao što su: Dom zdravlja, srednjoškolski centar, osnovna škola, kombinovana dečija ustanova, studentsko-đački dom, sportska dvorana;
- na lokaciji Autokampa novi hotel "B" kategorije;
- prenamjena postojeće duševne bolnice;

Radimiri

- zona manjeg urbaniteta sa prodorima prirode do obale mora;
- planirana područna osnovna škola (i za Daošine i Stasiju);
- novo groblje

Stasije

- udaljena stambena zone visoke koncentracije sa nizom autonomnih centralnih, pratećih i javnih sadržaja;
- budući sekundarni centar sa pijacom, kombinovanom dečijom ustanovom; zdravstvenom stanicom i apotekom, društvenim domom;
- uređenje Parka pomoraca;

Ljuta

- samostalna prigradska rezidencijalna cjelina;
- hotelski kompleks Raškov brijeg;
- manji starački dom u adaptiranom objektu;
- otvaranje manjeg pogona prerade marikultura;

Izvod iz GUP-a Kotora dat je na grafičkom prilogu br. 1.

Preporuke za sprovođenje Izmjena i dopuna GUP-a (1998)

Analizom stanja i važeće dokumentacije za područje GUP-a Kotora utvrđeno je da postoje lokacije koje je moguće realizovati direktno, kroz urbanističko tehničke uslove. Naime, po članu 53. Zakona o planiranju i uređenju prostora RCG moguće je odobravati manje izmjene urbanističkog plana ako nisu suprotne sa osnovnom namjenom prostora i ne ugrožavaju susjedne objekte i ambijentalne vrijednosti.

U planu postoje javne zelene i slobodne površine u individualnim stambenim zonama koje su zapuštene što se sigurno može spriječiti definisanjem subjekta koji ih na adekvatan način koristi i o njima brine. Ovdje je moguće dozvoliti individualnu gradnju pod strožijim uslovima: uslovljenu zadržavanjem kvalitetnog zelenila, ograničavanjem bruto izgrađene površine i maksimalne zauzetosti parcele. Ovaj stav je i osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, kao argument za određene intervencije predložene ovim planom u graničnim ili zonama zelenila

Takođe, u zonama u kojima je pretežna namjena stanovanje moguće je izdavati uslove za djelatnosti u okviru stambenih objekata, kada one ne ugrožavaju uslove stanovanja u okruženju.

DUP-ovima su razrađene globalne namjene i utvrđeni uslovi za gradnju. Na lokacijama koje su bile predviđene za kolektivnu stambenu izgradnju, a koje do danas nisu realizovane, treba dozvoliti gradnju stambenih objekata u modusima za koje postoji interes: kuće u nizu, dvojne kuće, slobodnostojeći objekti.

Na objektima koji po Zakonu o planiranju i uređenju prostora i Zakonu o izgradnji ispunjavaju uslove za manje dogradnje i nadziđivanja, moguće je kroz urbanističke uslove dozvoliti izmjene, tako da ove intervencije ne ugrožavaju susjedne objekte i ambijentalne vrijednosti, kao i da ne prelaze planovima propisane urbanističke parametre za predmetnu zonu: građevinske i regulacione linije, indeks izgrađenosti parcele, indeks zauzetosti parcele....

3.2. OSTALE STEČENE OBAVEZE

- UP Daošine, UP Sveti Stasije, UP Sveta Vrača, Izmjene i dopune DUP-a za dio Dobrote (1998.), urbanističko-tehnički uslovi za zonu Benova

(većina ovih planskih akata je nastala neposredno nakon zemljotresa, kao vid sanacionih planova, koji su omogućavali ubrzan postupak obnove i rekonstrukcije porušenog građevinskog fonda, kao i formiranje novih stambenih naselja – Sv. Vrača i Sv. Stasije; po usvajanju DUP-a, pomenuti urbanistički projekti su važili i dalje, tako da te zone nisu ni bile posebno razrađivane DUP-om; problem kod ovih planova je da se nije previše bazirao na postojećem katastarskom planu, tako da dio novih urbanističkih parcela nije nikada formiran (zbog imovinsko-pravnih problema), kao što ni dobar dio predviđene saobraćajne mreže u Daošinama nije izveden; na području Svete Vrače nisu realizovani svi predviđeni objekti kolektivne gradnje.

- rješenja o lokaciji po članu 53 Zakona o planiranju i uređenju prostora, izdata u Sekretarijatu za urbanizam Opštine Kotor

(u periodu od 1995. do 2000. godine je važio član 53. Zakona o planiranju i uređenju prostora, koji je omogućavao nadležnim opštinskim službama da izvrše manje izmjene važećeg Plana, bez promjene namjene; ovim Izmjenama i dopunama je trebalo preuzeti ova rješenja i ugraditi ih u planski akt)

- projekti novih raskrsnica na području Dobrote
(dio ovih projekata je već realizovan – ulica iza zgrade Suda sa novim mostom preko rijeke Škurde, kao i raskrsnica kod Platnog prometa – SDK, dok je projekat raskrsnice kod Otvorenog bazena u procesu revizije; od projekatnata su preuzeta rješenja i ugrađena u saobraćajno rješenje ovog plana)
- uslovi zaštite za zaštićene i evidentirane spomenike kulture i prirode
(iz dokumentacije važećeg plana su preuzeti uslovi zaštite, sa dopunjenim spiskom zaštićenih objekata; nadležni Zavod za zaštitu nije dostavio bliže konzervatorske uslove)
- inženjerske karakteristike terena, seizmička i geološka ograničenja
(iz dokumentacije važećeg plana su preuzeti uslovi za gradnju na bazi geoloških i seizmičkih odlika terena)

4. PLANSKO RJEŠENJE

4.1. OSNOVNA PLANERSKA OPREDJELJENJA

Na osnovu smjernica GUP-a, podnijetih zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Dobrota", analize postojećeg stanja i važeće planske dokumentacije, analize i ocjene stanja određen su pristup i ciljevi za Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Dobrota".

Osnovni planerski principi koji su rukovodili izradu ovih Izmjena i dopuna plana se mogu svesti na četiri glavne teze:

- poštovanje izgrađenog fonda i ispitivanje mogućnosti za legalizaciju neplanske gradnje ukoliko je to moguće;
- maksimalno poštovanje postojeće parcelacije i preparcelacija kada je to neophodno za realizaciju planiranih namjena - cilj je da se uvažavaju interesi svih strana na lokaciji, da se ispunjavaju minimalni propisani urbanistički uslovi za određenu vrstu izgradnje i ne stvaraju novi problemi u sprovođenju;
- analiza i ugradnja stečenih urbanističkih obaveza, ukoliko imaju osnova u Zakonu i smisla u novim socio-ekonomskim i fizičkim karakteristikama pojedinačnih lokacija
- korišćenje raspoloživih podataka o vlasničkoj strukturi zemljišta.

4.2. OPERATIVNI CILJEVI

U izradi ovih Izmjena i dopuna DUP-a, prema projektnom zadatku i opštim ciljevima lokalne uprave, urađeno je:

- prenamjena površina kod izvjesnog broja parcela, ukoliko nisu u suprotnosti sa osnovnim planskim rješenjima i namjenama iz GUP-a;
- preparcelacija urbanističkih parcela prema podnijetim zahtjevima ako su u skladu sa opredjeljenjima iz Plana;
- formiranje novih prilaznih puteva do urbanističkih parcela prema zahtjevima za sve parcele i izgrađene objekte;
- formiranje javnih parking prostora, tamo gdje je to stručno zasnovano, a utvrđen je ozbiljan deficit;
- legalizacija bespravno izgrađenih objekata (ako su unijeti u podlogu) ukoliko nisu u suprotnosti sa osnovnim planskim rješenjima, propisanim urbanističkim parametrima ili na trasama ulica i infrastrukture;
- unošenje rješenja o lokaciji izdatih po osnovu člana 53 Zakona o planiranju i uređenju prostora (16/95), za period važenja ovog zakonskog rješenja (1995-2000. godina) kao i ranije izvršene izmjene Plana;
- usklađivanje mreže infrastrukturnih objekata sa potrebama povećanih kapaciteta;
- maksimalno očuvanje postojećeg kvalitetnog zelenila,
- utvrđivanje opštih pravila izgradnje i urbanističkih parametara po namjenama kako bi se u narednom periodu ili u slučajevima gdje nije bilo preciznog zahtjeva mogla urbanistička služba odrediti do usvajanja novog plana.

4.3. PREGLED PODNIJETIH ZAHTJEVA SA STAVOM OBRADIVAČA

U periodu do početka septembra 2005. godine Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove Opštine Kotor podnijeto je oko **400 zahtjeva** za izmjenu DUP-a Dobrota od strane zainteresovanih korisnika prostora.

Javna rasprava o ponudjenom nacrtu je obavljena tokom 2006. godine. Sve pristigle primjedbe su zavedene u opštinskom sekretarijatu i formirana je ukupna lista zahtjeva - **470 podnesaka**, od čega je **230 potpuno novih zahtjeva i 240 primjedbi** na predložena rješenja ili u formi ponovljenih tj. dupliranih zahtjeva.

Na osnovu prethodno navedenih opredeljenja planerskog tima i stečenih urbanističkih obaveza, obrađivač je razmotrio sve zahtjeve i zauzeo određeni stav po svakom od njih.

Svi dostavljeni zahtjevi od strane Sekretarijata i primjedbe sa javne rasprave su navedeni u dvije posebne tabele, gdje su naznačeni broj zahtjeva, parcela na koju se zahtjev odnosi, kako je ta parcela tretirana u važećem GUP-u i DUP-u te ukratko navedena želja korisnika kako da se taj prostor uredi ili koristi. Na kraju, za svaki od podnijetih zahtjeva je dat komentar planerskog tima o tome da li se on prihvata ili ne, i zašto.

Uočava se da se preko 10% zahtjeva odnosi na iste parcele, što se objašnjava ponovljenim zahtjevima korisnika, proširenjem njihovih potreba kao i činjenicom da su podnošeni u periodu od gotovo 10 godina.

Oko 20 zahtjeva nije imalo jasno sročeni stav, potrebu ili ideju, dok oko 10 zahtjeva nije imalo naznačeno katastarske parcele na koje se odnose. Bili su dostavljeni i opšti zahtjevi MZ Dobrota te stanovnika naselja Kamp i Sveti Stasije. Deset zahtjeva su se odnosila na parcele izvan zahvata ovog plana.

Planerski tim je **prihvatio 28% zahtjeva**, jer su njima uglavnom tražene dogradnje i nadgradnje postojećih objekata, izgradnja novih objekata, a što je bilo usklađeno sa namjenama iz GUP-a. Planerski tim je također **djelimično prihvatio oko 10% zahtjeva** (dio zahtjeva je udovoljen u manjem obimu od traženog ili ima još neko ograničenje). Tome treba dodati i 20 posebnih odobrenja za gradnju na parcelama, koje su GUP-om bile predviđene za «unutar blokovsko zelenilo», a što je odobreno izmjenama GUP-a iz 1998. godine.

Četiri zahtjeva su rješena tako što su za te lokacije utvrđene obaveze izrade urbanističkih projekata kao i obaveza izrade konkursnog rješenja na lokaciji URC i hotela na Sv Stasiju.

Na 13% zahtjeva je odgovoreno da će oni biti rješavani primjenom **opštih pravila** za pomoćne objekte i ponte, koji se uvode ovim Izmjenama i dopunama DUP-a.

Odbijeno je 33% zahtjeva i to: zbog neusklađene tražene nove namjene sa onom koja važi po GUP-u, zbog prostornih ograničenja na parceli da se udovolji željama korisnika, zbog stava da se ne dozvoli gradnja limenih ili posebnih garaža na javnim parking ili slobodnim prostorima, kao i zbog nepodudaranja postulata savremene urbanizacije sa kriterijumima zaštite tj. konzervatorskim principima koja nalažu očuvanje vrijednosti svih vrsta elemenata u repertoaru tradicionalnog graditeljstva.

Na 10 % zahtjeva koji se nalaze u definisanim zonama odgovoreno je da **važi rješenje iz osnovnog DUP-a Dobrote**.

Pregled podnijetih zahtjeva do septembra 2005. i tokom javne rasprave do marta 2006. po zonama sa stavom obrađivača plana po svakom od njih kao i pregled stavova obrađivača po pitanju nelegalno podignutih objekata dati su u slijedećim tabelama.

5. PLANIRANI URBANISTIČKI POKAZATELJI

Zone u kojima važi osnovni DUP Dobrote

("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89)

u ha

Ukupno zone	24,48
--------------------	--------------

Zone u kojima važe Izmjene i dopune DUP Dobrote

PREGLED POVRŠINA PO NAMJENAMA

u ha

Uprava i javne službe	0,0578
Komunalne i proizvodne djelatnosti	0,4900
Komunalno-saobraćajne površine	0,5246
Sakralni objekti	0,7334
Trgovina i poslovanje	1,3200
Groblje	0,5570
Nauka, obrazovanje i kultura	5,3798
Zdravstvo i soc. zaštita	0,4932
Morsko dobro	5,5031
Rekreacija	6,0135
Turizam i ugostiteljstvo	8,0531
Zelenilo	32,2174
Saobraćajne površine	42,5242
Stanovanje	88,2582
Ukupno	192,1253

UKUPNO PLAN DOBROTE u ha	216,6053
---------------------------------	-----------------

SLIJEDI PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH POKAZATELJA PO PARCELAMA (nadogradnje, dogradnje, planirani objekti, legalizacije po članu 53. Zakona o planiranju)

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

6.1. NAMJENA POVRŠINA

Definisanje namjena površina u ovom Planu je urađeno na osnovu:

- namjena površina GUP-a;
- podnijetih zahtjeva korisnika prostora za izmjenu namjene važećeg DUP-a
- analize postojećeg stanja prostora, uslova terena, ograničenja i potencijala
- na osnovu urbanističkih parametara i kapaciteta;

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima a to su:

- centralne djelatnosti sa stanovanjem
- stanovanje
- trgovina i poslovanje
- turizam i ugostiteljstvo
- zdravstvo i socijalna zaštita
- nauka, obrazovanje i kultura
- sakralni objekti
- sport i rekreacija
- proizvodne i komunalne djelatnosti
- komunalno-saobraćajne površine
- zelenilo
- morsko dobro
- groblje
- uprava i javne službe

U okviru UT uslova izvršena je podjela stambenog tkiva prema tipologiji iz važećeg GUP-a kao i prema kapacitetu lokacije, broju stambenih jedinica na parceli, karakteru izgradnje i načinu korišćenja parcele na:

- *stanovanje većih gustina*
 - kolektivna stambena izgradnja maksimalne visine do P+4
- *stanovanje manjih gustina*
 - prelazni oblici stambene izgradnje (mješovita kolektivno i individualna) do P+2+Pk
 - individualna stambena izgradnja maksimalne visine do P+1+Pk

U zonama individualne stambene izgradnje djelove objekata je moguće prenamijeniti za djelatnost male privrede i uslužne djelatnosti, prema iskazanim potrebama, ako zadovoljavaju propise zaštite na radu, zaštite životne sredine i zaštite od požara.

Namjena površina označena je na grafičkom prilogu br. 5.

6.2. USLOVI PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

Čitav obuhvat plana je podjeljen prema namjeni površina.

Jasna pravilna parcelacija i regulacija definisana je za javne površine, saobraćajnice i pješačke površine koje formiraju gradske blokove. U okviru tih blokova prethodnim planom bila je utvrđena urbanistička parcelacija koja je trebalo da bude osnov za izradu novog katastra. Kako izmjene katastra nisu izvršene u dijelovima plana gde nije izvršena izgradnja, odnosno privođenje zemljišta planiranoj namjeni, dijelovi

teritorije na kojima se postojeći katastar razlikuje od planirane urbanističke parcelacije, revidovani su kroz ove Izmjene i dopune Plana.

Preparcelacija je izvršena isključivo prema podnijetim zahtjevima za preparcelaciju postojećih katastarskih parcela, (1), u slučajevima potrebe da se pojedinim parcelama obezbjedi kolski ili pješački pristup, (2), ili kada su vlasnici zemljišta takvu podjelu već verificovali kroz druge pravne instrumente (3).

U svim ostalim slučajevima maksimalno je poštovano postojeće stanje i zadržana postojeća parcelacija, a preparcelacija rađena samo na lokacijama gdje postojeća nepravilna parcelacija ne zadovoljava minimalne urbanističke uslove za izgradnju.

Prilikom preparcelacije je vođeno računa o vlasničkoj strukturi zemljišta u svim slučajevima gdje su dostavljeni relevantni podaci.

Saobraćajne površine (kolske i kolsko-pješačke i pješačke) su posebno označene.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima programskog rješenja.

Parcelacija je data na grafičkom prilogu br. 7 - Plan regulacije i nivelacije.

6.3. USLOVI REGULACIJE

Gradevinske linije predstavljaju maksimalnu granicu označenih horizontalnih gabarita ka javnim površina odnosno, u pojedinim slučajevima, kada se za tim javila potreba, ka granicama sa susjednim parcelama.

Gradevinske linije predstavljaju minimalnu udaljenost od javne površine, a dozvoljeno je povlačenje objekta prema unutrašnjosti parcele kod objekata i u zonama od manje važnosti.

Kod značajnih novih objekata javnih funkcija određene su samo maksimalne gradevinske linije.

Regulacione linije predstavljaju granicu između javnih i ostalih površina, drugih namjena i određene su planom namjene površina. One osiguravaju sprovođenje mreže javnih komunikacija, javnog zelenila i drugih javnih namjena.

Gradevinske i regulacione linije prikazane su na grafičkom prilogu br.7 - Plan regulacije i nivelacije.

6.4. USLOVI NIVELACIJE

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem.

Kote ulaza u nove objekte proizilaze iz nivelcionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.

Kote ulaza u objekte ne smiju biti niže od kota nivelete javne saobraćajnice na izrazito strmim terenima

Nivelacija svih površina je orjentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtevima i rešenjima.

Na grafičkom prilogu br.7 - Plan regulacije i nivelacije.date su orjentacione nivelacione kote.

6.5. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA SAOBRAĆAJNICE

Objekat se u pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga (reda).

Zbog specifične konfiguracije terena objekti su priključeni na kolsko-pješačke, a neki samo na pješačke površine.

6.6. HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI OBJEKATA

Horizontalni gabarit je prikazan na grafičkom prilogu br. 7 - *Plan regulacije i nivelacije* i definisan je okvirnom površinom prizemlja objekta u tekstualnom dijelu.

Vertikalni gabariti su definisani maksimalnom dozvoljenom spratnosti objekta.

U izuzetnim slučajevima dozvoljena su manja odstupanja od ovih parametara. Prema potrebi i zahtjevu dozvoljena su određena proširenja objekta u vidu nadogradnji i dogradnji, ali max. 10 % u odnosu na ukupnu planiranu bruto površinu objekta i uz odobrenje nadležnog organa - Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambeno komunalne poslove.

“Maksimalna spratnost objekta” računa se na način da se za prizemnu etažu podrazumijeva ona na koju se pristupa sa javne površine odnosno ulice. U slučaju da je parcela orjentisana na dvije pristupne ulice, prizemna etaža računat će se sa ulice koja je na višoj koti.

U tabelama ovoga plana, prikazane bruto građevinske površine **ne** sadrže suterenske odnosno podrumske etaže, bilo da su u funkciji garažiranja, ostava ili korisni stambeni ili drugi prostori.

Pri naplati naknade za korišćenje građevinskog zemljišta koristiti površine svih izvedenih etaža (uključujući sve suterene i podrume).

6.7. VRSTE MATERIJALA I KROVNOG POKRIVAČA

Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati.

U priobalnom području bi bilo neophodno zahtijevati izgradnju objekata kamenom i u duhu izgradnje ovog područja, a ako to nije moguće kod već izgrađenih interpoliranih objekata obradom fasade i bojom ne ugroziti susjedne istorijski vrijedne objekte.

U priobalnom području dozvoljeni su objekti samo s kosim krovom, pokriveni kanalicom ili sličnim materijalom.

U ostalim područjima preporuka je da svi novi objekti budu projektovani s kosim krovovima.

U zaleđu mogu se upotrebljavati i drugi materijali osim kamena i kanalice, kao odraz načina oblikovanja današnjeg vremena.

6.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA (uslovi za dogradnju i nadogradnju objekata)

- Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (spratnost objekta, indeks izgradjenosti, zauzetost).
- Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.
- Kolektivni stambeni objekti sa ravnim krovim pločama mogu se nadzidati do planom definisane maksimalne spratnosti. Nije dozvoljeno parcijalno tj. fazno nadzidjivanje ovih objekata. Nadzidjivanje se mora vršiti kao jedinstvena akcija nad cjelom površinom osnovnog gabarita objekta.
- Pri dogradnji i nadogradnji objekata obaveza je da se nova izgradnja izabranom arhitekturom, stilskim odlikama i formom uklopi u prvobitni izgled objekta
- U slučaju nadzidjivanja objekta potkrovljem važe sledeća pravila:

- Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine).
- Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat
- Prije zahtjeva za izdavanjem rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.

6.9. POMOĆNI, EKONOMSKI I MANJI POSLOVNI OBJEKTI

Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog, ali ni susjednih objekata. Sekretarijat za urbanizam ima ovlaštenje da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni «pomoćni objekti» .

- pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- manjim poslovnim objektima smatraju se tihe djelatnosti: krojačke, frizerske, obućarske, fotografske radionice, prodavnice mješovite robe, kafei, bifei i sl, kao i bučne djelatnosti: radionice, ugostiteljski objekti sa muzikom i sl.
- svi ovi objekti moraju imati overenu Procjenu uticaja na životnu sredinu, ukoliko opštinski organ procjeni da je djelatnost koja se planira potencijalni zagadjivač ili može da omete osnovnu djelatnost na parceli ili sjusednim parcelama.

Gabariti ovih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli individualnog stanovanja ukoliko se ispoštuju slijedeći uslovi:

- maksimalna spratnost pomoćnih i ekonomskih objekata je prizemlje; ukoliko se takav objekat nalazi na terenu koji je u padu >20%, dozvoljena je izgradnja i podrumne ili suterenske etaže
- udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od vrijednosti za tip stanovanja na toj parceli, osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Ova se saglasnost obnavlja sa promjenom vlasnika susjedne parcele - objekta.
- garaža mora biti odmaknuta bar 5 m od ivice trotara, ili ivicnjaka saobraćajnice višeg reda, ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar; ovo pravilo ne važi za parcele koje pristup ostvaruju sa donjeg puta uz more ili sa pristupnih saobraćajnica.
- u priobalnom pojasu mogu se graditi i garaže uz put, ali *samo ako su sastavni dio ograde parcele obrađene kamenom* i odgovarajuće visine; u suprotnom, moraju biti odmaknute najmanje 3m od regulacije javne saobraćajnice
- nije dozvoljeno postavljanje montažnih limenih pomoćnih i ekonomskih objekata.
- nije dozvoljena dogradnja i prenamjena pomoćnih objekata u stambenu funkciju.
- moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje osnovnog gabarita, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove izgradnje određenog tipa stambene izgradnje.
- odobrenje za izgradnju garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

6.10. USLOVI OGRADIVANJA PARCELA

Ograde se postavljaju se iza regulacione linije.

Oblikovanje ograda u priobalnom području treba uskladiti s postojećim.

Ograde u istorijskim cjelinama obavezno izvesti od kamena i visinom prilagoditi susjednim ogradama.

U priobalnom području mogu biti i oko 2 m, tako da eventualno objekat garaže ostane uklopljen s ogradom, a vrata garaže i ulaza u parcelu po mogućnosti drvena.

U zaleđu, u zonama novije izgradnje ograda ne smije biti visoka osim ako ujedno služi i kao potporni zid na izrazito strmim parcelama.

Primjenjivati kamena ili betonska podnožja visine 60-80cm, a ostatak ograde od drveta, metala ili tzv. žive ograde.

6.11. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU

Kriterijum koji je odlučivao pri rušenju objekata je:

- *uklanjanje objekata koji se nalaze na koridorima planiranih saobraćajnica.*

- *uklanjanje objekata koji se nalaze na prostorima koji su predviđeni za drugu namjenu, potvrđenu rješenjima ovog Plana.*

Ovaj plan po svom karakteru teži da u najvećoj mogućoj mjeri poštuje izgrađene objekte, bez obzira jesu li izgrađeni po pravilnoj proceduri. Pošto su djelovi naselja nastali spontano, plan je rađen tako da postojeću građevinsku strukturu uklopi u novu ili gdje je to bilo moguće, u ranije planiranu saobraćajnu matricu.

Utvrđivanje koridora i trasa saobraćajnica vrši se na račun parcela ili pomoćnih objekata, gdje god za to postoji mogućnost.

Objekti koji su predviđeni za uklanjanje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanog namjeni.

6.12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

- minimalna površina parcele za samostojeći objekat, u čitavom obuhvatu Plana je 200 m², a za stanovanje u dvojnim objektima i objektima u nizu 150 m²; novi objekti za povremeno stanovanje mogu biti na parcelama koje su minimalne 150 m²;
- maksimalna spratnost za ovaj tip stambene izgradnje je **Pr+1+Pk**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena;
- maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je 35%, za parcele sa dvojnim objektima 40%, a za parcele sa objektima u nizu 50%
- procenat nezastrih, zelenih površina na parceli mora biti najmanje 30 %
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je za parcele veće od 300 m² je 0,9, za parcele površine od 200 do 300m² je 1.1, a za parcele površine manje od 200 m² maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1,3.
- parkiranje ili garažiranje vozila mora se riješiti u okviru parcele, po normativu 1 parking mjesto po stanu, ili 1 parking mjesto na 80m² BRGP;
- u jednom individualnom stambenom objektu mogu biti organizovana najviše 3 stana
- minimalno udaljenje objekta za slobodnostojeće i dvojne individualne objekte od bočne granice katastarske parcele je 2m
- minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 4m u kom slučaju je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 4m
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima

6.13. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU

KOLEKTIVNO-INDIVIDUALNIH OBJEKATA (prelazni tip)

- minimalna površina parcele za samostojeći objekat, u okviru ovog tipa izgradnje, je 350 m², za stanovanje u dvojnim objektima je 300 m².
- maksimalna spratnost je **Pr+2+Pk**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena;
- maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je 30%, za parcele sa dvojnim objektima 40%.
- procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 30 %
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je za parcele veće od 450 m² je 1.1, za parcele površine od 300 m² do 450 m² je 1.5.
- parkiranje ili garažiranje vozila ya ukupan kapacitet objekta mora se riješiti u okviru parcele, po normativu 1 parking mjesto po stanu, ili 1 parking mjesto na 80m² BRGP;
- minimalno udaljenje objekta za slobodnostojeće i dvojne objekte od bočne granice parcele je 2.5m.
- ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda ≤6.0m na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 6.0m
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima.

6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNIH OBJEKATA (tzv. kolektivnog stanovanja)

- minimalna površina parcele za višeporodični objekat je 500 m²
- maksimalna spratnost iznosi P + 4, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena (broj suterena prema konfiguraciji terena)
- maksimalni procenat zauzetosti parcele je 40%
- procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 30 %
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je 2,5
- parkiranje ili garažiranje vozila za cjelokupan kapacitet objekta mora se riješiti u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim dijelovima parcele), po normativu 1 parking mjesto po stanu, ili 1 parking mjesto na 80m² BRGP
- minimalno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambenog objekta i linije susjedne građevinske parcele je 3 m
- ukoliko su međusobna rastojanja susednih višeporodičnih stambenih objekata:
 - do 1/3 visine višeg objekta, dozvoljeno je na bočnim fasadama samo otvaranje prozora pomoćnih prostorija
 - veće od 1/3 visine bišeg objekta, dozvoljeno je na bočnim fasadama samo otvaranje i prozora stambenih prostorija
- na objektima kolektivnog stanovanja dozvoljeno je postavljanje erkera - ispusta sa svih strana objekta; ispusti mogu biti maksimalne dubine 0,8m i na minimalnoj visini od 4.5m u odnosu na kotu terena ispod; ispusti mogu maksimalno zauzeti 40% površine fasade.
- preporučuje se izgradnja kosih krovova, dvovodnih ili razuđenih, sa nagibom krova od 20% do 30%
- princip uređenja zelenila u okviru parcela namjenjenih višeporodičnom stanovanju je dat u Uslovima za ozelenjavanje
- horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima
- prije izgradnje objekata kolektivnog stanovanja koji se nalaze na lokalitetima neposredno uz terene koji su Planom prepoznati kao nestabilni, obaveza je investitora da uradi detaljna geotehnička istraživanja terena. Ovo se naročito odnosi na planiranu izgradnju u zoni Trećeg puta kroz Dobrotu (lokalitet Kapetanović-Vujković-Bujković), gdje se u tokom izrade Plana pojavilo klizište.

UTU uslovi za lokaciju "Prvoborac"- lokacija UP 4

S obzirom na potencijale lokacije koja nudi velike mogućnosti za stambenu izgradnju kao i na to da stanje podloga (nedostatak visinske predstave terena) ne nudi dovoljno informacija na osnovu kojih bi se ova lokacija mogla detaljno razraditi, planom je za urb. parcelu br. 2060/1a predviđeno da se dalje sprovodi kroz razradu Urbanističkim projektom. Ovim Planom dati su maksimalni kapaciteti i osnovne smjernice za dalju izgradnju na ovoj lokaciji i to:

- površina lokacije je 4350m², a maksimalna bruto građevinska površina 4800m²
- moguće je predvidjeti izgradnju jednog ili više objekata koji u osnovi mogu zauzeti maks. 30% površine parcele
- maksimalna spratnost planiranih objekata je P+3
- objekte graditi u okviru definisanih građevinskih linija
- objekte graditi kaskadno i formom prilagoditi konfiguraciji terena
- dispozicijom volumena obezbediti : korišćenje ravnih krovova kao terasa i nesmetane vizure ka moru
- s obzirom na karakter terena (veliki nagib) i specifičnost lokacije pri izradi idejnih projekata treba istražiti najpovoljnija rješenja za dispoziciju objekata a koja će biti u okviru parametara definisanih ovim Planom za predmetnu lokaciju.

UTU uslovi za nadogradnju objekata skloništa na urb. parceli br. 1965

Sa stanovišta urbanističkog sagledavanja cjelokupne lokacije, kolektivnih stambenih objekata u zoni Plagenata, smatra se da je moguće izvršiti nadogradnju postojećeg objekta skloništa na urbanističkoj parceli br. 1965 i to do maksimalne spratnosti P+4. S obzirom da se radi o specifičnom slučaju nadogradnje prizemnog objekta sa više etaža neophodno je pre bilo kakvih intervencija ispitati nosivost terena i postojećeg konstruktivnog sklopa objekta kako bi se ustanovilo da li je ovu nadogradnju moguće bezbjedno realizovati. Takođe treba ispitati da li je neophodno, u kojim dijelovima i u kom obimu izvršiti određena ojačanja postojećeg konstruktivnog sistema. Kako pri izradi planskog dokumenta nisu dostupni ovi precizni podaci o funkcionalnoj organizaciji i konstrukciji postojećih objekata, ovim Planom nije definisan tačan gabarit buduće nadogradnje već samo građevinske linije u okviru kojih ona može da se nadje kao i maksimalan kapacitet od 1600m² BGRP. Stoga je pri izradi idejnog rješenja ovog objekta neophodno provjeriti konstrukciju i funkcionalnu organizaciju postojećeg skladišta i u skladu sa ovim podacima odrediti najbolje rješenje kao i tačan položaj i formu budućeg objekta.

6.15. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA SA DJELATNOSTIMA

- DUP-om nije definisana lokacija potrebnih kapaciteta, jer se prema potrebi mogu osigurati u prizemljima postojećih ili planiranih objekata.
- djelatnosti koje se mogu organizovati su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete konfor stanovanja susjeda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti).

6.16. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH OBJEKATA ZA POVREMENO KORIŠĆENJE (kuća za odmor)

Novoplanirani objekti moraju da zadovolje uslove za izgradnju objekata za individualno stanovanje izuzimajući uslov za minimalnu površinu parcele za izgradnju, koja za ovaj tip izgradnje iznosi 200 m².

6.17. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA

Područje DUP-a Dobrota vrijedno je istorijski i ambijentalno. Turističku ponudu na lokacijama na kojima nije već narušen kontekst intenzivnom stambenom i turističkom gradnjom treba formirati shodno tim karakteristikama, odnosno na postojećim lokacijama neophodno je podići nivo turističke ponude.

Na području Dobrote danas ima nekoliko objekata tipa odmarališta, koja bi trebalo adaptacijama i opremom prevesti u višu kategoriju.

Preporuka ovog plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklopiti u okruženje, kako izgrađeno tako i prirodno. To znači da se u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije moraju tražiti adekvatna konkretna rješenja, koja ne smiju konkurisati izuzetno vrijednim prirodnim ili istorijskim cjelinama.

U arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se: (a) naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, ili (b) predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u materijalima.

Sve prateće sadržaje kao i parkiranje za kompleks uvijek rešavati u okviru pripadajućih parcela. Koristiti normativ 1 pm na 3-5 soba (ili 5-8 ležaja), odnosno na 8 - 12 restoranskih stolova.

Ovim Izmjenama i dopunama DUP-a predviđeni su sledeći značajniji kompleksi za turističku namjenu, za koje je takođe predviđena izrada urbanističkih projekata i u okviru njih arhitektonska provera svake od lokacija.

- **Lokacija današnjeg Autokampa** je predviđena za izgradnju hotela (kategorije do 4 zvijezdice) sa 250 smještajnih jedinica i svim potrebnim sadržajima. Važećim DUP-om je predviđeno ukidanje postojećeg naselja na terenu Kruševo-Biokovina i rušenje prizemnih stambenih objekata. Ukupna površina lokacije je 15.000 m² i dopuštena je izgradnja objekata koji mogu ukupno zauzeti najviše do 30% površine parcele. Gradjevinske linije date u grafičkom prilogu označavaju minimalnu dozvoljenu udaljenost od regulacije ulice. S obzirom na lokaciju u urbanom izgrađenom dijelu Dobrote, hotelski kompleks treba da ima reprezentativnu arhitekturu u primorskom duhu spratnosti do P+2. Uredjenje partera, i pješačke veze sa priobalnim dijelom kompleksa treba usaglasiti sa arhitekturom objekta.

Park i kupalište hotela su smješteni ispod magistrale tj. na terenima nekadašnjeg autokampa i na tom dijelu ka moru nije predviđena izgradnja smještajnih kapaciteta, već samo pratećih objekata, kafea i sl. i to kao privremenih objekata u zoni morskog dobra.

- **Na lokaciji Raškov brijeg** predviđeno je hotelsko turističko naselje paviljonskog tipa sa četiri zvijezdice, sa pratećim otvorenim i rekreativnim dijelom smještenim uz more. Za ovu lokaciju Izmjenama GUP-a Kotora (1998.) je propisana obaveza detaljnije razrade kroz Urbanistički projekat, te je ovim Planom tako i definisano. Cijela lokacija podeljena je na dvije cjeline označene na grafičkom prilogu br.07 "Regulaciono nivelacioni plan " kao **UP2 i UP3**.

Cjelina označena kao UP2 ima dva dijela, iznad i ispod magistrale i oni se moraju razrđivati istovremeno i jedinstveno. Površina ovih cjelina je: UP2 (dio iznad magistrale) = 23.000 m², UP2 (dio ispod magistrale) = 6.500 m² i UP3 = 7.800 m².

Radi dobijanja kvalitetnijeg urbanističkog reješenja i jedinstvenog vizuelnog i funkcionalnog tretmana lokaliteta Raškov brijeg kao posebnog ambijenta, poželjno je da se lokacije označene kao UP2 i UP3 razradjuju jedinstveno.

Dio iznad magistrale UP2 i UP3

U djelu iznad magistrale predviđena je izgradnja smještajnih kapaciteta ovog turističkog kompleksa. Kapaciteti lokacije su oko 15.000 m² za UP2 odnosno 6.500 m² za UP3. Ovi kapaciteti podrazumjevaju ukupnu bruto gradjevinsku površinu za sve smještajne, prateće i pomoćne sadržaje koje ta kategorija hotela zahtijeva. Planirana izgradnja u ovim cjelinamam može zauzeti maksimalno do 30% površine kompleksa. Maksimalna dopuštena spratnost objekata je **P+2**. Na višim djelovima lokaliteta, naročito u zoni uz buduću obilaznicu potrebn je planirati veće zelene komplekse, kako zaštitnog zelenila tako i hortikultuno uređenog zelenila sa prostorima za šetnju, odmor i rekreaciju posjetilaca

Dio ispod magistrale UP2

Priobalni dio(označen kao UP2) kome je čitav hotelski kompleks orjentisan i koji funkcionalno i vizuelno treba da čini jedinstvenu cjelinu sa lokacijom, predviđena je izgradnja restorana i pratećih sadržaja hotela uz ugovor sa JP Morsko dobro. U ovoj zoni nije dozvoljena bilo kakva izgradnja smještajnih kapaciteta.

Plaža na ovom lokalitetu ocjenjena je kao jedna od najkvalitetnijih u zalivu, i pri projektovanju eksterijera i sadržaja imati u vidu da se privezišta i kupanje ne mogu ostvariti na istoj lokaciji.

Posebno istražiti mogućnosti za bezbjednu pješačku vezu zona uz more i iznad magistrale.

Preporuka obrađivača plana kao i stav Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor jeste da se ovaj cijeli lokalitet, tj UP2 i UP3 rade istovremeno i po mogućnosti objedine i razrade kao jedinstven hotelsko-turistički kompleks.

- **Na lokaciji Raškov brijeg - Ljuta** predviđeno je da se izgradi turističko apartmansko hotelsko naselje sa recepcijom, restoranom te zajedničkim hotelskim sadržajima i bazenima u zoni iznad magistrale, a na višim kotama grupacije apartmana u pojedinačnim ili nizovima objekata po uzoru na autohtonu primorsku arhitekturu u području Boke Kotorske. Ova lokacija označena na grafičkom prilogu br.07 "Regulaciono nivelacioni plan" kao **UP1** obuhvata površinu od oko 9650m². Kapaciteti lokacije planirani za smještajne i prateće sadržaje su 6500 m², odnosno oko 80 apartmanskih jedinica za približno 300 gostiju. Planirana izgradnja u ovoj cjelini može zauzeti maksimalno do 30% površine kompleksa. Maksimalna dopuštena spratnost objekata je **P+2**.

U okviru kompleksa, na višim kotama terena, potrebno je organizovati sportske sadržaje u zelenilu, posebno na onim terenima koji su u prethodnim studijama markirani kao nepovoljni za izgradnju.

U području između magistrale i mora organizovati kupalište sa svim neophodnim sadržajima po pravilima JP «Morsko Dobro».

- **Na lokaciji pored crkve Sv. Stasije** predviđena je izgradnja hotela sa četiri zvjezdice, namjenjenog visokom turizmu. S obzirom na izuzetnu poziciju ove lokacije kao i na ekskluzivnost predviđenog hotelskog objekta, ovaj prostor potrebno je razraditi kroz izradu **Urbanističko-arhitektonskog konkursa**. Planom definisani kapaciteti predstavljaju ulazni podatak za ovaj konkurs koji treba da omogući iznalaženje najboljeg rješenja za uređenje ovog vrijednog prostora. Pri izradi idejnog rješenja, a posebno pri oblikovanju objekta, mora se voditi računa o uklapanju u ovaj istorijski izuzetno vrijedan ambijent (neposredna blizina crkve Sv. Stasije iz XVIII vijeka). Takođe, obaveza je investitora da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi pozitivno mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Kotoru.

Ukupna površina kompleksa iznosi **8.200 m²**. Za ovaj hotel predviđa se kapacitet od 300 ležaja sa svim potrebnim sadržajima. Pristup hotelu omogućen je sa istočne strane. Planom su date građevinske linije kao smjernice za izradu idejnog rješenja hotela. U okviru njih se mogu graditi objekti ili objekat hotela. Spratnost planiranih objekata ne smije preći **P+2+Pk**. U okviru objekta i parcele obavezno je podmiriti sve potrebe za parkiranjem.

Na ovoj lokaciji danas se nalazi IPS Sv. Stasije. U skladu sa potrebama razvoja PTT sistema u zoni Sv. Stasija i dalje ka Ljutoj, neophodno je da se u okviru budućeg hotelskog kompleksa obezbijedi prostor površine 10-30m² u kome će biti smješten predmetni IPS Sv. Stasije.

- Detaljnom razradom u okviru Izmjena i dopuna GUP-a Kotora 1998. godine predviđena je **rekonstrukcija palate Tripković u hotelski kompleks**. Pored hotela - vile Tripković (2.000 m²) i dependansa vile Tripković (1.500 m²) predviđeni su prateći komercijalni sadržaji: klub i restoran (450 m²) i parking za 48 vozila. Kompleks Tripković komercijalno je okrenut ka kolsko pješačkoj komunikaciji, pristupačan za prolaznike, dok je hotelsko dio zatvorena cjelina. Ugostiteljski i uslužni sadržaji treba da su preko cijele godine u funkciji.

- Prostor u zoni Škurde na kome se nalazio **objekat URC-a** (u toku izrade finalne verzije plana je srušen) ovim Planom je zbog svog značaja predviđen za razradu kroz **Urbanističko-arhitektonski konkurs**. Planom prostor je namjenjen za centralne sadržaje uključujući i turističko-ugostiteljske objekte. Ova opštija namjena koja podrazumijeva i polivalentnu salu u prizemlju objekta je odabrana zbog izuzetno povoljne lokacije, u blizini brojnih poslovnih i komercijalnih sadržaja, a pored same Jadranske magistrale.

Planom su za ovu lokaciju date građevinske linije u okviru kojih je moguće smjestiti buduću izgradnju maksimalne spratnosti objekata do **P+2+Pk** i maksimalne bruto površine od **12600 m²**.

Obzirom na specifičan i veoma istaknut položaj ove lokacije uz sam Stari grad Kotor, neophodno je pri koncipiranju rešenja za budući kompleks voditi računa o urbanističkoj dispoziciji objekta ili objekata, njihovoj arhitekturi (oblikovanju i proporciji), visini, i naročito o vizurama. Objekti svojim gabaritom ne smiju da ugroze vizuru ka Starom gradu niti da mu konkurišu. U oblikovanju i materijalizaciji budući objekat se mora oslanjati na karakteristične elemente tradicionalne arhitekture Bokokotorskog zaliva (npr. dvovodni krovovi sa krovnim pokrivačem od kanalice, upotreba lokalnog kamena u gradnji, dispozicija i proporcije otvora, vrata i prozora itd.).

Sve potrebe za parkiranjem potrebno je riješiti u okviru građevinske parcele.

S obzirom da je ovaj lokalitet prepoznat kao teren podložan likvifikaciji, prije izdavanja lokacije **obavezno** treba uraditi geotehnička istraživanja i ispitivanje nosivosti terena, kako bi se planirana izgradnja mogla izvesti bezbjedno. Ukoliko se pri preciznim geotehničkim istraživanjima terena pojave određena ograničenja, maksimalne kapacitete date ovim Planom treba prilagoditi ustanovljenim karakteristikama lokacije.

Osim ovih najznačajnijih planiranih objekata za turizam, važnu ulogu ima rekonstrukcija i adaptacija istorijskih vrijednih napuštenih i oštećenih objekata. Stavljanje ovih objekata u funkciju turizma ima ne samo značaj povećanja kapaciteta, već osigurava ekskluzivnost. Spomenička vrijednost ovih objekata ne smije adaptacijom biti narušena, a treba ih organizovati u vidu depadansa u sklopu osnovnog turističkog objekta.

Preporukama za realizaciju PPO, adaptaciji starih "kapetanskih palata" je dat prioritet u formiranju nove turističke ponude. Planom su predloženi sledeći objekti iz perioda od 16. do 19. vijeka:

- *Dobrota*: vile "Senta", "Ivanović"; palate "Milošević", "Kamenarović", "Dabinović", "Tripković", "Ivanović"; kompleksi kuća Ivanović i Radimiri te kuće br.220, "Tripković", "Ivanović"
- *Ljuta*: palata "Dabinović; kuće br. 219 i 325 te "Serdarević"

Naslijeđeno tkivo podrazumijeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije, što sve valja poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rešenja.

Pri izradi projekata i uslova za ovu zonu koristiti iskustva i dokumentaciju Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, te od njih na idejna rješenja obavezno pribaviti mišljenje shodno Zakonu o zaštiti spomenika kulture i Zakonu o obnovi spomeničkog područja Kotora.

6.18. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH DJELATNOSTI SA STANOVANJEM

Na teritoriji plana definisane su tri lokacije sa ovom namjenom: postojeći objekat bivšeg Platnog prometa neposredno uz Stari grad Kotor, kompleks objekata na parceli br. 1613b u zoni Sv. Vrača i postojeći objekat na parceli br 505a u zoni Sv. Stasija.

- Planom nisu predviđene nikakve građevinske intervencije na objektu bivšeg Platnog prometa. Ukoliko se pojavi potrebe moguće je izvršiti preraspodelu namjene, stanovanje u poslovanje i obrnuto, u okviru postojećeg gabarita objekta.
- Na parceli br. 1613b predviđena je izgradnja više objekata ove namjene koji bi činili jedinstvenu funkcionalnu i građevinsku cjelinu. U okviru ovih objekata potrebno planirati djelatnosti kojima bi se formirao lokalni centar naselja Sv. Vrača gde bi okolno stanovništvo zadovoljavalo osnovne potrebe za snabdevanjem i uslugama. Ove djelatnosti mogu biti: trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radionice, lekarske ordinacije, advokatske kancelarije, manji poslovni prostori itd, a koji ne ugrožavaju i ne remete komfor stanovanja.

Svi planirani objekti moraju imati u prizemlju nestambene djelatnosti. Minimalni procenat djelatnosti na nivou cijelog kompleksa je 30 %.

Pravila izgradnje u okviru kompleksa:

- minimalno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susjedne građevinske parcele je 3 m
 - ukoliko su međusobna rastojanja susjednih objekata do 1/3 visine višeg objekta, dozvoljeno je na bočnim fasadama samo otvaranje prozora pomoćnih prostorija. Ukoliko su međusobna rastojanja susjednih objekata veće od 1/3 visine bivšeg objekta, dozvoljeno je na bočnim fasadama otvaranje i prozora stambenih prostorija
 - dozvoljeno je postavljanje erkera - ispusta sa svih strana objekata; ispusti mogu biti maksimalne dubine 0,8m i na minimalnoj visini od 4.5m u odnosu na kotu terena ispod; ispusti mogu maksimalno zauzeti 40% površine fasade.
 - preporučuje se izgradnja kosih krovova, dvovodnih ili razuđenih, sa nagibom krova od 20% do 30%
 - horizontalna i vertikalna regulacija data je u grafičkim priložima
 - parkiranje ili garažiranje vozila za cjelokupan kapacitet objekata mora se riješiti u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim dijelovima parcele), po normativu 1 parking mjesto po stanu i 1 parking mjesto na 50m² BRGP poslovnog prostora.
- Planom je predviđena nadogradnja postojećeg objekta na parceli br. 505a do spratnosti Po+P+1+Pk. Prizemlje ovog objekta mora biti namijenjeno djelatnostima.

6.19. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH I JAVNIH SADRŽAJA

OBRAZOVANJE

Na području Dobrote institucije obrazovanja su razvijene i funkcionalno značajne i za cijeli grad Kotor.

- postojeća osnovna škola "Vuk Karadžić" na prostoru Benova (Škurde)
- osnovna škola "Savo Ilić" na području Daošina
- srednjoškolski centar
- Fakultet za pomorstvo u zoni Plagenata (u zgradi nekadašnje Više pomorske škole)
- planiran još jedan objekat osnovne škole u sjevernom dijelu zone Radimiri, koji zadovoljava i potrebe stanovnika Sv. Stasije (kapacitet planirane škole - 12 učionica - 360 učenika)
- naselje Ljuta gravitira školi u Donjem Orahovcu.

NAUKA

Od naučnih institucija na ovom području ističe se INSTITUT ZA BIOLOGIJU MORA kao sadržaj od republičkog značaja. Izuzetne je lokacije i dominira panoramom zaliva Dobrote.

KULTURA

Stari Grad svojom koncentracijom i značajem kulturnih sadržaja obuhvata i područje Dobrote, a naročito kontaktne zone Škurde i Plagente.

Spomenički vrijedno područje i objekti Dobrote su sami za sebe važan kulturni sadržaj, pa se u skladu s tim neki objekti koriste kao dopuna sadržaja.

- rekonstrukcija i adaptacija objekta za POMORSKU BIBLIOTEKU "Dr Anton Stijepov Dabinović"
- BIBLIOTEKA smještena u nedovršen i napušten objekat crkve Sv. Ivana Krstitelja
- Prostor objekta uz crkvu Sv. Marije

(u okviru ovih objekata važno bi bilo smjestiti sve sačuvane elemente istorijsko-spomeničkog nasleđa uključujući elemente enterijera, mobilijar i slike, kao i sve ostale vrijedne predmete).

SOCIJALNA ZAŠTITA

PREDŠKOLSKE USTANOVE

Na ovom području postoje 2 predškolske ustanove u Škurdi i Daošinama i 1 planirana u okviru URP-a Sv. Vrača.

Zbog porasta broja stanovnika, ukazala se potreba za lociranjem još 1 ustanove u zoni guste naseljenosti objekata kolektivne izgradnje Sv. Stasije. Usvojenim URP-om nije bila predviđena predškolska ustanova u ovoj zoni, a u priobalnom pojasu nema slobodnog prostora niti bi funkcionalno bilo opravdano intervenirati unutar istorijski vrijednih objekata.

Zato je parcela objekta vrtića važećim DUP-om Dobrote iz 1989. god predviđena u području zelenila usvojenog URP-a Sv. Stasije. Kompleks budućeg dečjeg vrtića ovim planom je definisan kao zona u kojoj važe rješenja iz osnovnog DUP-a Dobrote.

STUDENTSKI DOM je postojeći objekat u zoni Daošina.

ZDRAVSTVENA ZAŠTITA

Zdravstvene ustanove su na području Dobrote dobro razvijene.

Postojeći Dom zdravlja zadovoljava potrebe naselja. Psihijatrijska klinika mijenja funkciju i od klinike zatvorenog tipa planom se predviđa klinika otvorenog tipa, što automatski proširuje njenu djelatnost.

U južnom dijelu područja Dobrote smještene su i 2 apoteke.

S obzirom na relativnu izolovanost područja Sv. Stasije planom se predviđa nov objekat ambulante i apoteke za potrebe okolnog stanovništva. Razvijena površina objekta – 170m².

FIZIČKA KULTURA I REKREACIJA

Na području DUP-a od sportskih terena zatečen je otvoren plivački bazen s tribinama koji se zadržava uz nužnu adaptaciju.

Postoje još igrališta u školskom centru te manja igrališta u sklopu zelenih površina.

Planom se predviđa 5 većih centara sporta i rekreacije što za građane, što uz turističke kapacitete.

Od sportskih aktivnosti značajniji sadržaj je Centar sportova na vodi uz crkvu Sv. Matije sa jedriličarsko-veslačkim klubom "Lahor" kao i teniski kompleks iznad palate Tripković.

Uz planirani hotelski kompleks na Raškovom brijegu takođe se predviđa razvoj sportova na vodi.

UPRAVA, DRUŠTVENO POLITIČKE ORGANIZACIJE I JAVNE SLUŽBE

Neposredna blizina i gravitacija Dobrote na Stari Grad ne ukazuje na potrebu više sadržaja u tom području.

Značajniji kapaciteti smješteni su već u području Škurde. Jedina potreba su prostori Mjesnih zajednica što je osim postojeće uz crkvu Sv. Matije planirano u području uz Sv. Stasija. Kako su prostorni zahtjevi ovih sadržaja manji od mogućnosti objekta u okviru svih objekata MZ planirani su i društveni prostori za potrebe stanovnika u vidu raznih klubova. Takav jedan objekt društvenog prostora planiran je na području Ljute.

ADMINISTRATIVNI I POSLOVNI PROSTORI

U zoni Škurde i Benova su locirani značajni kapaciteti poslovnog prostora na području Dobrote, dok se u ostalim dijelovima naselja pojavljuju sporadično kroz aktiviranje prizemlja ili pomoćnih objekata.

TRGOVINA

Snabdijevanje stanovništva može se u osnovi podijeliti na dnevno i periodično.

S obzirom da je Dobrota prvenstveno područje stanovanja pretpostavlja se da se periodično snabdijevanje obavlja u centru grada.

Postojeća robna kuća na Plagentima i planirani tržni centar u stambenom naselju Sv Stasije samo su dopuna dnevnom snabdijevanju i potpuno su opravdani.

Osim toga značajniji trgovački centar je predviđen u okviru naselja Sv. Vrača.

Za kompletno područje Dobrote potrebno je osigurati prodajnog prostora po normativu 0,5 m²/stanovniku.

Dopunu kapaciteta moguće je ostvariti u prizemljima objekata, a u vrijeme sezone dodatnim privremenim objektima samo na određenim dozvoljenim lokacijama.

KOMUNALNE, USLUŽNE DJELATNOSTI I MALA PRIVREDA

Na području Dobrote ima niz uslužnih radnji, servisa i zanatskih radnji.

DUP-om nije definisana lokacija potrebnih kapaciteta jer se prema potrebi mogu osigurati u prizemljima postojećih i planiranih objekata.

U zoni Sv. Stasija, uz magistralu nalazi se parcela namjenjena «komunalno-saobraćajnim površinama i ostalim pratećim djelatnostima» na parceli koja je vlasništvo opštine Kotor. Ukupna površina parcele je 0,53 ha i ima pristup sa dvije gradske ulice. Na ovoj lokaciji, Planom je predviđeno da se formira saobraćajni punkt koji bi imao funkciju zaustavljanja saobraćaja na periferiji grada i rasterećenja centra Kotora i neposrednog okruženja Starog grada od intenzivnih saobraćajnih tokova i njihovih negativnih pratilaca-buke i zagađenja, a sve sa ciljem podizanja kvaliteta turističke ponude grada.

Ovakva namjena podrazumeva izgradnju autobusnog terminusa, taksi stajališta, javnih parking i garažnih prostora za putnička vozila radi formiranja takozvanog "park and ride" sistema za parkiranje vozila. U sklopu lokacije predviđeni su i svi prateći komunalni sadržaji koji bi bili u njenoj funkciji: servisi, razne vrste usluga, i td. Takođe je u sklopu objekta planirano da se nađu i svi sadržaji koji bi bili u funkciji promovisanja turizma i poboljšanja turističke ponude kao što su: turističke agencije, informacioni punktovi, banke, mjenjačnice i drugi prateći komercijalni sadržaji (trgovine i prodavnice suvenira, knjižare, galerije itd).

Na grafičkom prilogu br. 07 *Regulaciono-nivelacioni plan* date su građevinske linije u okviru kojih je dozvoljeno da se nađu planirani objekat ili objekti. Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P +2 +Pk, i računa se od kote terena. Dozvoljena je i izgradnja jedne ili više podzemnih etaža u skladu sa geološkim uslovima terena. Obzirom na značaj i specifičnost namjene kao i na kapacitete buduće izgradnje za ovu lokaciju je neophodno uraditi idejna rješenja objekata i uređenja terena pre izdavanja rješenja o lokaciji.

GROBLJA

Područje Dobrote ima samo jedno groblje Vrbice u okviru naselja Daošine.

GUP-om je novo groblje planirano u zoni Radimira uz sadašnju magistralu.

Detaljna analiza u tokom izrade osnovnog DUP-a Dobrote iz 1989. je pokazala da postoji povoljnija lokacija u istoj zoni istočnije uz planiranu saobraćajnicu, a oko stare crkve Sv. Ivana. Kompleks novog groblja oko crkve Sv. Ivan, ovim planom označen je kao zona u kojoj važe rješenja iz osnovnog DUP-a Dobrote ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br. 13/89), te se za njegovo privodjenje nameni primenjuju uslovi i smjernice iz navedenog plana.

6.20. USLOVI ZA ZELENE POVRŠINE

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intenzivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine.

Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema, smanjenje aerozagađenja, kao i fitocidna i bakteriocidna svojstva pojedinih vrsta.

Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao bioekološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.

Zelene površine mogu se podijeliti na:

- javne zelene površine – parkovi, skverovi, zelenilo i drvoredi uz saobraćajnice
- zelene površine u parcelama drugih namena – stambeni blokovi, vrtići, škole, naučno-istraživačke ustanove, bolnice, radne zone
- zaštitne zelene površine – vodozaštitni i meliorativni zasadi, zaštitni pojasevi, saobraćajni koridor, rasadnici, sanitarno-zaštitne zone uz industriju

Osnovni zadatak **zelenih površina duž ulica** je izolacija pješačkih tokova i obodnih zgrada od kolskog saobraćaja, stvaranje povoljnih sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova za stanovnike, a takođe i povećanje estetskih kvaliteta gradskog pejzaža, zatim veleki efekat na smanjenje buke.

Osnovna namjena **zelenih površina stambenih blokova** je poboljšanje životne sredine i mikroklimе, a takođe stvaranje uslova za cjelodnevni odmor stanovništva u sredini bliskoj prirodnoj. Zelene površine blokova povezuju se među sobom, kao i sa masivima gradskih parkova, skverovima i drugim zelenim površinama u jedinstven gradski sistem zelenila. Prostorna gradacija vegetacije zavisi od visine gradnje, ekspozicije i veličine blokovskog prostora i higijenskih potreba.

Koristiti visoko šiblje koje dovoljno prigušuje zvuk i apsorbuje prašinu. Treba obezbjediti travne površine. Pri izboru vrsta treba koristiti one koje ne zahtjevaju specifične uslove. **Dječije parkove** za igru treba stvarati prema normativu od 0.8-1m² po stanovniku bloka. O kojem god tipu prostora se radilo bilo to da je pješčanik, klackalice, ljuljaške za djecu do 6 godina, ili manja igrališta za stariju djecu, u najtoplijem periodu ljeta taj prostor treba da bude zasjenčen više od 50% površine. Oko igrališta saditi zaštitno drveća i žbunja, sa prekidima za staze. Travnjaci treba da budu otporni na gaženje.

Savremeni **vrt u okviru privatnih kuća** treba da je rješen funkcionalno i racionalno, pri čemu se ne smije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar.

Travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

Zelenilo u okviru školskih kompleksa - prema normativima trebalo bi računati 4m²/učeniku. S obzirom da se uglavnom ne može zadovoljiti normativ potrebno je što pravilnije organizovati prostor. Ekonomsko dvorište koristi se u opsluživanju samog objekta. Sastoji se iz ekonomskog prilaza sa manjim ili većim proširenjem. Ovaj dio treba izolovati od ostalih površina gustom sadnjom. Zelene površine treba da budu obodno gdje bi imale funkciju izolacije kompleksa. Ovaj tampon zelenila treba da obezbjedi povoljne mikroklimatske uslove, ubaži buku, zadrži prašinu. Pri izboru biljnih vrsta treba voditi računa da nisu otrovne, da nemaju bodlje i naravno da odgovaraju uslovima staništa.

Otvoreni prostor vrtića mora da pruži uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovolji zdravstveno-higijenske uslove i obezbjedi određenu opremu. Sprave treba da podstiču dječiju aktivnost i obogaćuju dječiju igru – sprave za ljuljanje, penjenje i klizanje, za balansiranje. Otvoreni prostor jaslica treba da obezbjedi uslove za razvijanje navika kretanja, podsticanje i razvijanje jednostavnih oblika igre u preostoru, podsticanje i stvaranje međusobnog kontakta djece u igri. Prostor bi trebao da bude organizovan i kao čvrst i kao travnat. Pri izboru biljnih vrsta treba voditi računa kao i kod škola da nisu otrovne i da nemaju bodlje.

6.21 SMJERNICE ZA OČUVANJE I ZAŠTITU GRADITELJSKOG NASLIJEĐA

Od Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor za potrebe izrade ovog planskog dokumenta blagovremeno su zatraženi uslovi zaštite a prema programskom zadatku. U procesu izrade plana od strane stručne službe zaštite saopštavane su principijelne smjernice urbane konzervacije ali ne i dokumentovano dostavljene. Naime, do kraja izrade ovog plana principi zaštite, iskazani kroz smjernice ili uslove a imajući u vidu projektni zadatak, nisu dostavljeni planerskom timu.

Na očuvanje i zaštitu pojedinih spomenika kulture, a naročito sakralnih objekata i onih arhitektonsko-ambijentalno značajnih, nepovoljno utiče to što nijesu određene njihove granice kao ni granice njihove zaštićene okoline.

Istorijski djelovi Dobrote svojom vrijednošću, naglašenim arhitektonsko-urbanističkim značajem, ističu se tj. odoljevaju novoizgrađenim prostorima. Laganom erozijom osnovnih karakteristika, postepenim gubljenjem djelova tradicionalnih gradnji, mijenja se izgled pejzaža u cjelini. Od izuzetnog je značaja pravovremeno

shvatanje vrijednosti svih vrsta elemenata u repertoaru tradicionalnog graditeljstva. Jer iako svaki od elemenata ne predstavlja sam za sebe izuzetnu vrijednost, on zajedno sa ostalim elementima iste vrste i u svom izvornom poretku, čini intergralni dio harmonizovane cjeline, gdje svaki od djelova predstavlja izraz iste graditeljske logike i graditeljskih ideja prošlosti.

Upravo iz navedenih razloga starijim djelovima naselja treba posvetiti posebnu pažnju. Elementi eksterijera znatno doprinose stvaranju identiteta naselja i grada. To su hortikultura obrada, likovne intervencije, rasvjetna tijela, urbani mobilijar i drugo. S tim u vezi prije svega treba istaći, markirati postojeće elemente: reljefa, značajne grupacije građevina i pojedinačne spomeničke, parkovske površine, šetalište uz more, popločanja, niše, skulpturalne elemente, balustrade, rasvjetu, česme i sl.

Planom su svi spomenici kulture i arhitektonsko-ambijentalno značajne građevine imenovane i predlogom aktivnosti predviđene za očuvanje, prezentaciju i valorizaciju ambijentalnog izgleda i sklada, tj. za kontinuitet u savremenim uslovima i namjenom usaglašenom prema izvornim vrijednostima i stvarnim kapacitetima. Očuvanje, prezentacija i valorizacija građevina sa statusom spomenika kulture kao i onih arhitektonsko-ambijentalno značajnih predstavlja osnov daljeg privrednog razvoja, bilo kroz turističku ili kulturno-obrazovnu ponudu. Sanacija i rekonstrukcija starih djelova naselja i objekata je među najznačajnijim aktivnostima na ovom području.

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. Rešenja se mogu tražiti u oblasti turizma višeg standarda, društvenih i kulturnih funkcija, reprezentativnih sjedišta poslovnih organizacija i dr. U traganju za rješenjima koja će obezbijediti sigurnu budućnost ovim značajnim istorijskim ansamblima i njihovu aktivnu ulogu u savremenom životu, bilo bi potrebno da se oni razmatraju u zajedništvu, a ne pojedinačno-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.

Za svaku imenovanu spomeničku i ambijentalnu cjelinu (detaljno prikazano u poglavlju 2. postojeće stanje) potrebno je jasno iskazati plan namjera kako bi se u skladu sa ciljem a prema utvrđenoj namjeni definisali konzervatorski uslovi i izradila odgovarajuća dokumenatacija za revitalizaciju (od faze snimanja postojećeg stanja preko plana intervencija do projektne dokumentacije prezentacije) a u čijem procesu je neohodno blagovremeno uključiti i pribaviti saglasnost od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

6.22 SMJERNICE ZA UREDJENJE, IZGRADNJU I KORIŠĆENJE PRIOBALJA

Sanaciju, rekonstrukciju, proširenje kao i izgradnju obale naselja Dobrote, koje je najduže naselje područja Kotora upisano na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a, treba provoditi u skladu sa principima zaštite i prezentacije kulturnog nasleđa.

Sve buduće intervencije svojim ukupnim izgledom (gabaritom, oblikovanjem, materijalizacijom, sadržajem) trebaju biti izvedena u skladu sa konzervatorskim principima, kako bi se sačuvala i prezentovale arhitektonske i ambijentalne vrijednosti obale naselja koje odražavaju i duh mjesta.

Priobalni prostor naselja Dobrote nalazi se u zahvatu Morskog dobra koje zbog svoje vrijednosti i izuzetnog značaja podleže posebnom režimu upravljanja i korišćenja.

U uskom pojasu neposredno uz more može se planirati:

- sanacija i rekonstrukcija postojećeg sistema izgrađene obale (potporni zidovi, ponte, ponte sa mandračima, pristani, rive) prilagođeni mikrolokaciji a u duhu arhitekture tradicionalnog pomorskog naselja Dobrote;
- zaštita autentičnog pejzaža, obnova i očuvanje mediteranske vegetacije sa akcentom na autohtone vrste;
- uspostavljenje funkcije kupališta na dijelu obale koji se planiraju za veći broj korisnika;
- izgradnja objekata pomorskog saobraćaja (ponti, mandrača, mula, pristaništa) koji po funkciji zauzimaju prostor uz more tzv. na "pjenu od mora".

Uređenje dijela obale naselja Dobrota na prostoru koje je već doživelo transformaciju, od otvorenog bazena do lokaliteta Plagenti, trebalo bi riješavati linijskim zoniranjem i to u pogledu parkiranja, pješačkih staza, zelenila i kupališta.

Neophodno je zadržati neprekinutu liniju slobodne obale naselja, isključuje se mogućnost postavljanja novih slobodnostojećih objekata na obalnom prostoru. Sve predviđene prateće sadržaje u funkciji gradskog kupališta ili manjih kupališta riješiti u okviru definisanog stambenog niza naselja a gdje za to postoje odgovarajući prostorni i funkcionalni uslovi. Prateće kupališne sadržaje (sanitarni blokovi, tuševi, kabine) predvidjeti uz postojeće objekte a njihovu obradu predvidjeti od savremenih lakih montažno demontažnih materijala u skladu sa zatečenim okruženjem, ne podražavajući tradicionalne elemente građenja (zidani objekti obloženi kamenom sa krovnom pokrivačem od kanalice). Obradu površina parkinga, trotoara kao i platoa predvidjeti popločavanjem (kamene ploče, betonski prefabrikovani elementi, izbjegavati upotrebu asfalta i betona za završnu obradu) a sprovesti dosledno kako izborom materijala tako i njegovom obradom (boja, slog).

Na prostoru gdje nema konflikta funkcija – prioritarno zaštititi postojeće ribarske poste.

SMJERNICE ZA UREĐENJE OBALE

Kao karakteristične građevinske elemente u funkciji priobalne plovidbe u Boki, a naročito Kotorskom zalivu, potrebno je zaštititi (konzervirati ili rekonstruisati) one ponte i mandraće koje predstavljaju vrijedno nasleđe ili dio ambijentalne cjeline prvenstveno uz kapetanske palate – objekte sa javnim i turističkim sadržajem. Zadržavajući funkciju privezišta i čuvanja barki, a shodno potrebama sadašnjeg i budućeg naselja, predvidjeti povećanje i /ili izgradnju novih ponti i mandrača uz obavezno dimenzionisanje i lociranje tako da se očuva javni karakter ovih objekata odnosno izbjegne njihova privatizacija. Uz nove turističke komplekse viših kategorija treba obezbijediti mogućnost pristupa – vezivanja nekoliko jahti a adekvatno VIP nautičkom statusu zone Kotora.

U blizini Instituta za biologiju mora i crkve Svetog Matije moguće je izgraditi privezišta sportsko-rekreativnog karaktera a za potrebe jedriličarskih klubova (do 20 vezova), uz adekvatna idejna rješenja koja moraju biti u skladu sa propisima iz te oblasti.

Na grafičkom prilogu br. 07 regulaciono-nivelacioni plan označena je zona u kojoj se može naći privezište.

Veća mula i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena, širine i visine najmanje 60cm dužine i do 100cm, sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi.

Sa ciljem očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandrača kao i proširenjem površine obale a kako bi svojim položajem kao i ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sledećim uslovima:

- Dogradnju ili izgradnju ponte predvidjeti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije a u svemu podražavajući tradicionalne oblike (nejčešće nepravilne izlomljene linje upravno i paralelno obali sa krakom širine max 4,0m).
- Obradu ponte tj zidove predvidjeti sa upotrebom krupnih blokova priklesanog kamena nepravilnih oblika. Spojnice među blokovima po obodu na spoljnjem licu zida predvidjeti upuštene (oko 5cm povučene u odnosu na ravan zida) kako bi se postigao utisak izvornog načina zidanja «usuvo».
- Obradu završne, gornje površine ponte predvidjeti u svemu prema postojećem tj. kamenim blokovima u čvrstoj zemljanoj podlozi ili popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se beton za završnu obradu).

SMJERNICE ZA KUPALIŠTA

Za potrebe razvoja turizma neophodno je obezbijediti dodatne površine kupališta. U tom smislu moguće je formiranje pješčanih plaža i izgrađenih kupališta, sa mogućnošću da se i uređena obala koristi za kupanje, kao i pontona - splavova za kupanje.

Za lokacije kupališta se predlažu: kupalište ispod URC-a kao buduće hotelsko kupalište, kod otvorenog bazena – Žuta plaža, zapadno od pristaništa kod crkve Sv. Matije, kod bivšeg autokampa, kod »spomenika«, kod Sv. Stasija - šank »Premijer«, Kavalin, Raškov brijeg i na istočnom ulazu u Ljutu.

Iz razloga specifičnog urbanog karaktera naselja, uz obalu vjekovima formirano naselje, sa očuvanim primjerima autentično tradicionalne kao i reprezentativne arhitekture, osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja kupališta po pravilu su sljedeći:

- jasna granica obuhvata prostora koji pripada kupalištu;
- sanitarne, uslužne i servisne sadržaje kupališta po pravilu, treba smjestiti uz obalni zid na plaži, odnosno u krajnjem zaleđu kupališta u zelenilu;
- broj sanitarnih čvorova izračunava se prema broju kupaca - na svakih 400 kupaca projektuje se jedan sanitarni čvor; voda za piće sa tušem je locirana na svakih 200 m;
- svi objekti na kupalištu po pravilu su privremenog karaktera, treba da budu mobilni i da se na kraju sezone mogu ukloniti;
- na kupalištima koja imaju izgrađena čvrsta mula tj. ponte sa mandračima moguće je planirati pristanište za čamce;
- zavisno od kategorije kupališta, primjenjuje se normativ od 6 do 10 m² po korisniku;
- da bi se zaštitili kupci neophodno je definisati granice kupališnih područja u kojima se ne smiju voziti motorni čamci, gliseri, skuteri na vodi i druga plovila.
- sa vodene strane obavezna je ogradna mreža bovama, koja ima funkciju zaštite kupaca na udaljenosti od 150 m od obale;
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima

6.23 USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Urbanističkim planovima treba maksimalno osigurati uslove za normalan život osobama smanjenih mogućnosti kretanja po spoljnim površinama i unutrašnjosti objekata, naročito javne namjene.

Treba naglasiti da je područje Dobrote sa svojom konfiguracijom terena izrazito nepovoljno za ostvarenje ovih zahtjeva, naročito kretanje pješačkim pravcima, kao vezama istok-zapad koje su uglavnom izvedene u vidu stepeništa. Kako je to osnovno obilježje postojećih pješačkih prodora na području Dobrote nikakve korekcije nisu moguće.

Pri projektovanju treba posebno obratiti pažnju: na urbane elemente u saobraćaju (stanje postojećih i planiranih saobraćajnica je nagibom trase relativno nepovoljno za kretanje hendikepiranih osoba, kao i pripadajućim pješakom uz saobraćajnicu). Kod projektovanih saobraćajnica moguće je intervencije u smislu rješenja pločnika izvođenjem rampi, postavljanjem zvučnih semafora za pješake, prilagođenim ulazima u prevozna sredstva, itd.

6.24 USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

U skladu sa Zakonom o odbrani (Sl. list SRJ br. 67/93) Prilogom mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu definišu se potrebe i uslovi zaštite ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

6.25 USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u letnjem periodu ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi ovog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije. Naročito kolektivni stambeni objekti sa ugrađenim krovnim solarnim kolektorima mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrevanje vode. Veoma je ispravna orijentacija ka korišćenju solarne energije i svakako je treba dalje razvijati.

6.26 USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Ovim planom se razrešavaju pitanja infrastrukture cele teritorije plana i time se stvaraju uslovi za onemogućavanje daljeg narušavanja kvaliteta životne sredine. Poboljšanju životne sredine će takođe doprineti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila.

Sve aktivnosti koje se odvijaju na teritoriji DUP-a ne smiju da ugrožavaju životnu sredinu.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.

Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbjede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja

6.27 USLOVI I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Uređivanje prostora, izgradnja objekata, korišćenje zemljišta, kao i obavljanje drugih radnji na području obuhvata Detaljnog urbanističkog plana Dobrota može se obavljati samo u skladu s ovim planom, odnosno s postavkama koje iz njega proizilaze.

U razradi plana za svaku lokaciju se izdaje Rješenje o lokaciji. U ovaj akt se ugrađuju uslovi iz ovog plana sa bližim podacima o lokaciji.

Za veće planirane komplekse i javne sadržaje treba uraditi idejno rješenje (generalni projekat) koji bi orijentaciono definisao prostor i bio ulaz za izradu tehničke dokumentacije.

Uslovi su urađeni po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana. Sve parcele su posebno numerisane. Ukoliko je izvršena preparcelacija tada su postojećim brojevima dodati sufixi -a, -b, -c ...

Za sve lokacije nabrojane u projektnom zadatku i tabelama ovog plana postoji i najkraće obrazloženje urbanističke intervencije. Te pojedinačne lokacije su detaljno i obrađene. Ostali dijelovi plana na kojima zemljište još nije privedeno namjeni sprovodi se na isti način kao i do sada, a prema opštim pravilima prema namjenama.

Za čitav obuhvat plana dati su opšti uslovi za izgradnju i uređenje prostora po namjenama, a za lokacije za koje se predviđa dalja urbanistička razrada (kroz urbanistički projekat, urbanističko-arhitektonski konkurs ili idejno rješenje) dati su i jasniji urbanistički uslovi. Takve lokacije su Raškov brijeg (UP1, 2 i 3) i lokacija Prvoborac namjenjena stambenoj izgradnji (UP4) koje se razradjuju dalje kroz Urbanistički projekat. Lokacija "URC" i lokacija pored crkve Sv Stasije namjenjene izgradnji hotela predviđene su za dalje sprovođenje i pribavljanje idejnog rješenja kroz Urbanističko-arhitektonski konkurs, kao i lokacija "komunalno" na Sv Stasiju za koju je data obaveza izrade Idejnog rješenja prije izdavanja Rešenja o lokaciji.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučiti sve grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.

U tekstualnom dijelu, u poglavljima "Uslovi za uređenje prostora" i "Analitički podaci" se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.

Prilikom realizacije plana, moguće je odstupanje od vrijednosti datih u tabeli "Analitički podaci" (osnova objekta, BGRP), ukoliko ne prekoračuju definisane parametre plana (indekse zauzetosti odnosno indeks izgradjenosti) za planirani tip izgradnje objekta pri, čemu se moraju ispoštovati i planom definisani UT uslovi vezani za minimalna rastojanja objekata i za rješavanje parkiranja.

Na svim grafičkim priložima plana definisane su zone u kojima važe rješenja iz Detaljnog urbanističkog plana Dobrote ("Sl. list SRCG – opštinski propisi" br.13/89). Izgradnja i uređenje prostora u okviru ovih zona sprovodi se na osnovu uslova definisanih u navedenom planu.

Procenjen planski horizont je 2009. godina, do kada se očekuje da će započeti izrada novog plana za čitav prostor opštine i područja GUP-a, odnosno pojedinačni detaljni planovi, i to ne za cijelo područje Dobrote, već prema podjeli ovog plana na šest manjih prostornih cjelina.

Očekuje se da će se do tog perioda danas slobodne i nerealizovane lokacije pokazati kao interesantne za gradnju i uređenje, te se stoga preporučuje lokalnoj upravi da izradi najpre ažurne topografske i katastarske podloge a zatim i obavezno geotehniška istraživanja tla u zonama koje su prethodnim planovima označene kao nepovoljne za gradnju. Naime, neophodno je da se takvi tereni, posebno uz Treći put i terene prema koridoru planirane obilaznice posebno istraže i utvrde mogućnosti za izgradnju ili uređenje.

7. INFRASTRUKTURA

7.1. SAOBRAĆAJ

7.1.1. Karakteristike postojećeg saobraćajnog sistema

Okosnicu saobraćajne mreže u obuhvatu DUP-a Dobrota predstavlja magistralni put M 2 (E 80 – E 65) poznatiji kao Jadranska magistrala, preko koje se ostvaruje komunikacija sadržaja unutar obuhvata Plana a takođe i komunikacija u širem prostoru.

Neposredno uz obalu, cijelom dužinom obuhvata, pruža se stari put kasnije tehnički unapređen koji, međutim, izgradnjom tranzita zadržava na sebi intenzivan saobraćaj.

Izgradnjom Jadranske magistrale, uglavnom udaljene od obale, izgrađena je I paralela starom putu. Urbanizacijom područja oko nje sve više poprima karakter gradske saobraćajnice.

Nakon zemljotresa 1979. godine djelimično je izgrađena i II paralela od Truča do Tomića, gdje se spaja na trasu magistralnog puta. Na taj način je započeo proces izgradnje neophodne II paralele.

Saobraćajna povezanost u smjeru istok-zapad je nedovoljna kako za kolski tako za i pješački saobraćaj. Na nekim mjestima je primijećeno da su pješačke veze čak uključene u privatne parcele i na taj način prekinute.

Na značajnom dijelu obuhvata DUP-a Dobrote kolski saobraćaj se odvija preko tehnički neuslovnih saobraćajnica zbog izuzetno nepovoljnih karakteristika terena.

Lokalni saobraćaj morem danas gotovo ne postoji iako je u ranijim razdobljima bio značajno prisutan.

7.1.2. Planirani saobraćaj i saobraćajna infrastruktura

Drumski saobraćaj

Kao okosnica sistema, predviđen je potez magistrale jug-sjever, tretiran u celini kao gradska saobraćajnica. Poprečnim pravcima ova saobraćajnica je povezana sa starim obalskim putem, te planiranom i djelimično izvedenom II paralelom na istoku.

Stari obalski put se zadržava kao kolsko-pešačka saobraćajnica i potrebno je različitim sistemima umurivanja saobraćaja onemogućiti razvijanje većih brzina. Formiranjem sistema parternih barijera kao što su razni usporivači brzina i delovi urbanog mobilijara koji formiraju izlomljenu osovinu kretanja vozila, potrebno je formirati tzv. "zonu 30".

Poprečnim vezama istok-zapad planirano je povezivanje obalskog puta sa gornjom gradskom saobraćajnicom, tj. postojećim magistralnim putem. Planirane poprečne veze su ili kolske ili pešačke, u zavisnosti od raspoloživih prostornih mogućnosti.

Formiranjem "zone 30" na obalskom putu omogućava se viši nivo bezbednosti, smanjuje se buka i zagađenje a istovremeno je omogućen kolski pristup svakom objektu.

II paralela se pruža u smjeru sjever-jug i to od saobraćajnice kružnog toka u naselju Sv. Stasije do projektovanog tunela ispod istočnog grebena Starog Grada. Svojom trasom istočna ili II paralela uključuje izvedenu obilaznicu od Truča do Tomića.

Duž istočne granice obuhvata Plana planira se istočni obilazni put i za njega je formiran koridor 40,0 m. Trasa planiranog istočnog obilaznog puta predmetnim Planom je definisan kao rezervisan koridor koji je definisan Idejnim projektom urađen od strane Institut za puteve "TRASA" – Beograd.

Za sve raskrsnice na postojećem magistralnom putu, planirane i postojeće (ka što su npr. raskrsnice na lokalitetu Ljuta, Kavalin itd.) na kojima se važećim DUP-om planiraju izmene u odnosu na postojeće stanje neophodno je uraditi Idejne građevinske projekte na ažurnim geodetskim podlogama i tako projektovana rešenja ugraditi u urbanističku dokumentaciju kao što su Generalni urbanistički plan i Detaljni urbanistički plan.

U izradi Tehničke dokumentacije za sve planirane saobraćajnice neophodno je u profilima saobraćajnica projektovati tzv. "kasete" za smeštaj infrastrukturnih vodova.

Prilikom izrade Tehničke dokumentacije svih planiranih saobraćajnica moraju se izvršiti detaljna geomehanička ispitivanja zbog izrazito nepovoljnih geoloških karakteristika terena.

Stacionarni saobraćaj

Stacionarni saobraćaj je na ovom području poseban problem zbog izrazito nepovoljne konfiguracije terena. Svaka veća površina za parkiranje vozila povlači za sobom, osim značajnih zemljanih radova i agresivnu intervenciju u prostoru. Područja uz saobraćajnice su uglavnom izgrađena individualnim stambenim objektima pa gotovo da i ne postoje slobodne površine za formiranje parkirališta.

Iz tih razloga planirani kapaciteti za parkiranje vozila su znatno manji og GUP-om zacrtanih. Ostvarivanje zacrtanih kapaciteta značilo bi drastičnije i gotovo nemoguće intervencije.

Zahtevi za parkiranjem u granicama Plana rešavani su u funkciji planiranih namena objekata. Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće i planirane, svih namena u okviru granica Plana se rešava u garažama ili na otvorenim parkiralištima u okviru pripadajuće parcele.

U zonama individualnog stanovanja parkiranje vozila se mora rešavati na pripadajućoj parceli.

Duž postojećeg magistralnog puta postojećim DUP-om se planiraju parkirališta.

Zahtevi za parkiranjem u zoni Škurda se rešavaju formiranjem montažno-demontažnog parkirališta (tzv. "fast park") spratnosti P+1, na lokalitetu između zgrade SDK i postojeće osnovne škole, čime se ostvaruje kapacitet od oko 250 parking mesta.

Zahtevi za parkiranjem u zoni stambenog naselja Sveti Stasije se rešavaju na parking površinama u profilu saobraćajnica čime se obezbeđuje 341 parking mesto.

U zoni objekata kolektivnog stanovanja (zona oko postojećeg doma zdravlja u Dobroti) planira se uređenje prostora između stambenih objekata u parkirališta. Pomenuti prostori se i u postojećem stanju koriste sa istom svrhom s tim što se parkiranje, praktično odvija haotično čime se degradiraju zelene površine i površine namenjene pešacima.

Normativne veličine za određivanje potrebnog broja parking mjesta prema namijeni objekata, date su u sljedećoj tabeli:

Namjena	broj parking mjesta	jedinica
Stanovanje novo	1 pm	jedan stan
Stanovanje postojeće	0,8 pm	jedan stan
Škole	1 pm	jedna učionica

Namjena	broj parking mjesta	jedinica
Banke	1 pm	50 m ² BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m ² BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	80 m ² BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m ² BRGP
Robna kuća/tržni centar/supermarket	1 pm	50 m ² BRGP
Agencije	1 pm	30 m ² BRGP
Pijace	1 pm	4-6 tezgi
Restorani, kafane, kafići, diskoteke	1 pm	4 - 7 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 6 kreveta
Sportska hala	1 pm	10 - 14 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	55 m ² BRGP
Bioskop, dom kulture	1 pm	5 - 10 sjedišta
Industrijski objekti	1 pm	10 zaposlenih

U cilju promovisanja prirodnih i zaštite kulturno-istorijskih vrednosti na delu područja opštine Kotor, u zoni Svetog Stasija na lokaciji koja je važećim GUP-om planirana sa komunalnom namjenom (parcela **638a**), predmetnim Planom se predviđa izgradnja i uređenje tzv. **komunalno-saobraćajnog punkta**. Formiranje takvog punkta je neophodno da bi se zaštitile i unapredile kulturno-istorijske i prirodne vrijednosti prostora Bokokotorkog zaliva i starog grada Kotora koji je pod zaštitom UNESCO-a.

Sadržaji turističko-saobraćajnog punkta su sledeći: terminus za autobuse, taxi stajališta i parkirališta za putnička vozila po tzv. sistemu "park and ride" kao i prateći objekti sa namenom koja je u funkciji turističkog promovisanja predmetnog prostora.

Saobraćajni punkt treba da funkcioniše kao tzv. "presedački" punkt, odnosno prostor na koji posetioci predmetnog područja dolaze putničkim automobilima a zatim putovanje do Kotorskog starog grada ili drugih lokaliteta u neposrednom okruženju nastavljaju javnim prevozom.

Primarni cilj formiranja jednog ovakvog punkta je da se prostori u neposrednim zonama oko Kotorskog starog grada zaštite od stacioniranja motornih vozila, kako putničkih tako i autobusa. Frekventnost putničkih vozila i autobusa koji dovoze i odvoze turiste, negativno utiče na životnu sredinu (izduvni gasovi, buka i sl.) i zahteva velike površine za smeštaj vozila čime se prostor izuzetnih prirodnih karakteristika degradira i devastira.

Pristup lokalitetu komunalno-saobraćajnog punkta ostvariti i sa magistralnog puta i sa kružne saobraćajnice s tim što je sa aspekta kretanja saobraćajnih tokova neophodno da ulaz na lokaciju bude sa kružne saobraćajnice a izlaz na magistralni put. Predmetni komunalno saobraćajni punkt se može realizovati u nadzemnim etažama spratnosti do P+2+Pk i u podzemnim etažama čija spratnost nije ograničena već se može realizovati u skladu sa zahtevima i potrebom zadovoljavanja traženih zahteva za stacioniranjem vozila a sve u skladu sa tehničkim i geološkim ulovima terena.

Za planirane objekte i objekte koji se rekonstruišu ili dograđuju, svih namena, **obavezan** uslov za izgradnju je obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli: u podzemnim ili nadzemnim garažama, u podzemnim etažama objekata ili na otvorenim/površinskim parkiralištima na slobodnoj površini parcele.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.

Pješački saobraćaj

Intervencije u organizaciji pješačkog saobraćaja su uglavnom bile ostvarivanje poprečnih veza, istok-zapad, tj. spajanje obale sa zaleđem. Ostvarene su uglavnom kroz prodore zelenila. Uz pješačke pravce planiran je niz proširenja u vidu odmorišta i dječijih igrališta. Na taj način, pješačke staze i prolazi, postaju interesantniji i ugodniji.

Napuštene i zapuštene pješačke staze potrebno je obnoviti. Posebnu pažnju posvetiti uređenju zelenila oko pješačkih veza, proširenja i dječijih igrališta. Odmorišta opremiti odgovarajućim elementima urbanog mobilijara.

Javni prevoz putnika

Javni prevoz putnika u drumskom saobraćaju planiran je autobusima i minibusevima. Razmještaj autobuskih stajališta prikazan je na odgovarajućem grafičkom prilogu.

Osnovne autobuske linije saobraćaju današnjom magistralom, s tim što i geometrijske karakteristike II paralele, ispod stambenog naselja Sv. Vrača, dozvoljavaju odvijanje autobuskog saobraćaja.

Za potrebe stanovnika Dobrote obezbeđeno je okretište autobusa iza centra Sv. Stasije što omogućava korišćenje javnog prevoza u ovom području.

Sa ciljem rasterećenja ulične i putne mreže, potrebno je, naročito u vršnim satima u turističkoj sezoni, organizovati javni prevoz putnika morem.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajne površine

Trase novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima.

Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.

Nivelaciju novih kolskih i pešačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.

Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).

Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.

Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih kolsko-pešačkih saobraćajnica kod kojih je podužni nagib veći od 12% raditi sa adekvatnom završnom obradom koja treba da onemogući proklizavanje.

Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.

Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima.

Oivičenje kolovoza, pešačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Na svakom pešačkom prelazu obavezno ugraditi upuštene ivičnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica i biciklista.

Obavezno uraditi kvalitetnu rasvetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.

Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbednosti u saobraćaju.

Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mesta 2,5 x 5 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Parking mesta upravna na osu kretanja predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m), sa širinom prolaza 6,0 m (min. 5,4 m), a za podužna sa dimenzijama min. 5,5 m x 2,0 m.

7.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

7.2.1. POSTOJEĆE STANJE

Uvodne napomene

Snabdijevanje higijenski ispravnom vodom za piće kao i za ostale potrebe, u dovoljnim količinama, sa potrebnim pritiskom i u svako doba, kao i potpuno odvođenje i tretiranje otpadnih voda, te sakupljanje i deponovanje otpadnih materijala, neophodni su uslovi za život naselja, razvoj gradova, poljoprivrednih, zanatskih, trgovinskih i industrijskih centara, zona i pogona.

Snabdijevanje vodom u opštem smislu podrazumijeva javno snabdijevanje vodom određenih područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora između ostalog, da pokrije potrebe za vodom za slijedećih 10 do 15 godina, i da omogući lako proširivnje kapaciteta za slijedećih 25 do 30 godina.

Odvođenje i tretman otpadnih voda je nužna potreba, i igra vrlo važnu ulogu u urbanizaciji gradova i naselja i predstavlja uslov za higijenu i asanaciju naseljenih područja.

Kanalizacija u svojoj cjelokupnosti predstavlja jedan neprekidan spojen sistem odvodnja koji obuhvata početne tačke sistema tj. sanitarne objekte i uređaje u zgradama, povezanih sa kućnim instalacijama, sekundarnim kanalizacionim mrežama i glavnim kolektorima, uređaj za tretman otpadnih voda i upuštanje prečišćenih voda u recipijent.

Sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od plavljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulivaju treba u planovima predvidjeti i stepen tretiranja atmosferskih voda kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

SNABDIJEVANJE VODOM

Kotor se snabdijeva higijenski ispravnom vodom za piće i druge potrebe iz nekoliko lokalnih izvora: Škurda, Orahovački izvori, kaptaža u tunelu Vrmac i u zimskom periodu kada ima dovoljno vode iz Grbaljskih izvora.

Distributivna mreža koju čine cjevovodi raznih profila i materijala, povezani su sa rezervoarima koji služe za izravnavanje neravnomjerne dnevne potrošnje i obezbjeđivanje mirnog rada cjelokupnog sistema kotorskog vodovoda.

Područje koje je obuhvaćeno ovim Detaljnim urbanističkim planom, snabdijeva se iz dva pravca tranzitnim cjevovodima Ø 350 i 400 mm i distributivnom mrežom Ø 150 mm iz pravca Kotora (crpna stanica Škurda) i iz Orahovačkih izvora (crpna stanica Cicanova kuća).

Distributivna mreža je izgrađivana sukcesivno i pratila je izgradnju naselja tako da su formirani prstenovi i omogućeno snabdijevanje iz dva pravca.

Kako Kotor nema dovoljne količine vode u ljetnim mjesecima, a prisutni su i gubici u mreži to je neminovno sprovođenje restrikcija vode po rejonima ili naseljima.

Kriterijumi za dimenzionisanje

Da bi mogli dimenzionisati vodovodnu distribucionu mrežu treba da usvojimo specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku po danu. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Prema studiji infrastrukture koja je rađena za Prostorni plan opštine Kotor, po projektu Regionalnog vodovoda crnogorskog primorja i Cetinja a i po važećem detaljnom urbanističkom planu Dobrote usvojena je maksimalna dnevna potrošnja po korisniku:

Stalno stanovništvo	300 l / kor / dan	Kampovi	200 l / kor / dan
Stanovništvo vikendom	200 l / kor / dan	Privatni smještaj	200 l / kor / dan
Hoteli	800 l / kor / dan	Privreda van turizma	50 l / kor / dan
Odmarališta	500 l / kor / dan		

Koeficijent dnevne neravnomjernosti usvojen je $K = 1,37$ za specifičnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje, a za maksimalnu časovnu potrošnju $K = 1,80$. Ova procjena je usvojena za čitavo crnogorsko primorje i koristiće se i za naselje Dobrota.

Analiza potrošnje

Prema važećem **Detaljnom urbanističkom planu Dobrota** sračunata je **maksimalna dnevna potrošnja:**

za **6750** stalnih stanovnika,

1360 turista u privatnom smještaju,

700 turista u hotelima,

1700 turista u odmaralištima,

200 turista u kampovima i

1360 zaposlenih u domaćoj radinosti je **4.053 m³ / dan ili 46,91 l / sec.**

Popisom stanovništva i domaćinstava i stanova iz 1991. godine u Dobroti živi **7.283** stalna stanovnika a popisom u **2003** godini u Dobroti stanuje **8.671** stalni stanovnik što je više u odnosu na popis iz **1991** godine za **1.388** stanovnika ili više za **14%** što znači da je porast stanovnika rastao po stopi od **1,16 %** godišnje.

Kako se izmjene i dopune plana rade za slijedećih **5** godina tj. **do 2009** godine to je realno očekivati i porast stanovništva za **5,8%** ili ukupno **9.200** stalnih stanovnika. Ako se pretpostavi da će se izgradnjom stanova povećati i broj turističkih ležaja u privatnom smještaju na **1630**. Ostale kategorije prema detaljnom urbanističkom planu pretpostavlja se da će ostati iste.

Na osnovu usvojenih kriterija za maksimalnu dnevnu potrošnju za planirani broj stanovnika i turista u 2009. godini Dobroti treba obezbjediti higijenski ispravne vode za upotrebu.

Stalno stanovništvo	9.200 x 300 l/kor/dan	=	2.760,00 m ³
Stanovnici vikendom	1.630 x 200 l/kor/dan	=	376,00
Hoteli	700 x 800 l/kor/dan	=	560,00
Odmarališta	1.700 x 500 l/kor/dan	=	850,00
Kampovi	200 x 200 l/kor/dan	=	40,00
Privreda van turizma	1.360 x 50 l/kor/dan	=	68,00

ukupno **4.604,00 m³/dan ili 53,27 l/sec**

Na osnovu ovako planiranog broja stanovnika i turista u 2009 godini treba obezbjediti dovoljne količine vode za maksimalnu dnevnu potrošnju 4.604,00 m³ ili **53,27 l/sec**, a sve instalacije dimenzionirati na maksimalnu časovnu potrošnju koja iznosi **95,88 l/sec**.

Provedeni hidraulički proračun za područje Dobrote koji su prikazani u postojećem Detaljnom urbanističkom planu za snabdijevanje iz Škurde i iz Orahovca sa postojećim cjevovodima u potpunosti podmiruje potrebe uračunajući i gubitke u cjevovodima.

Distributivna mreža sa tranzitnim cjevovodima postojećeg stanja koja zadovoljava i buduće potrebe, prikazana je u grafičkom prilogu u odgovarajućoj razmjeri.

Koncepcija tehničkog rješenja vodosnabdijevanja naselja Dobrota

Iz crpne stanice Škurda voda se potiskuje cjevovodom Ø 350 mm AC u rezervoar «Dobrota 1» kapaciteta 2 x 500 m³ na kotu 68 mm. Iz rezervoara Dobrota voda se gravitacionim cjevovodima Ø 300, 200 i 150 mm doprema do potrošača i rezervoara «Dobrota 2» u naselju Sveta Vrača kapaciteta 2 x 500 m³ na koti 60 mm. U rezervoaru Sv.Vrača izgrađena je pumpna stanica koja potiskuje vodu u Rezervoar «Dobrota 3» Sv.Vrača kapaciteta 2 x 300 m³ na koti 120 mm. iz kojeg se snabdijeva druga visinska zona naselja Sv. Vrača.

Iz crpne stanice Cicanova kuća (Orahovački izvori) voda se potiskuje do prekidne komore iznad samog izvorišta i iz suprotnog smjera gravitacionim cjevovodom Ø 400, 350, i 300 mm ČE, PVC doprema do rezervoara Dobrota i dalje u distributivnu mrežu u vrijeme kada dođe do zaslanjivanja izvora Škurda.

Razvodna mreža uz magistralu Ø 150 mm PVC i donjim putem uz more Ø 150 mm PHD i manji profili formiraju zatvorene krugove snabdijevanja potrošača po naseljima ili dijelovima objekata uz more.

FEKALNA KANALIZACIJA

Naselje Dobrota je samo djelimično pokriveno mrežom kolektora fekalne kanalizacije. Izgradnjom primarnog kanalizacionog kolektora (istočni krak) kroz Dobrotu poslije zemljotresa 1979 godine donjim putem uz more od Plagenata do Starog grada i uključivanjem novih naselja Sv. Vrača u isti formirana je javna kanalizacija kojom gazduje JP Vodovod i kanalizacija. Ostala stambena naselja, i veće stambene zgrade imaju septičke jame sa prelivima i kratkim podmorskim ispustima u more, su takođe uključena u formi upravljanja i održavanja kao odvojeni separadni kanalizacioni sistemi. Individualne stambene zgrade imaju septičke jame sa upojnim bunarima.

Kriterijumi za dimenzionisanje

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije, a to znači da su to količine na izvorištu i da one uključuju i gubitke u mreži koji se procjenjuju da bi bili u normalnom stanju mreže cca 20 %. Pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem neće doći vode namjenjene za zalivanje okućnica, vode za zaklivanje ulica i dio voda koji isparava.

Na osnovu prednje iznijetog za koje se bruto vrijednosti umanjuju dobijamo količine otpadne vode koje treba kanalisati za :

Stanovništvo	200 l / kor / dan
Hoteli	450 l / kor / dan
Vikend stanovništvo	133 l / kor / dan
Odmarašta	333 l / kor / dan
Kampovi	133 l / kor / dan
Privreda van turizma	33 l / kor / dan

Ove usvojene jedinične količine predstavljaju osnov za proračun količina otpadnih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

Proračun količina upotrebljenih voda

Na osnovu usvojenih količina upotrebljenih voda l/kor/dan po proračunu specifične dnevne potrošnje dobili smo ukupne količine upotrebljenih voda koje treba kanalisati u magistralni kanalizacioni kolektor :

Stalno stanovništvo	9.200 x 200 l/kor/dan	=	1.840,00 m ³ / dan
Stanovnici vikendom	1.630 x 133 l/kor/dan	=	217,00
Hoteli	700 x 450 l/kor/dan	=	315,00
Odmarališta	1.700 x 333 l/kor/dan	=	226,00
Kampovi	200 x 133 l/kor/dan	=	26,00
<u>Privreda van turizma</u>	<u>1.360 x 33 l/kor/dan</u>	<u>=</u>	<u>45,00</u>
ukupno	2,669,00 m³ ili	30,89 l/sec	

Dimenzionisanje kolektora fekalne kanalizacije treba dimenzionisati na maksimalnu časovnu potrošnju koja iznosi 55,60 l/sec.

Provedeni hidraulički proračun za sekundarni kanalizacioni kolektor kroz Dobrotu sa postojećim izgrađenim kolektorom u potpunosti podmiruje potrebe sadašnjeg stanja i budućeg razvoja.

Izgrađena postojeća kanalizaciona mreža javne kanalizacije i separatnih kanalizacionih sistema stambenih naselja prikazana je u grafičkom prilogu u odgovarajućoj razmjeri.

Koncepcija tehničkog rješenja fekalne kanalizacije

Osnovna koncepcija sakupljanja i odvođenja otpadnih voda Kotora je da se sve otpadne vode sakupe i jedinstvenim kanalizacionim sistemom pomoću pumpne stanice Škaljari prebace u Tivatsko polje i dalje zajedno sa otpadnim vodama Tivta dugim podmorskim ispustom upuste u more u reonu zaliva Trašte.

Primarni kanalizacioni sistem obuhvata centralnu crpnu stanicu «Kotor» u Škaljarima koja sve vode Kotora prepumpava kroz putni tunel Vrmac u Tivatsko polje i dalje u otvoreno more.

Osnovni kanalizacioni sistem Kotora su južni i istočni sekundarni kanalizacioni kolektori (istočni - Dobrota, južni - Prčanj i Stoliv) do crpne stanice Kotor u Škaljarima.

Lokalni gravitacioni kolektori u Dobroti sakupljaju otpadne vode i dovode ih do crpnih stanica, kojima se iste upumpavaju u sekundarni istočni kanalizacioni kolektor.

Na sekundarni kanalizacioni kolektor priključena su stambena naselja i stambene zgrade jednog dijela Dobrote.

Tehničkim rješenjem planirano je da se sekundarni kanalizacioni kolektor izgradi donjim putem uz more duž čitavog naselja i da se svi objekti priključe gravitacionim kolektorima na isti odgovarajućim sektorskim pumpnim stanicama i prekidnim komorama i da se sve septičke jame i kratki podmorski ispusti isključe iz pogona i saniraju.

Materijal kanalizacionih kolektora je salonit, PVC i ČE, profila od 300 i 200 mm.

KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Dobrota se nalazi u podnožju brda u nagibu prema moru. Čitavo područje je ispresjecano sa bujičnim potocima koji atmosferske vode provode u more. U donjem dijelu potoci su regulisani i sprovedeni ispod saobraćajnica.

Kako je Kotor, a takođe i Dobrota područje sa vrlo intenzivnim padavinama to treba sve atmosferske vode sa krovnih površina objekata, i saobraćajnica i javnih površina pokupiti odvojenim kanalskim vodovima od kanala fekalne kanalizacije i upustiti u more.

Uz saobraćajnice putem rigola i kanalizacionih kolektora atmosferske vode se usmjeravaju prema bujičnim potocima, i regulacijom korita potoka usmjeravaju i upuštaju u more.

7.2.2. PROJEKTOVANO STANJE

VODOSNABDIJEVANJE

Analizom potrošnje za planirani period i planirano stanovništvo i turizam izračunato je da treba obezbjediti 4.604,00 m³/dan ili **53,27 l/sec.**

Iz kotorskog vodovoda ove količine vode mogu se obezbjediti u periodu od 8 do 10 mjeseci dok u ljetnim mjesecima kada se uvode restrikcije u čitavoj opštini i Dobrota dijeli istu sudbinu.

Konačno rješenje za sigurno i dugoročno rješenje vodosnabdijevanja je Regionalni vodovod tj. dovođenje dodatnih količina vode.

Izgradnja novih naselja ili stambenih zgrada treba da prati i razvoj distributivne mreže.

FEKALNA KANALIZACIJA

Analizom potrebnih količina vode i upotrebljenih voda za planirani broj stanovnika i turista proračunato je da je potrebno kanalisati 30,89 l/sec otpadnih voda

Postojeća kanalizaciona mreža sa sekundarnim kanizacionim kolektorom i lokalnim sabirnim kolektorima, crpnom stanicom i komorom, koji ide donjim putem kroz Dobrotu zadovoljava sadašnje potrebe.

Daljni razvoj kanizacione mreže treba da bude prvenstveno u priključivanju postojećih stambenih i poslovnih objekata na kanizacionu mrežu-ukidanje septičkih jama, i izgradnja kanizacionog kolektora duž čitavog područja Dobrote (od Plagenata do Raškog Brijega).

UREĐENJE POTOKA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Kako je naprijed navedeno područje Dobrote ima nekoliko bujičnih potoka koji atmosferske vode prikupljaju i odvođe u more.

Većina ovih potoka je regulisana u svom donjem dijelu i provedena ispod magistralnog puta Kotor – Perast.

Razvojem stambenih naselja potrebno je bujične potoke regulisati u samim naseljima kako bi bili u stanju da prime atmosferske vode koje se sakupljaju i usmjeravaju duž saobraćajnica.

Kolektore kišne kanalizacije voditi uz saobraćajnice u sklopu trotoara. Šahtove za taloženje mulja locirati u sklopu otvorenih rigola unutar saobraćajnice i povezati sa kolektorima kišne kanalizacije.

Prilikom regulisanja potoka potrebno je voditi računa o umirivanju bujičnih tokova izgradnjom potrebnih kaskada i sprečiti da atmosferske vode ni u kojoj prilici ne dospiju u fekalnu kanalizaciju.

7.3. ELEKTRO – ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Energetika za Izmjene i dopune DUP-a Dobrota je predviđena na osnovu važećeg DUP-a Dobrota, konsultacija sa predstavnicima Elektrodistribucije Kotor te planskog rješenja iz 2007.godine (planirani urbanistički pokazatelji, urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora).

Postojeće stanje DUP-a Dobrote je urađeno na osnovu predhodnog DUP-a Dobrote i obuhvaćeno je postojeće stanje energetske mreže 10 KV i pripadajućih trafostanica. U nadležnoj Elektrodistribuciji su dobijeni podaci o trenutnom stanju energetske mreže 10 KV i pripadajućih trafostanica (dato u postojećem stanju) kao i mišljenje nadležne Elektrodistribucije o potrebama za izgradnjom novih trafostanica 10/0,4 KV odnosno povećanjem snage pojedinih postojećih trafostanica u cilju zadovoljenja energetske potreba.

Potrebni podaci za planiranje novih energetske potreba za izmjene i dopune su uzeti iz izmjena i dopuna DUP-a (plansko rješenje i planirani urbanistički pokazatelji, pri čemu je predviđena legalizacija izvedenih

objekata koji su izgrađeni u međuvremenu (u vremenu između izrade starog i novog DUP-a Dobrota) i od kojih su većina već priključeni na postojeću energetska mrežu (kod planiranja energetska potreba većina je uzeta u račun). Novi objekti (odobreni zahtjevi na osnovu stava obrađivača Izmjena i dopuna DUP-a Dobrota i planirani urbanistički pokazatelji po parcelama (nadogradnja, dogradnja, planirani objekti, legalizacija) su uglavnom stambeni, a neki od njih su trgovinske i ugostiteljske namjene (mali objekti ili djelovi objekata) ili veći kompleks – Raškov brijeg čija je namjena turizam i ugostiteljstvo na većoj površini.

Glavne napojne tačke ostaju iste kao prema postojećem stanju – TS 35/10 kV «Škaljari» i TS 35/10 kV «Energoinvest».

Transformatorske stanice 10/0,4KV koje su date postojećim stanjem ostaju iste (jedino se u nekim slučajevima predviđa povećanje snage transformatora) i predviđene su dvije nove u odnosu na postojeće stanje (MBTS 10/0,4 KV 630 KVA «Raškov brijeg» i MBTS 10/0,4KV 400KVA «Ljuta II»).

Slijedi pregled svih trafostanica 10/0,4KV (postojećih i novih) koje se nalaze raspoređene od Kotora prema kraju Dobrote odnosno prema lokalitetu Ljuta:

- TS 10/0,4KV 1000KVA «Jugopetrol» ostaje prema postojećem stanju; nema novih energetska potreba izuzev nadogradnje potkrovlja na poslovnoj zgradi «Jugopetrol» (uglavnom manji energetska potrošači – grijanje rješeno preko postojeće kotlarnice).

- TS 10/0,4KV 630KVA «Vodovod» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 21KW.

- TS 10/0,4KV 630KVA «Dječji vrtić» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 60KW + 17KW = 77 KW.(građevinski 1x 1000KVA)

Navedene trafostanice pripadaju zoni «Škurda» čije su ukupne energetska potrebe (postojeće + izmjene i dopune) 2149 KW+17KW = 2166 KW; ukupna instalirana snaga transformatora je 2260 KVA.

- BTS 10/0,4KV 630KVA «Zlatne njive» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 29KW + 53KW = 82 KW – predlaže se MBTS 10/0,4KV 630 KVA (građevinski 1x1000KVA)

- TS 10/0,4KV 630KVA «URC» ostaje prema postojećem stanju, nema predviđenih novih energetska potreba.

- BTS 10/0,4KV 2 x 630KVA «Turist B» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 117KW + 102KW = 219 KW- Umjesto postojeće BTS 2x630KVA predlaže se nova MBTS 2x1000KVA.

- TS 10/0,4KV 630KVA «Dobrota a» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 76KW; u budućnosti mogućnost 1x1000KVA(građ. treba da bude za 1x1000)

- TS 10/0,4KV 630KVA «Dobrota b» ostaje prema postojećem stanju; radi se o relativno novoj trafostanici izrađenoj između dva DUP-a; nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 98KW + 20KW = 118KW; građ. je predviđena za 1x1000

- TS 10/0,4KV 630KVA «SP-90» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 12KW + 50KW = 62 KW; predlaže se prelazak na 1x1000KVA zbog zadovoljenja energetska potreba.

- TS 10/0,4KV 100KVA «Biologija mora» ostaje prema postojećem stanju, nema novih energetska potreba; greškom upisano 1x1000 umjesto 1x100KVA

- TS 10/0,4KV 1000KVA «Plagenti» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 36KW + 32KW = 68KW

- TS 10/0,4KV 630KVA «S-39» ostaje prema postojećem stanju, nove energetska potrebe su predviđene u iznosu od 15KW + 18KW = 33 KW (TS je u st.obj. i nema mogućnosti za proširenje, a zadovoljava sadašnje potrebe).

Navedene trafostanice spadaju u zonu označenu kao «Plagenti»; ukupne energetska potrebe su date u iznosu od 6800KW; ukupna instalirana snaga transformatora je 7250KW

- BTS 10/0,4KV 630KVA «Studenski domi» ostaje prema postojećem stanju, nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od $39\text{KW} + 20\text{KW} + 15\text{KW} = 74\text{KW}$; umjesto BTS → MBTS 1x 630 (građ. 1x 1000KVA)
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Školski centar» ostaje prema postojećem stanju, nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 39KW
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Dobrota I» ostaje prema postojećem stanju, nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 78KW (razmotriti mogućnost prelaska na 1x1000KVA u budućnosti)
 - BTS «Psihijatrijska bolnica» 10/0,4KV 400KVA» ostaje prema postojećem stanju, radi se o trafostanici za pokrivanje energetske potrebe određene grupe potrošača (i eventualna rekonstrukcija može da bude samo zbog novih zahtjeva).
 - MBTS 10/0,4KV 2x 630KVA «Sveta Vrača II» se povećava na 2x1000KVA zbog napajanja stambenog naselja Sv. Vrača i ostalih potrošača.
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Sveta Vrača I» ostaje prema postojećem stanju i predviđena je za napajanje stambenog naselja «Sv. Vrača»; nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 46KW (mogućnost 1x1000KVA).
 - MBTS 10/0,4KV 400KVA «Petani» ostaje prema postojećem stanju, (radi se o trafostanici novijeg datuma); nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od $62\text{KW} + 32\text{KW} = 94\text{KW}$.
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Daošine» nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od $48\text{KW} + 64\text{KW} = 112\text{KW}$; predviđa se povećanje na MBTS 1x1000KVA.
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Autokamp» nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od $91\text{KW} + 60\text{KW} = 151\text{KW}$; predviđa se povećanje na MBTS 1x1000KVA.
- Navedene trafostanice spadaju u zonu označenu sa «Daošine»; ukupne energetske potrebe su date u iznosu od 5886KW: ukupna instalisana snaga transformatora je 7320KVA, što treba da zadovolji sve energetske potrebe.

- MBTS 10/0,4KV 630KVA «Zrenjaninsko odmaralište» ostaje prema postojećem stanju (rekonstruisana sa 250KVA na 630KVA); nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 132KW (neki od postojećih objekata su već priključeni na energetske mreže)+ $36\text{KW} = 168\text{KW}$.
 - MBTS 10/0,4KV 250KVA «Klizište» ostaje prema postojećem stanju (kućni trafo uz glavnu TS «Energoinvest»); nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 89KW (neki od postojećih objekata su već priključeni na energetske mreže); predlaže se da se razmotri mogućnost povećanja snage transformatora na 400KVA u nekom budućem periodu; sadašnje stanje zadovoljava.
 - MBTS 10/0,4KV 400KVA «Kriva ulica» (relativno nova trafostanica) nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od $106\text{KW} + 44\text{KW} = 150\text{KW}$; (neki od postojećih objekata su već priključeni na energetske mreže); predlaže se da se razmotri mogućnost povećanja snage transformatora na 630KVA.
- Navedene trafostanice spadaju u zonu označenu sa «Radimiri»; ukupne energetske potrebe su date u iznosu od 1571 KW; ukupna instalisana snaga transformatora je 1660KVA što zadovoljava.

- MBTS 10/0,4KV 630KVA «Tripkovići» ostaje prema postojećem stanju (novoizgrađena trafostanica); nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 72KW (neki od postojećih objekata su već priključeni na energetske mreže)+ $28\text{KW} + 160\text{KW}$ (Vila Tripković)= 260KW .
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Naselje Dobrota II/1» ostaje prema postojećem stanju i uglavnom služi za napajanje postojećeg stambenog naselja; nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 27KW.
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Naselje Dobrota II/2» ostaje prema postojećem stanju i uglavnom služi za napajanje postojećeg stambenog naselja; nove energetske potrebe su predviđene u iznosu od 54KW.
 - TS 10/0,4KV 630KVA «Makedonsko odmaralište» ostaje prema postojećem stanju; nove energetske potrebe su date u iznosu od $70\text{KW} + 42\text{KW} = 112\text{KW}$.
 - MBTS 10/0,4KV 630KVA «Raškov brijeg» nova trafostanica (i ako je bila predviđena predhodnim DUP-om, nije izvedena) i uglavnom služi za napajanje hotelsko – ugostiteljskog kompleksa u planiranom iznosu od 105KW i okolnih objekata sličnog sadržaja u iznosu od 90KW; tako da razlika ostaje za napajanje budućih objekata slične namjene + $32\text{KW} =$ ukupno 227KW.
- Navedene trafostanice spadaju u zonu označenu sa «Sv. Stasije»; ukupne energetske potrebe su date u iznosu od 2618KW; ukupna instalisana snaga transformatora je 3150KVA.

- MBTS 10/0,4KV 400KVA «Ljuta I» ostaje prema postojećem stanju; nove energetske potrebe su planirane u iznosu od 140KW (neki od objekata su već priključeni na energetska mrežu); predlaže se razmatranje mogućnosti povećanja snage transformatora na 630KVA u budućnosti.
- MBTS 10/0,4KV 400KVA «Ljuta II» je nova trafostanica (i ako je bila predviđena prethodnim DUP-om, nije izvedena); nove energetske potrebe su 77KW (razlika ostaje za priključak novih objekata i rekonstrukciju napajanja dijela postojećih objekata zbog dužina energetskih kablova 1KV) Navedene trafostanice spadaju u zonu označenu sa «Ljuta»; ukupne energetske potrebe su date u iznosu od 726KW; ukupna instalirana snaga transformatora je 1260KVA.

Ukupne energetske potrebe prema ovim Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrota su procijenjene na iznos od 19.767KW; ukupna instalirana snaga transformatora je 22.900KVA. U energetske potrebe nije uračunata odnosno obuhvaćena javna rasvjeta (kako magistralnog puta H. Novi – Kotor na potezu ukupne dužine zahvata (dio javne rasvjete je u završnoj fazi izvođenja na potezu od Auto-kampa do Sv. Stasija; tako i lokalnog puta na potezu Dobrota (Robna kuća) – Kavalin – radovi takođe u završnoj fazi).

Navedene trafostanice su povezane u odgovarajućim kablovima 10KV koje je dato postojećim stanjem i odgovara novom stanju osim manjih zahvata (vidi se iz situacije terena od 1-5) uslovljenih novim trafostanicama ili poboljšanjem postojećih veza 10KV. Nova kablovska 10KV mreža se izvodi prema važećim tehničkim propisima za tu vrstu radova (i u zavisnosti od uslova polaganja); uvodi se treći kabel 10KV od TS 35/10 «Škaljari» do TS»Plagenti» i neke nove 10kv ne kablovske veze, dato u situaciji terena i u blok šemi (poseban dodatak).

NN 0,4KV mreža predviđa se kao radijalna. Projekat predviđa izgradnju kablovske mreže koja će se izvesti kablovskim vodovima usvojenim od strane nadležne Elektrodistribucije Kotor.

Projektom se takođe predviđa izgradnja javne rasvjete ulica, pješačkih komunikacija i parking prostora u skladu sa već usvojenim elementima rasvjete na teritoriji opštine Kotor.

7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje PTT mreže

Telekomunikaciona pristupna mreža u Dobroti obuhvaćena je sa tri isturena pretplatnička stupnja (tri digitalne centrale) i to: IPS-Sv.Stasije; IPS-Sv.Vrača i IPS-Plagenti, i obuhvata područje od rijeke Ljute do rijeke male Škurde.

Od glavne centrale TK centra Kotor do Raškov brijega, urađena je kablovska TT kanalizacija sa šest cijevi do otvorenog bazena sa 4 cijevi do Kampa, a od Kampa dalje sa dvije PVC cijevi ϕ 110mm.

Tel.pristupna mreža IPS-a Sv.Stasije, izvedena je sa 1800 parica; IPS-a Sv.Vrača sa 2400 parica, a IPS-Plagenti sa 3200" što ukupno čini: 7400" parica, tj.mogućnost za priključenje 7400 pretplatnika.

Planirano stanje PTT mreže

Nakon uvida u planirano stanje tj. broj novoplaniranih objekata zaključuje se da je postojeća kablovska TT kanalizacija tj.PTT mreža sasvim dovoljnog kapaciteta sve do Raškovog brijega i da može da zadovolji potrebe sadašnjih i budućih korisnika.U slučaju potrebe za povećanjem broja priključaka, jednostavno je zamijeniti postojeće glavne kablove, sa novim kablovima većeg kapaciteta.

Od Raškovog brijega, gdje se završava TT kanalizacija, pa do mosta na Ljuti nema dovoljno kapaciteta. Da bi se i ovaj nedostatak prevazišao u budućnosti, na ovom potezu se planira izrada kablovske TT kanalizacije.

Kablovska kanalizacija se planira tako što će se od postojećeg kablovskog okna na Raškovom brijegu (zadnje okno prema Ljutoj, postojeće TT kanalizacije), predvidja se izrada kanalizacije na jednoj PVC cijevi ϕ 110mm i sa potrebnim brojem kablovskih okana kako je to na situaciji prikazano. U ova okna uključivaće se postojeća PTT mreža (kabal sa PVC cijevi ϕ 110mm) tako da će na potezu od kablovskog okna na Raškovom brijegu (zadnje okno PTT kanalizacije prema Ljutoj), pa do postojeće kablovske račve, koju će planirati u kablovsko okno, imati TT kanalizaciju sa dvije PVC cijevi ϕ 110mm.

Od kablovskog okna sa račvom pa do poslednjeg planiranog okna kablovska TT kanalizacija će se takođe nastaviti sa dvije PVC cijevi ϕ 110mm, koje će ići iznad magistralnog puta sve do mjesta prelaska magistrale kako je to prikazano na situaciji.

Kablovska okna zbog veoma skućenog prostora ne mogu biti dovoljno velikih dimenzija na pojedinim mjestima. Najmanje dimenzije kablovskog okna koje se dozvoljavaju su (150x60x60) cm.

I pored gore navedenog tj, da je sa novoplaniranom mrežom pokrivena komplet teritorija koju zahvata DUP Dobrote, kao i da se usled povećanja broja priključaka problem rješava jednostavno zamjenom postojećih kablova sa kablovima većeg kapaciteta kroz postojeću i novoplaniranu kanalizaciju, sugerišemo da se pored planiranih lokalnih poprečnih veza od obalnog puta do magistrale, kao i manjih planiranih lokalnih puteva iznad magistrale koji se povezuju sa magistralom planira takođe kablovska TT kanalizacija sa dvije PVC cijevi ϕ 110 mm i šahtovima dimenzija (150x60x80)cm do spoja sa postojećom kablovskom kanalizacijom koja se pruža čitavom dužinom uz uz magistralu od ATC Kotor do Raškovog brijega.

S obzirom da je na lokaciji Sv.Stasije predviđena izgradnja hotelskog kompleksa, potrebno je u okviru kompleksa predvidjeti prostor (10-30m²) za novu telefonsku centralu većeg kapaciteta s obzirom na planirano povećanje broja budućih korisnika na potezu Sv.Stasije –Ljuta.

Takođe sugerišemo da se planiranom saobraćajnicom – zaobilaznicom Kotora, koja se proteže podnožjem Pestingrada takođe planira kablovska TT kanalizacija sa dvije PVC cijevi ϕ 110 mm i šahtovima dimenzija (200x60x80)cm.

Ova sugestija je data na osnovu budućeg razvoja, koji je neminovan u perspektivi.